



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg-Midden” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit Verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van eenendertig eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummers 7216 en 8690, plaatselijk gemerkt Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg.

Het raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Artist impression nieuwbouw vanuit Marcellus Emantslaan

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING voor de **activiteiten:**

- 1. Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
- 2. Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde**, artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo ([aanleggen](#));
- 3. 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](#));
- 4. Maken of veranderen van een uitweg**, artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg ([aanleggen in-/uitritvoorziening](#));

Nr. 20152034

Aanvraag

Op 25 november 2015 hebben wij van de heer Th.J. van Oosten, handelend namens Schouten, De Tol 8, 2260 BD Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van eenendertig eengezinswoningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummers 7216 en 8690, plaatselijk gemerkt Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van in totaal eenendertig eengezinswoningen in vijf bouwblokken. Hiervan worden vier bouwblokken uitgevoerd in drie bouwlagen met plat dak. Het vijfde bouwblok wijkt hiervan af en wordt uitgevoerd in vier bouwlagen met plat dak. Bij dit vijfde bouwblok vindt het wonen op de eerste verdieping plaats met aan achterzijde een ruim dakterras als buitenruimte. Dit dakterras bevindt zich boven de parkeervoorzieningen en inpandige garages van deze woningen. De hoofdentree 's van de woningen bevinden zich allen aan de straatzijden.

Ten behoeve van het nieuwbouwproject vinden diverse grondwerkzaamheden (bijvoorbeeld: funderingswerkzaamheden) op een grotere diepte dan 30 cm plaats. Deze grondwerkzaamheden zijn slechts mogelijk na afgifte van de, op grond van het bestemmingsplan vereiste, (aanleg)vergunning.



Artist impression appartementen vanuit Jacob van den Eyndenstraat



Artist impression woningen vanuit de Johan de Meesterstraat



Artist impression woningen vanuit de Marcellus Emantslaan



Artist impression doorsnede over woningen in de Marcellus Emantslaan

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen & Aanleggen & Strijdig gebruik

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk KCC/20152034/1453958 – Nieuwbouw 31 eengezinswoningen Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg, d.d. datum 2016

Strijdig gebruik

- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. bouw 31 eengezinswoningen aan de Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg, d.d. februari 2016

Ontvankelijkheid

Ontvankelijkheid (artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht)

Na ontvangst van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden hebben wij geconstateerd dat de aanvraag nog niet volledig was. Op 20 januari 2015 hebben wij schriftelijk om aanvulling verzocht. Aanvrager heeft op 16 februari 2016 de aanvraag zodanig aangevuld, zodat wij deze verder in behandeling hebben kunnen nemen.

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

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 27 april 2016 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling is gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 28 april 2016. 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 en het raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen

bedenkingen 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 – activiteit Bouwen en Strijdig gebruik

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

Bij de definitieve besluitvorming op de aanvraag zullen wij zowel in het besluit als in bijlage B onder “Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK” voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 vermelden waaraan voldoen dient te worden, dan wel voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aannemelijk gemaakt dient te worden dat hieraan voldaan wordt.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

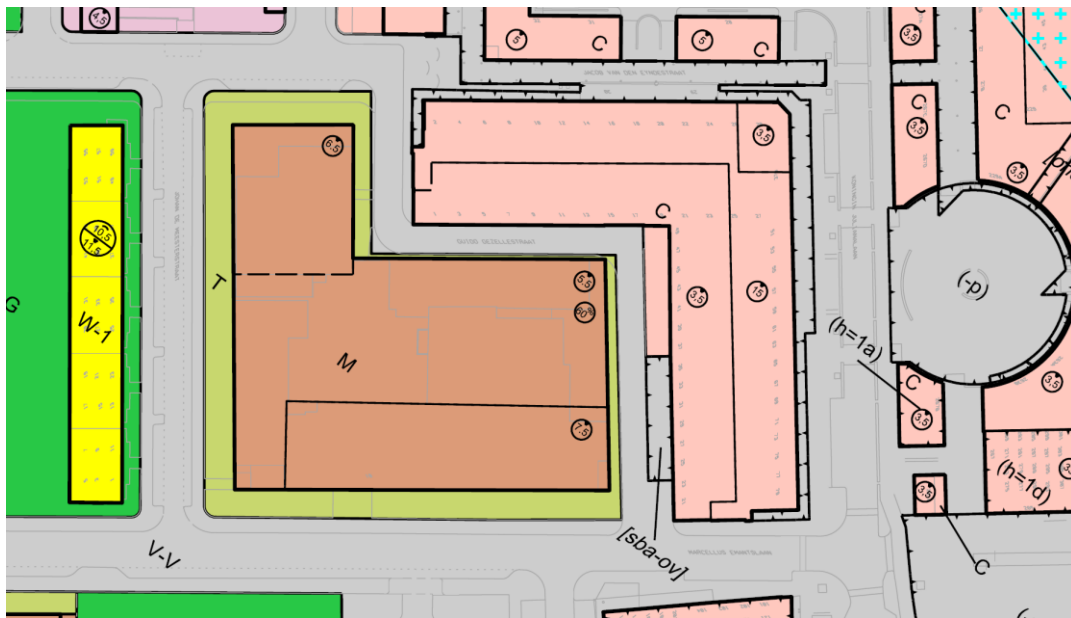
De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwverordening Leidschendam-Voorburg voor zover die van toepassing zijn op de aanvraag.

In de ruimtelijke onderbouwing “Nieuwbouw 31 eengezinswoningen Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg”, wordt in hoofdstuk 5.6 Bodem nader ingegaan op het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek. Gelet op de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn er geen milieu-hygiënische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c)

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Voorburg-Midden". De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- Maatschappelijk – artikel 12
- Tuin – artikel 15
- Waarde - Archeologie 5 – artikel 21



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikelen 12 en 15 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Voorburg-Midden" en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Maatschappelijk – artikel 12

1. Overeenkomstig artikel 12.1.1, sub a, zijn de voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Overeenkomstig artikel 1.66 wordt onder "maatschappelijke voorzieningen" verstaan: *educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en daaraan ongeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening, alsmede ongeschikte vormen van detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen.*

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat eengezinswoningen worden gebouwd (strijdig gebruik);

2. Overeenkomstig artikel 12.2.2, sub b, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van (hoofd)gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat de maximale bouwhoogte van 5,5 meter, respectievelijk 6,5 meter en 7,5 meter door de eengezinswoningen wordt overschreden.



Tuin – artikel 14

1. Overeenkomstig artikel 14.1.1, sub a, zijn de voor “Tuin” aangewezen gronden bestemd voor tuinen.

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat een deel van de eengezinswoningen in de bestemming “Tuin” worden gebouwd (strijdig gebruik);

2. Overeenkomstig artikel 14.2.1 mag, met uitzondering van sublid 14.2.2, 14.2.3 en 14.2.4, op deze gronden niet worden gebouwd.

Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat een deel van de eengezinswoningen in de bestemming “Tuin” worden gebouwd en geen sprake is van een van de uitzonderingen.

In de Ruimtelijke onderbouwing “Nieuwbouw 31 eengezinswoningen Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg”, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in hoofdstuk 3.1 nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie 5 – artikel 21

Op grond van artikel 21.4.1, van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden. In de Ruimtelijke onderbouwing “Nieuwbouw 31 eengezinswoningen Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg”, wordt hier in hoofdstuk 6.2 nader op ingegaan.

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing “Nieuwbouw 31 eengezinswoningen Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg”, geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is, mede gelet op de geboden bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming “Maatschappelijk” en de bezonningsstudie die is gemaakt voor het verlaagse bouwblok aan de Marcellus Emantslaan, grenzende aan het bestaande appartementencomplex.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 8 december 2015 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Tunnelveiligheid (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel e)

De aanvraag betreft niet een plan, waarvoor een advies van de Commissie voor tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, nodig is. Deze toetsingsgrond is daarom niet aan de orde.

Beoordeling aanvraag – activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2:11, eerste lid)

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de uit te voeren grondwerkzaamheden is gelegen in het bestemmingsplan “Voorburg-Midden” in de bestemming “Waarde – Archeologie 5” – artikel 21.

In artikel 21.1.1 is te lezen: *De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.*

In artikel 21.4.1 is te lezen: *Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 21.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:*

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;*
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;*
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;*
- d. d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;*
- e. e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
- f. f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.*

In artikel 21.4.3 is te lezen: *De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:*

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;*
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht zijn genomen en de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Voornoemd rapport hoeft niet overgelegd te worden indien het*



bevoegd gezag reeds over voldoende gegevens beschikt om de archeologische waarde van de betrokken locatie vast te stellen;

- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op sublid 22.4.3 sub b , door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:*
- 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
 - 2. het doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;*
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeoloog waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.*

In artikel 21.4.4 is te lezen: *Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag aan een archeologisch deskundige advies, waarbij de archeologisch deskundige voldoet aan de eisen zoals deze gesteld worden in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.*

Voor de betreffende locatie is een bureauonderzoek Archeologie uitgevoerd door Hamaland Advies, inclusief een Plan van Aanpak met betrekking tot een inventariserend booronderzoek (verkennende fase). In de Ruimtelijke onderbouwing “Nieuwbouw 31 eengezinswoningen Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg”, wordt in hoofdstuk 6.2 nader ingegaan op de archeologische aspecten, de uitgevoerde onderzoeken en de bevindingen.

De conclusie van de uitgevoerde onderzoeken is dat het plangebied nader onderzocht dient te worden door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Het proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE is voor aanvang van het onderzoek ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden en na verwerking van opmerkingen goedgekeurd.

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek dienen nog verwerkt te worden in het archeologische rapport conform het PvE en de KNA, en vervolgens ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend. Na indiening van het archeologische rapport van het proefsleuvenonderzoek met daarin de archeologische waardering van het terrein kan een besluit genomen over het vervolg (opgraven, in situ behouden, technische maatregelen treffen of (bouw)werkzaamheden onder archeologische begeleiding). Het is mogelijk dat de vergunning of ontheffing in het belang van de archeologie niet kan worden verleend. Of dat deze kan worden verleend onder voorwaarden, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek. Indien uit het proefsleuvenonderzoek echter blijkt dat

er geen behoudenswaardige resten in het projectgebied aanwezig zijn, is daarmee aan de verplichting in het kader van de archeologische monumentenzorg voldaan.

Gelet op het voornoemde zal uit de resultaten van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek nader moeten blijken of het verzoek om aanlegvergunning in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Voorburg-Midden".

Beoordeling aanvraag – activiteit Maken of veranderen van een uitweg

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.18 van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg.

Weigeringsgronden (artikel 1:8)

De vergunning of ontheffing kan door het bevoegd gezag of het bevoegde bestuursorgaan worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu.

Verbodsbepaling (artikel 2:12, eerste lid)

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Weigeringsgronden (artikel 2:12, vierde lid en artikel 2:12, vijfde lid)

In afwijking van artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Bestemmingsplan (artikel 2:12, zesde lid)

- e. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien door de aanleg of verandering van de uitweg in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De aanvraag is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Voorburg-Midden".

Het bevoegd gezag weigert de vergunning in ieder geval indien door de aanleg van een uitweg of de verandering van een bestaande uitweg een voor het verkeer gevaarlijke



situatie ontstaat die niet door het verbinden van voorschriften aan de vergunning kan worden voorkomen.

De aanvraag is positief beoordeeld door de Politie, de Brandweer, de afdeling Stadsbeheer en de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling / cluster Mobiliteit. Gelet hierop kan worden ingestemd met de aanleg van een in- en uitritconstructies ter plaatse van de in totaal 37 aan te leggen parkeerplaatsen aan zijde van Guido Gezellestraat.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, en artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3^o, van de Wabo, alsmede artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo, juncto artikel 1:8 en artikel 2:12, eerste lid, Algemene plaatselijke verordening Leidschendam-Voorburg besluiten wij:

1. aan de heer Th.J. van Oosten, handelend namens Schouten, omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 12 en 14 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Voorburg-Midden", en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan de heer Th.J. van Oosten, handelend namens Schouten, omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden, dieper dan 30 cm, ten behoeve van het oprichten van eenendertig woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen, bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummers 7216 en 8690, plaatselijk gemerkt Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;
3. aan de heer Th.J. van Oosten, handelend namens Schouten, onder voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van eenendertig eengezinswoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen, bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: E, nummers 7216 en 8690, plaatselijk gemerkt Marcellus Emantslaan 19 te Voorburg, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;



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 3);

5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende 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. monitoringsplan;
 - b. (definitief) funderingsadvies met berekening paal draagvermogen;
 - c. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - d. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);
 - e. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
 - f. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
 - g. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;
 - h. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - i. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
 - j. constructieve tekeningen en berekeningen van de (prefab) betonwanden, inclusief wapening;
 - k. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de (dak)kappen;
 - l. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
 - m. constructieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
 - n. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen;
 - o. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;
 - p. capaciteitsberekening(en) van de noodoverlaten / noodafvoeren;

6. 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. aansluitdetails van verblijfsruimte-scheidende wanden, met hierbij de soort en de dikte wand bij vermeld;
 - b. bemonstering van toe te passen gevelstenen;
 - c. bemonstering van toe te passen dakpannen;
 - d. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;



- e. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport SPV1501R001_ Brandveiligheids- en ventilatieconcept, d.d. 11-02-2016 van ZRi adviseurs ingenieurs;

KOMO-attesten

- f. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
 - g. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
 - h. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;
 - i. KOMO-attest van de (akoestische) beglazingen;
 - j. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast;
 - k. KOMO-attest waaruit blijkt dat de verblijfsruimte-scheidende wanden voldoen aan de geluidseis $D \geq 32$ dB / $L \geq 79$ dB;
 - l. KOMO-attest van de toegangsdeuren en garagedeuren van de eengezinswoningen aan zijde stallingsgarage, waaruit blijkt dat aan afdeling 3.5 van het Bouwbesluit 2003 wordt voldaan;
7. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende brandtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
 - m. productcertificaat van de toe te passen panieksluitingen c.q. paniekbeslag;
 - n. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in het rapport SPV1501R001_ Brandveiligheids- en ventilatieconcept, d.d. 11-02-2016 van ZRi adviseurs ingenieurs;

KOMO-attesten

- o. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de leidingdoorvoeren, inclusief brandmanchetten, welke door een brandwerende wand-, plafond- of vloerconstructie gaan, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 - p. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 - q. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
8. 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 4);



9. 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 dienen te worden verricht:
 - a. geluidsmetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.1 en afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - b. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - c. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
 - d. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.

Leidschendam, datum 2016

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester



Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20152034

A. 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. bouwveiligheidsplan als bedoeld in [artikel 8.3](#);
- 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;
- de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, 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/aanvang-gereed

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 8.4 – Geluidhinder

Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in [artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder](#) van woningen en gebouwen die op grond van [artikel 1 van de Wet geluidhinder](#) worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van [artikel 1 van de Wet geluidhinder](#) worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Artikel 8.5 – Trillingshinder

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 e, 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. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte.



Artikel 8.6 – Stofhinder

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

Artikel 8.7 – Grondwaterstand

Het bemalen 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

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

Het afval op de sloop-/bouwplaats dient in ieder geval gescheiden te worden in fracties bestaande uit:

- gevaarlijke stoffen;
- steenwol indien dit meer is 1 m³;
- glaswol indien dit meer is dan 1 m³, en
- overig afval.

Indien het totale afval niet meer bedraagt dan 10 m³ dan mag de aannemer dit voor tijdelijke opslag naar zijn bedrijf meenemen. Bij meer dan 10 m³ afval behoort de aannemer dit aan te bieden aan een inzamelaar die bevoegd is om dit afval te ontvangen.



Bijlage 2, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20152034

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – SPECIFIEK

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).

Bij de definitieve besluitvorming op de aanvraag zullen wij zowel in het besluit als in bijlage B onder "Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK" voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 vermelden waaraan voldoen dient te worden, dan wel voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aannemelijk gemaakt dient te worden dat hieraan voldaan wordt.

Bijlage 3, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20152034

C. Indieningsvereisten Sloop- / bouwveiligheidsplan

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:

Indieningsvereisten bouwveiligheidsplan

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden in verband met een schouw van de openbare weg rondom de bouwlocatie;
2. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting 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, 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 kransen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100);
 - 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. de in of op de bodem van het perceel of in de directe omgeving van de bouwplaats aanwezige leidingen;
 - k. het aanwezige straatmeubilair, met daarbij aangegeven wat eventueel tijdelijk moeten worden verwijderd;
 - l. de aanwezige bomen (kopieën van verleende kapvergunningen als bijlage meesturen, indien van toepassing);
 - m. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen;



De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd;

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. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden);
6. Geluidsberekeningen dat er met toepassing van geluidswerende maatregelen dat er voldaan kan worden aan artikel 8.4 van het Bouwbesluit, tenzij gekozen is voor geluids- en trillingsarme palen;
7. Een ingevuld modelbouwveiligheidsplan.
Het modelbouwveiligheidsplan is een sjabloon om invulling te geven aan de veiligheid van de directe omgeving van een bouwproject. Het modelbouwveiligheidsplan dient onderdeel uit te maken het gehele bouwveiligheidsplan;
8. 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;
9. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende;
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof;
10. Contactgegevens:
 - a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
 - b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
 - c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten.



Bijlage 4, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20152034

D. 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 5, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20152034

E. Aanleg in- en uitritconstructie

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij tevens de volgende voorschriften:

1. De kosten voor het aanleggen van in-/uitrit langs de openbare weg worden op basis van nacalculatie aan u doorberekend;
2. De gemeente past de bestrating aan van de in-/uitrit langs de openbare weg;
3. De bestrating of verharding van de in-/uitrit zal een afwijkende kleur hebben ten opzichte van de bestrating of verharding in de openbare weg;
4. Het door u op de in-/uitrit te parkeren voertuig mag niet uitsteken op de openbare weg c.q. het trottoir;
5. Voor de planning van voornoemde werkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Stadsbeheer, de heer G. van Rhijn, telefoon (070) 300 8236;
6. De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gevrijwaard voor alle schade, die als gevolg van het gebruik van de in-/uitrit ontstaat, tenzij de gemeente opzet of schuld inzake het ontstaan van de schade kan worden verweten.



Bijlage 6, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20152034

F. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten.



Bijlage 7, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20152034

G. Overigen

Nulmeting

Voorafgaande aan de werkzaamheden dient door u een nulmeting uitgevoerd te worden van de staat van het openbaar gebied in het bijzijn van een medewerker van de afdeling Stadsbeheer en de toezichthouder van de afdeling Handhaving.

Voorwerpen op de openbare weg

Uit uw aanvraag valt op te maken dat u gebruik zult moeten maken van het gemeentelijk grondgebied om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. We willen u erop attenderen dat u voor het plaatsen van voorwerpen op de plaats, zoals steigers, mogelijk een melding moet doen dan wel een vergunning moet aanvragen op grond van de Algemene plaatselijke verordening.

U kunt een melding doen of een vergunning aanvragen via het digitaal loket (<http://www.leidschendam-voorburg.nl> > Digitaal Loket > Product of Dienst op Thema "Bouwen & Wonen" > Voorwerp op de openbare weg plaatsen) van de gemeente.