



**Leidschendam-
Voorburg**

R a a d s b e s l u i t 1610

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 17 maart 2020 (1610),
Gelet op artikel 156 lid 4 Gemeentewet, artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke
ordening en artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht,

Gezien het unaniem aangenomen amendement ID 174, ingediend door
alle fracties,

b e s l u i t:

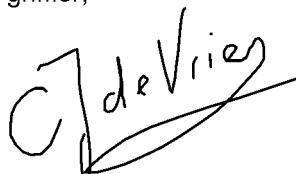
Vast te stellen het volgende “Besluit aanwijzing categorieën waar een verklaring van
geen bedenkingen niet vereist is en het delegatiebesluit vaststellen exploitatieplannen
Leidschendam-Voorburg”:

1. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet de volgende categorieën van
gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet
vereist is (als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit
omgevingsrecht):
 - a. Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande
functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van
maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de
begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom
van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten
die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op
basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is;
 - b. Uitbreidingen van bestaande bebouwing voor maatschappelijke functies;
 - c. Weigeringen van een omgevingsvergunning;
 - d. Plannen waarvoor in het verleden door de gemeenteraad al een
specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader is vastgesteld (zoals in
de vorm van ruimtelijke uitgangspunten) en waarbinnen het plan
passend is binnen de termijn van 5 jaar na vaststelling.
2. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan respectievelijk het
besluit om géén exploitatieplan vast te stellen voor de onder 1. bedoelde
categorieën van gevallen te delegeren aan het college.

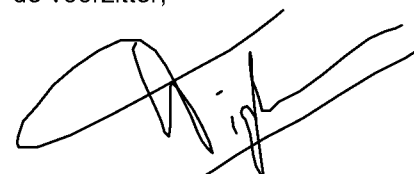
3. Het college opdracht te geven de raad te informeren voordat een besluit als bedoeld onder punt 1 als ontwerp ter inzage wordt gelegd voor inspraak en beroep.
4. Deze werkwijze te evalueren drie maanden voor het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar uiterlijk in januari 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 5 januari 2021.

de griffier,


mr. C.J. de Vries

de voorzitter,


dhr. K. Tigelaar



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

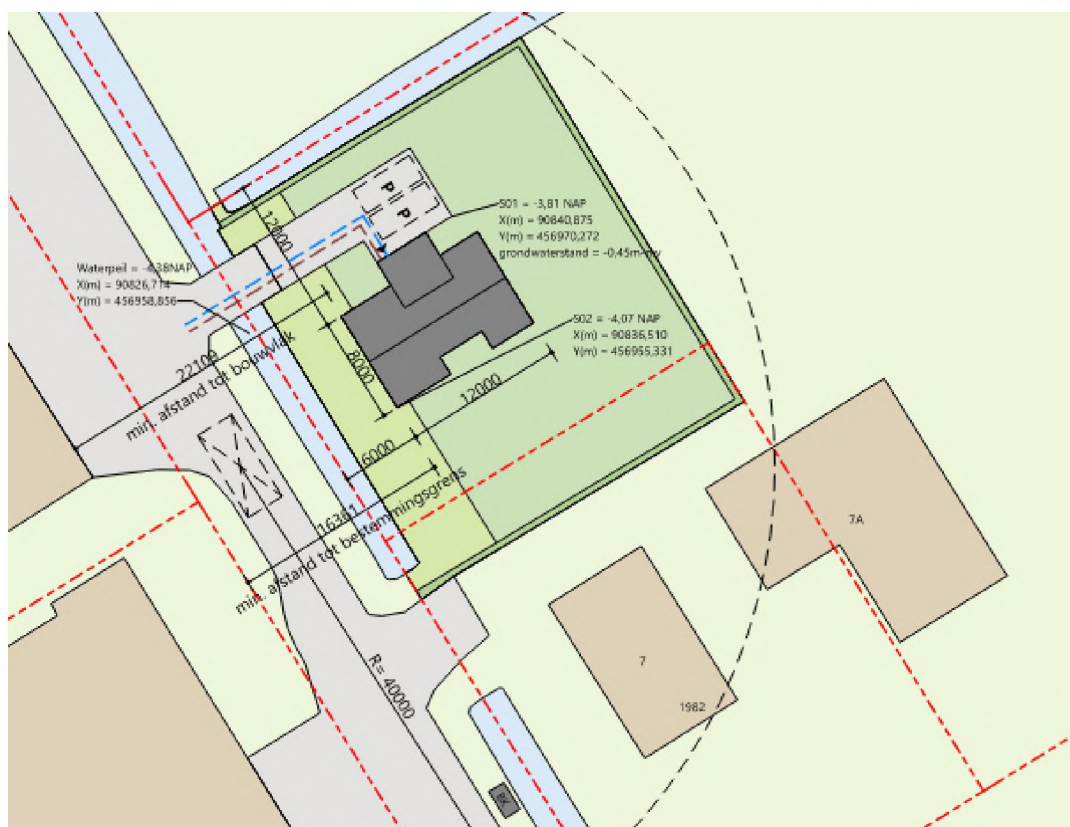
ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

1. **Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
2. **Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#)).

Nr. 911361

Aanvraag

Op 7 november 2022 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning met parkeervoorzieningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: B, nr.01915, plaatselijk gemerkt Tuinbouwweg 7A in Leidschendam.





Artist impression nieuwe woning - Voorgevel



Artist impression nieuwe woning – Voorgevel en Linkergevel



Artist impression nieuwe woning – Rechtergevel en Achtergevel

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- 202340351 _Ruimtelijke onderbouwing Tuinbouwweg 7a, d.d. 25-09-2023
- Bijlage I M2023023800R001 _Akoestisch onderzoek tuinbouwweg 7a, d.d. 17-03-2023
- Bijlage II. 20171556rap02 _Nader onderzoek Flora en fauna Meeslouwerpolder, d.d. 6-12-2019
- Bijlage III. Stikstofberekening Tuinbouwweg 7a, d.d. 27-01-2023
- Bijlage IV. Verkennend bodemonderzoek Tuinbouwweg 7-7a, d.d. 6 mei 2021
- tekening OV.053 _Situatie_OV, d.d. 09-12-2022
- tekening OV.001_Renvooi_01, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.001_Renvooi_02, d.d. 07-11-2022.
- tekening OV.-01_plattegrond_kelder, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.100_plattegrond_begane_grond, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.101_plattegrond_1e_verdieping, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.102_plattegrond_2e_verdieping, d.d. 09-12-2022
- tekening OV.103_dakaanzicht, d.d. 09-12-2022
- tekening OV.200_gevelaanzichten, d.d. 09-12-2022
- tekening OV.003_Renders, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.004_Renders_01, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.005_Renders_02, d.d. 07-11-2022
- Kleur en materiaalstaat Tuinbouwweg7a, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.300_doorsneden_01, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.301_doorsneden_02, d.d. 07-11-2022
- tekening OV.400_Principedetailering, d.d. 07-11-2022
- rapport 10560_R_BBT-W_V2.0 _Bouwbesluittoetsing, d.d. 04-11-2022
- Rc-berekening _beganegrondvloer_Rc-waarde
- Rc-berekening __vloerrand-vliesgevel_Rc-waarde
- Rc-berekening __vloer_tussen_kozijnen_Rc-waarde
- Rc-berekening _Gevel-pleisterwerk_Rc-waarde
- Rc-berekening _Gevel-plint_HW_Rc-waarde
- Rc-berekening _plat_dak_risaliet_Rc-waarde
- Rc-berekening _resoliet_HSB_Rc-waarde
- Rc-berekening _rietendak_Rc-waarde
- formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def
- Stat_berek_S1_revA _Statische berekening, uitgangspunten, d.d. 27-09-2022
- Rapport_geotechnisch_bodemonderzoek_Tuinbouwweg, d.d. 30-06-2022
- Principe constructie tekeningen, d.d. 27-09-2022
- concept _bouwveiligheidsplan, d.d. 07-11-2022

Voorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing en na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie *"Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is"* op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Onderhavige aanvraag voor het planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op **datum 2022** op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op **datum 2022**. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn **wel / geen** zienswijzen naar voren gebracht.

Beoordeling aanvraag – 1. activiteit BOUWEN

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Wij achten het aannemelijk dat voldaan zal worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende stukken een toets aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 mogelijk maken. In de bijlage onder B t/m E hebben wij voorschriften uit het Bouwbesluit vermeld waaraan voldoen dient te worden.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwverordening Leidschendam-Voorburg voor zover die van toepassing zijn op de aanvraag.

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c)

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'.

Bij rubriek "Beoordeling aanvraag - activiteit STRIIDIG GEBRUIK" gaan wij daar separaat en nader op in.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 21 februari 2023 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand, onder de voorwaarde dat de haag wintergroen wordt. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling aanvraag – 2. activiteit STRIIDIG GEBRUIK

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

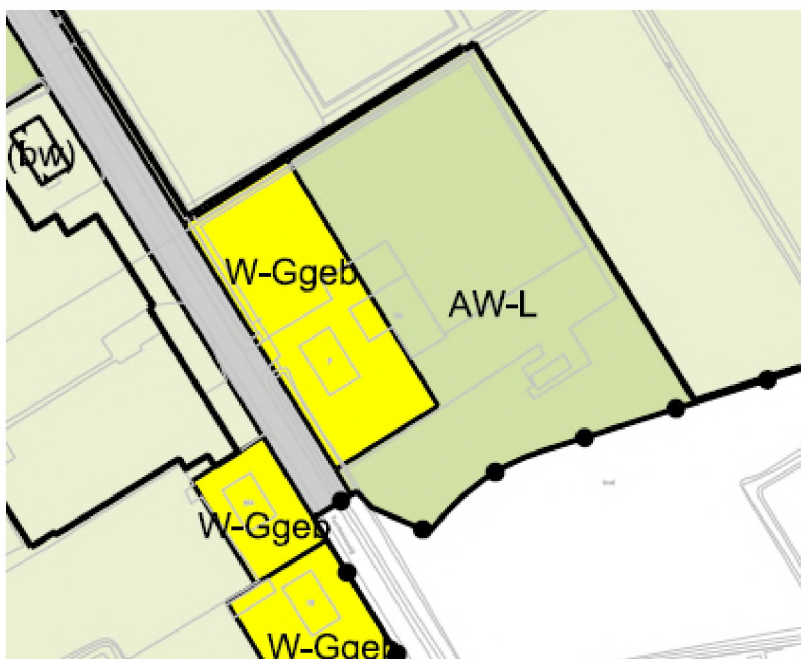
De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplangebied 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - Wonen - Grondgebonden | – artikel 11 |
| - Waarde - Archeologie - 4 | – artikel 14 |

Gebiedsaanduidingen

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| - wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 | – artikel 19.1 |
| - wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 | – artikel 19.3 |

De aanvraag is in strijd met artikel 11.2.2 lid a en f van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.



Wonen - Grondgebonden – artikel 11

Overeenkomstig artikel 11.2.2. gelden voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in lid 11.2.1 in het bestemmingsvlak de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is één woning met bijbehorende aan-, uit-, bijgebouwen en voorzieningen toegestaan;

Conclusie:

Door het realiseren van de nieuwe woning op Tuinbouwweg 7a zijn er 2 woningen in het bestemmingsplan / bouwvlak aanwezig, hierdoor wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift.

Overeenkomstig artikel 11.2.3. geldt voor bouwwerken als bedoeld in lid 11.2.1 de volgende maatvoering:

- f. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte (meter)</i>	<i>max. bouwhoogte (meter)</i>
woningen	4,50	9

Conclusie:

De bouwhoogte van de entree-partij is groter dan 4,5 m hierdoor wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift.

Waarde - Archeologie – 4

Overeenkomstig artikel 14.1 is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 14.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Overeenkomstig artikel 14.4.2 is het verbod als bedoeld in artikel 14.4.1, niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 14.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2000 m² en niet dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Conclusie:

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is onderzoek pas noodzakelijk bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld. Deze drempelwaardes zullen niet worden overschreden. Archeologisch onderzoek en/of een aanlegvergunning zijn derhalve niet noodzakelijk.

Overwegingen m.b.t. de ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar ons oordeel volledig toegelicht. Wij onderschrijven dan ook de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing.

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede de inhoudelijke beoordeling hiervan geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Zie ook bijlage A.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo besluiten wij:

1. een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde in artikelen 11.2.2 lid a en f van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' en het oprichten van een vrijstaande woning met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Tuinbouwweg 7A in Leidschendam toe te staan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning met parkeervoorzieningen, Tuinbouwweg 7A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;
3. dat, indien bij bedrijven op omliggende percelen binnen een afstand van 50 meter wordt overgegaan op open teelt (waarbij gebruikt wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen), een windhaag tussen het perceel Tuinbouwweg 7A en deze omliggende percelen dient te worden geplaatst, die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. De windhaag dient in het bladseizoen een aaneengesloten bladoppervlak te kunnen bieden dat minimaal 90% dicht is. Dit met uitzondering van geringe openingen aan de onderzijde die ontstaan door concurrentie met gras en onkruiden;
 - b. De windhaag dient minimaal 50 cm hoger te zijn als het geteelde gewas op naastgelegen perceel;
 - c. De windhaag moet zo dicht mogelijk op de perceelgrens met het gewasperceel worden geplaatst.
4. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan, met bijbehorende bouwplaatsinrichtingstekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage D);
5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende definitieve constructie-technische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
 - a. funderingsadvies met berekening paal draagvermogen;
 - b. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - c. resultaten van het heiwerk (doormeting);
 - d. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
 - e. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;

- f. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
- g. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
- h. constructieve tekeningen en berekeningen van de (prefab) betonwanden, inclusief wapening;
- i. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
- j. constructieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
- k. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen;
- l. een berekening, waaruit blijkt hoeveel noodoverlaten/ noodafvoeren er benodigd zijn en wat de minimale afmeting hiervan dient te zijn;
- m. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;

KOMO-attesten

- q. KOMO-attesten van het doorvalveilige glas.
- 6. dat van de glazen vloerafscheiding(en) 3 weken voorafgaande of 1 week na de werkelijke montage d.m.v. een zogenaamde glaskogelzakslingerproef (voorheen bekend als zandzakslingerproef) aangetoond moet worden dat er wordt voldaan aan de voorgeschreven sterkte-eisen c.q. uiterste grenstoestand.
 - 7. dat het niet toegestaan is het bouwwerk in gebruik te nemen als de glaskogelzak slingerproef niet positief is uitgevoerd.
 - 8. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
 - a. certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;

KOMO-attesten

- b. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
- c. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;

Bij indiening van de bovenstaande gegevens dient duidelijk te worden aangegeven waar wat wordt toegepast. Dit betekent plaatsaanduiding op tekening met aanduiding van het type zoals vermeld in het desbetreffende KOMO-attest.

- 9. dat gedurende het bouwproces ten behoeve de controletoeets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage E);
- 10. dat na gereedmelding van het werk door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van

de afdeling Handhaving, de navolgende metingen (op kosten voor de vergunninghouder) dienen te worden verricht:

1. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit wordt voldaan;
2. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
3. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.

Leidschendam, datum 2023

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

■■■■ ■■■■

Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 911361

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van een vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1^o van de Wabo. Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium “goede ruimtelijke ordening”.

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

4. Planschadeverhaalsovereenkomst

Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van een planschadeverhaalsparagraaf zoals opgenomen in artikel 9 van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de private partij ([REDACTED]) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 911361

Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij wijzen u op artikelen 1.23, 1.25 en 8.2 t/m 8.8 van het Bouwbesluit 2012 die u, voor zover van toepassing, een aantal verplichtingen oplegt die u in acht behoort te nemen tijdens de bouw en het sloopterrein. Deze artikelen luiden:

Artikel 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in [artikel 8.7](#);
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Aan de Afdeling Handhaving dient vergunninghouder schriftelijk en/of telefonisch kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één werkdag van te voren per telefoon;
- gereedkomen van putten en van grondrioleringswerkzaamheden, terstond na gereedkomen per telefoon, waarbij deze niet aan het oog mogen worden onttrokken gedurende ten minste twee werkdagen na de kennisgeving;
- ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend

U kunt de aanvang- en gereedmelding digitaal doen op www.lv.nl/begin-en-einde-werkzaamheden-melden. Vermeld hierbij s.v.p. ons kenmerk.

Voor het doorgeven van de start van diverse onderdelen zoals hiervoor aangegeven kunt u terecht bij [REDACTED] van de afdeling Handhaving, telefoonnummer [REDACTED].

Artikel 8.2 – veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het

bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 – Geluidhinder

Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3						
Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Artikel 8.4 – Trillingshinder

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in [artikel 1](#) van de [Wet geluidhinder](#) en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het [Besluit geluidhinder](#) niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in [tabel 4](#) van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 – Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 – Grondwaterstand

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.

Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 911361

Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende gegevens en bescheiden dit mogelijk maakten. Naar aanleiding van onze toets vragen wij uw aandacht voor het volgende. Uit de door u overlegde gegevens en bescheiden is niet (of niet geheel) na te gaan of aan de volgende artikelen uit het Bouwbesluit zal worden voldaan (terwijl u hiertoe wel bent verplicht).

1. Algemene sterkte van de bouwconstructie (Bouwbesluit, afdeling 2.1, nieuwbouw)

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

- geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering palen (trek en/of druk);
 - berekening van grond- en of waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
 - berekening van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies;
- gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering;
- een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarde van de paallocaties;
 - het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - paalkopdetail met aansluiting op fundering
 - detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - de palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).
- resultaten van het heiwerk (doormeting);
- wapeningsberekeningen en – tekeningen van het in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stoken, -poeren en -palen;
- wapeningsberekeningen en – tekeningen van het in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
- detailtekeningen en – berekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;

- detailtekeningen en – berekeningen van verbindingen en verankeringen van beton- staal-, hout-, steen- en glasconstructies;
- berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies;
- een berekening, waaruit blijkt hoeveel noodoverlaten/ noodafvoeren er benodigd zijn en wat de minimale afmeting hiervan dient te zijn,;
- constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;
- constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen;
- KOMO-attesten van het doorvalveilige glas.

2. Inbraakwerendheid (Bouwbesluit afdeling 2.15, nieuwbouw)

Op grond van artikel 2.129, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen woonfunctie, niet zijnde een woonwagen, weerstand tegen inbraak.

Op grond van artikel 2.130 Bouwbesluit 2012 hebben deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens [NEN 5087](#) bereikbaar zijn voor inbraak, een volgens [NEN 5096](#) bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

Certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2.

3. Beperking tegen geluid van buiten, nieuwbouw (Bouwbesluit afdeling 3.1)

Op grond van artikel 3.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen bouwwerk in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten.

Op grond van artikel 3.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Op grond van artikel 3.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is bij een krachtens de [Wet geluidhinder](#) of de [Tracéwet](#) vastgesteld hogere-waardenbesluit de volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

De woning moet aan bovengenoemde eisen voldoen.

4. *Wering van vocht (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.5)*

Op grond van artikel 3.20, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk zodanige scheidingsconstructies dat de vorming van allergenen door vocht in verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.

Op grond van artikel 3.21, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.

Op grond van artikel 3.21, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vormt een constructie die de scheiding tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de specifieke lucht volumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens NEN 2690 bepaalde, specifieke lucht volumestroom van ten hoogste $20 \cdot 10^{-6} \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$.

De aan te brengen scheidingsconstructies dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Aandachtspunten

- pas een vormvast, van een tochttring en een luikring voorzien, kruipluik toe;
- pas een goede luchtdichte meterkastbodem toe;
- zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.

5. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6, nieuwbouw)

Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

De in de luchtverversingsberekeningen aangegeven hoogten van de spleten onder de deuren dienen gehaald te worden in de bewoonde situatie (dus als de vloerbedekking, e.d. aanwezig is).

Alle betrokken partijen uit de bouwkolom dienen op de hoogte te zijn van de eisen die gesteld worden aan de overstroomvoorzieningen (als de vloerbedekking e.d. gelegd is).

De uiteindelijke bewoners dienen op de hoogte te zijn van het belang van de overstroomvoorzieningen; deze mogen niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.

Spleten onder deuren $\geq 2 \text{ cm}$ zijn vaak in verband met de geluidwering tussen verblijfsruimten of esthetisch niet wenselijk. Als er voor wordt gekozen om deurroosters toe te passen, dienen deze ter goedkeuring te worden overlegd.

Controlemetingen

Na gereedmelding van het werk moeten er ventilatiemetingen in de woning worden verricht, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

6. *Energiezuinigheid, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 5.1)*

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is en te bouwen bouwwerk energiezuinig.

Op grond van artikel 5.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een volgens NEN 7120 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste de in tabel 5.1 aangegeven waarde (woonfunctie < 0,4).

Aandachtspunten

1. Opnameprotocol Energieprestatie (zie tevens bijlage E)

De aanvrager dient ten behoeve van de controle van de Energieprestatie gedurende het bouwproces foto's van de thermische schil en de te plaatsen installaties in te dienen bij het bevoegd gezag.

2. Tussentijdse controle:

- de benodigde kierdichtingen en de naaddichtingen zullen tijdens de uitvoering gecontroleerd worden;*
- de Rc-waarde van de dichte delen zal tussentijds worden gecontroleerd;*
- er zal worden gekeken of de isolatie goed aansluit, zowel onderling als op het binnenspouwblad, en ver genoeg doorloopt;*
- er zal worden gekeken of de isolatie wordt afgedekt om te voorkomen dat dit nat kan worden;*
- op de bouw zal worden gecontroleerd of de toegepaste glassoort(en) en kozijnen (type-aanduiding zoals aangegeven in de spouw van het glas of stickers) stroken met de gegevens uit de BENG-berekening;*

3. Eindcontrole

Voor alle toestellen (verwarming, tapwater, ventilatie, etc.) zal worden nagegaan of de toestellen daadwerkelijk geplaatst en aangesloten zijn en of deze overeenkomen met de uitgangspunten van de EPC-berekeningen;

- er zal speciale aandacht besteedt worden aan de toestellen waarbij kwaliteitsverklaringen gebruikt zijn om een beter rendement te claimen;*
- als een ander fabricaat geplaatst is dan in de berekening is aangehouden, moeten de verklaringen die horen bij het geplaatste toestel ter goedkeuring ingediend worden.*

Controlemetingen

Na gereedmelding van het werk door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, de navolgende metingen dienen te worden verricht:

- infrarood metingen van de gevels en daken om eventuele warmtelekken te meten of inzichtelijk te maken;*

- blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woning overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening.

7. *Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.2)*

Op grond van artikel 6.7, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie.

De aan te brengen energievoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

8. *Watervoorziening, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.3)*

Op grond van artikel 6.11, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een voorziening voor drinkwater aan NEN 1006.

De aan te brengen drinkwatervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

9. *Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.4)*

Op grond van artikel 6.15, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.

De aan te brengen afvoervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

10. *Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Bouwbesluit afdeling 8.1)*

Op grond van artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 is de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Op grond van artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 worden de op grond van artikel 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan.

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 843692

Bouwveiligheidsplan – UITVOERINGSFASE

De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouw- en/of sloopwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan ter toetsing voorleggen.

Het bouwveiligheidsplan heeft alleen betrekking op de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Een V&G-plan is niet afdoende als bouwveiligheidsplan.

Een bouwveiligheidsplan moet naast een beschrijving van het werk of aard van de werkzaamheden de volgende onderdelen bevatten:

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden;
2. een definitieve de bouwplaatsinrichtingstekening, waaruit het volgende blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken, e.d.;
 - b. de situering van het bouwwerk;
 - c. de aan- en afvoerwegen (vanaf de snelwegen) , inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
 - d. eventuele stremmingen, al dan niet tijdelijk in verband met bijzondere werkzaamheden tijdens de uitvoering;
 - e. de plaats van de (vaste) bouwkransen;
 - f. de laad-, los- en hijszones (welke kranen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100) (dit met inachtneming van de bijgevoegde bijlage 'Veiligheidszone, hijszone en hijsgebied')
 - g. parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
 - h. de plaats van de bouwketen;
 - i. de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - j. plaats steigers en de daarbij bijhorende veiligheidszone,
 - k. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen.
 - l. plaatsaanduiding opstelplaatsen brandweervoertuigen en bluswatervoorzieningen.
3. Gegevens en bescheiden:
 - a. over de toe te passen bouwmethodiek, en
 - b. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
4. Controleberekening stabiliteit bouwkransen en steigers als deze bij omvallen de openbare straat of belendingen kunnen raken;

5. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende(n);
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof;
6. Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken, alsmede een nul-opname van het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting;
7. Monitoringsplan waarin is opgenomen:
 - a. de uitgangspunten ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden);
 - b. opnamerapportage belendingen;
 - c. meetprotocol voor trillingsmetingen;
 - d. meetprotocol voor zettingsmetingen;
 - e. procedure bij overschrijding van trillings- en / of zettingsgrenzen;
8. Definitief ontwerp bemalingsinstallatie en de plaatsaanduiding van peilbuizen;
9. Monitoringsplan bemalingswerkzaamheden.
10. Contactgegevens:
 - a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;

Informerende van de omgeving

De praktijk leert dat veel klachten en misverstanden kunnen worden voorkomen als de omgeving goed op de hoogte wordt gehouden en vooraf duidelijk wordt gemaakt wat er wel en niet kan worden verwacht. Wij adviseren u daarom ook dringend om de (directe) omgeving middels nieuwsbrieven te informeren, zeker als er bijzondere verrichtingen zullen plaatsvinden of als incidenteel werkzaamheden buiten de reguliere werktijden zullen worden uitgevoerd.

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 911361

Opnameprotocol Energieprestatie

Gaandeweg het bouwproces moet er een dossier gevormd worden in de vorm van een foto- en bonnenboek van belangrijke momenten. Waar nodig is het dossier gedocumenteerd met pakbonnen of stickers van de verpakkingen van de bouwmaterialen.

Het eerste opnamemoment is wanneer het isolatiemateriaal op de bouwschil wordt aangebracht. Niet-aansluitende lagen kunnen immers zorgen voor koudebruggen of 'valse spouw' (koude lucht achter isolatie). Ook moet het gebruikte type en de toegepaste dikte van het isolatiemateriaal worden vastgelegd c.q. worden bevestigd. Dat kan met behulp van foto's of afleverbonnen, eventueel aangevuld met stickers, barcodes en een KOMO-certificaat.

Het tweede opnamemoment is als het dak op de woning of het appartementencomplex wordt geplaatst. Ook hier kunnen de aansluitingen worden gefotografeerd.

Het derde opnamemoment vindt plaats als de leidingen worden aangebracht en dekvloeren gestort. Ook hier kunnen foto's aantonen dat de leidingen volgens afspraak zijn geïsoleerd en dat dit op de juiste wijze is gebeurd.

Het laatste opnamemoment vindt plaats bij de plaatsing van de installaties: ruimteverwarming, (balans)ventilatie, tapwater. Ook hier is het doel om aan te tonen dat de installaties en de aansluitingen op de juiste manier zijn aangebracht.

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 911361

Overigen

Nulmeting

Voorafgaande aan de werkzaamheden dient een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken, alsmede een nul-opname van het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting te worden aangeleverd.

Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)