


Aan:  
Olympia I B.V.  
Stadionweg 224  
10177 TE Amsterdam

Verzenddatum 1 december 2025  
Ons kenmerk Z/25/212635  
Dso nummer 2025050201048  
Contactpersoon   
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Omgevingsvergunning (OPA) – project 'Almondehoeve'

Geachte directie,

Op 2 mei 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 160 woningen, inclusief een ontmoetings-/verenigingsruimte en/of dorpshuis, bijbehorend inrichtingsplan, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, overige voorzieningen en het uitvoeren van werken, niet zijde bouwwerken, of werkzaamheden – project 'Almondehoeve'.

*Kadastrale percelen / adressen / plangebied*

Het project 'Almondehoeve' wordt gerealiseerd op de volgende kadastrale percelen / adressen in Oegstgeest:

- OGT.B.2331 – van Almondeweg 4
- OGT.B.3716 – van Almondeweg 2
- OGT.B.3715 – achter van Almondeweg 2
- OGT.B.3705 – van Almondeweg 2a
- OGT.B.1995 – van Almondeweg 2c

Het plangebied 'Almondehoeve' ligt in het noordwesten van Oegstgeest aan de Van Almondeweg in de Bloemenbuurt. Ten noorden van het plangebied ligt het Oegstgeesterkanaal en ten westen loopt de A44 langs het plangebied. Verder grenst het plangebied aan de zuidkant aan de volkstuinvereniging en ten oosten aan de Pastoorswetering (natuurlijke waterscheiding) en de bestaande bebouwing aan zijde Groenhoevenlaan / Dorpsstraat.

*Nota van Uitgangspunten / Beeldkwaliteitsplan*

Op 27 juni 2024 is door de gemeenteraad van Oegstgeest een 'Nota van Uitgangspunten – Herontwikkeling Almondehoeve locatie' vastgesteld. Ook is aanvullende hierop een 'Beeldkwaliteitsplan' vastgesteld.



### **Planontwikkeling**

De planontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande opstallen, waaronder de tuinkassen en de antiekwinkel, waarbij de waterpartij en de karakteristieke houtopstanden, het groene hart, zoveel mogelijk behouden blijven. Rond dit te behouden groene hart worden in totaal 160 woningen gerealiseerd, bestaande uit:

- 48 sociale huurwoningen;
- 56 middeldure of betaalbare koopwoningen;
- 6 maisonnettes;
- 16 koopappartementen;
- 34 koopwoningen.

Met deze ontwikkeling wordt 30% sociale huurwoningen en 35% betaalbare huur- of koopwoningen gerealiseerd. In het plan komen zowel grondgebonden woningen als appartementen. Zo wordt in het plan een Oegstgeester hofje gerealiseerd, bestaande uit 17 koopwoningen met een gemeenschappelijke ruimte welke tevens bedoeld is als ontmoetingsplek voor de wijk.

De sociale huurwoningen worden bij voorkeur geëxploiteerd door een woningbouwcorporatie en blijven duurzaam beschikbaar voor woningzoekenden die voldoen aan de grens voor sociale huur. Middeldure huurwoningen zullen voor minimaal 20 jaar beschikbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. De betaalbare koopwoningen voor een periode van 10 jaar.

### **Besluit**

Wij besluiten onder voorwaarden de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 22.8 van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren
- Veranderen van de weg
- Uitweg maken, hebben of veranderen

De bijbehorende gewaarmerkte stukken staan vermeld in bijlage A.

### **Voorwaarden**

De voorwaarden die wij aan deze omgevingsvergunning verbinden staan vermeld in bijlage B.

### **Kosten**

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 33.156,10 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Kees Schrieks  
Manager Ruimte

### **Procedure**

Dit besluit is met toepassing van [afdeling 3.4](#) van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) voorbereid met de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. In afwijking van artikel 3:16, lid 1 van de Awb hebben wij besloten een langere zienswijzetermijn van 8 weken toe te passen, omdat de reactietermijn op de ontwerpbesluiten samenviel met de zomervakantie.

Voor het project Almondehoeve is de coördinatieregeling van toepassing. Dit betekent dat zowel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning als het definitief besluit omgevingsvergunning gelijktijdig bekend wordt gemaakt en ter inzage wordt gelegd met het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest'.

### **Publicatie**

Uw aanvraag en het (ontwerp)besluit zijn gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en het Gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

### **Terinzagelegging ontwerpbesluit / Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft in het kader van het indienen van zienswijzen gedurende 8 weken ter inzage gelegen van donderdag 26 juni 2025 t/m woensdag 20 augustus 2025. Binnen deze termijn kon door eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingebracht.

Buiten de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is niet ontvankelijk.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend, al dan niet namens meerdere bewoners, en hoofdzakelijk gericht tegen het 'ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest'. Onze reacties op de ingekomen zienswijzen zijn schriftelijk verwerkt in de 'Nota beantwoording zienswijzen – project Almondehoeve', welke integraal onderdeel uitmaakt van ons definitieve besluit omgevingsvergunning. De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot wezenlijke aanpassing(en) van het plan zelf, behoudens de voetgangersbrug aan zuidzijde over de Pastoorswetering.

### **Aanpassingen ontwerpbesluit**

Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten voor de voetgangersbrug aan zuidzijde over de Pastoorswetering een separaat aanvraagtraject te doorlopen. Dit betekent dat deze voetgangersbrug nu geen onderdeel meer uitmaakt van de aanvraag c.q. de omgevingsvergunning. Verder zijn waar benodigd in het definitieve besluit omgevingsvergunning nog diverse (kleine) correcties c.q. aanpassingen doorgevoerd n.a.v. wijzigingen in het TAM-omgevingsplan en bijbehorende rapportages.

### **Terinzagelegging definitief besluit**

Het definitief besluit omgevingsvergunning met alle daarbij behorende stukken zal vanaf donderdag 11 december 2025 t/m woensdag 21 januari 2026 digitaal of op afspraak ter inzage liggen.

### **Beroep**

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning en/of de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan? Dan kunt u, als u belanghebbende bent, gedurende de ter inzage periode van 6 weken hiertegen in beroep gaan.

U stelt beroep in door een volledig gemotiveerd beroepschrift te sturen naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.

Voor het indienen van beroep moet u griffierechten betalen. Let op: u kunt via e-mail niet in beroep gaan.

#### *Voorlopige voorziening*

Als u in beroep gaat treden de omgevingsvergunning en de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan formeel in werking. Het kan een tijd duren voordat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tot zitting komt en een uitspraak doet over het ingediende beroep. Heeft u er veel belang bij dat de omgevingsvergunning en/of de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan niet in werking treden, dan kunt u (als u beroep heeft ingediend) ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Wordt uw verzoek toegekend dan treden de omgevingsvergunning en/of de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan niet in werking totdat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak over het beroep zelf heeft gedaan.

Ook voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u griffierechten betalen.

#### *Meer weten?*

Wilt u meer weten over het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening, Kijk dan op de [website van de Raad van State](#).

#### **Inwerkingtreding definitief besluit**

Het definitief besluit omgevingsvergunning treedt formeel gezien één dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

#### **Ontbrekende vergunningen en/of instemmingen**

Om te mogen starten met de sloop-, aanleg- en/of bouwactiviteiten voor dit project ontbreken nog de volgende vergunningen en/of instemmingen:

- acceptatie(s) asbest- en sloopmelding.
- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)'.
- eventuele omgevingsvergunning of instemmingsbesluit van het Hoogheemraadschap van Rijnland voor (mogelijke) aanpassingen aan of ingrepen bij de Pastoorswetering, inclusief aangrenzend dijklichaam.
- eventuele natuurvergunning in het kader van de stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000-gebieden, juncto de Wet stikstofreductie en natuurverbetering.

#### **Afwijken van omgevingsvergunning?**

Wilt u afwijken van deze omgevingsvergunning dan moet u hiervoor een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket.

#### **Intrekken vergunning**

Het kan voorkomen dat u besluit geen gebruik te maken van de omgevingsvergunning. Wij kunnen de omgevingsvergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.



## **Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan), Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid Uitvoeren, Veranderen van de weg en Uitweg maken, hebben of veranderen**

### **Juridisch kader**

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.8 van de Omgevingswet is het, voor zover op grond van een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist voor een geval waarin regels over de fysieke leefomgeving op grond van artikel 2.7, eerste lid, alleen in het omgevingsplan mogen worden opgenomen, verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 22.27 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

Op grond van artikel 3.54 onder a van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een weg aan te leggen. De weigeringsgrond voor deze activiteit is opgenomen in artikel 3.55, juncto artikel 3.10 en artikel 3.40 van diezelfde verordening.

Op grond van artikel 3.57 van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een uitrit naar de weg aan te leggen of te veranderen. De weigeringsgronden voor deze activiteit zijn opgenomen in artikel 3.58, juncto artikel 3.10 en artikel 3.40 van diezelfde verordening.

### **Omgevingsplan / Bestemmingsplan**

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest'.

### **Hoofdfuncties**

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest' zijn de gronden aangeduid met de 'Hoofdfunctie Wonen' (artikel 10.2), 'Hoofdfunctie Groen' (artikel 10.3), 'Hoofdfunctie Verkeer' (artikel 10.4) en 'Hoofdfunctie Water' (artikel 10.5).

Het ingediende plan voldoet aan de in artikel 10.2 t/m 10.5 gestelde regels voor de Hoofdfuncties en de daarmee samenhangende oogmerken, doelen en activiteiten.

Het ingediende plan voldoet daarnaast aan de (bouw)regels zoals vermeld in artikel 8.2 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken.

### **Uitbreidingsfuncties**

Op de plankaart zijn de gronden mede aangeduid met 'Overige zone - Uitbreidingsgebied dorpshuis' (artikel 11.2 - Uitbreidingsfunctie dorpshuis), 'Overige zone - Uitbreidingsgebied calamiteitenroute' (artikel 11.3 - Uitbreidingsfunctie calamiteitenroute) en 'Overige zone - Uitbreidingsgebied nutsvoorziening' (artikel 11.4 - Uitbreidingsfunctie nutsvoorziening).

Het ingediende plan voldoet aan de in artikelen 11.2 t/m 11.4 gestelde regels voor de Uitbreidingsfuncties en het daarmee samenhangende gebruik en de inrichting.

### **Beschermingsfuncties**

Op de plankaart zijn de gronden mede aangeduid met 'Overige zone - Beschermingsgebied Archeologie 2' en 'Overige zone - Beschermingsgebied Archeologie 3' (artikel 12.2 - Beschermingsfunctie Archeologie), 'Overige zone - Beschermingsgebied Waterkering' (artikel 12.3 - Beschermingsfunctie Waterkering), 'Overige zone - Beschermingsgebied Houtkap' (artikel 12.4 - Beschermingsfunctie Houtkap), 'Overige zone - Geluidaanbachtgebied' (artikel 12.5 - Beschermingsfunctie Geluid) en 'Overige zone - Beschermingsgebied Geluidafschermende voorziening' (artikel 12.6 - Beschermingsfunctie Geluidafschermende voorziening).

Het ingediende plan moet voldoen aan de in artikelen 12.2 t/m 12.6 gestelde regels voor de Beschermingsfuncties en de daarmee samenhangende oogmerken, doelen en activiteiten. Hieronder gaan wij nog specifiek nader in op de 'Beschermingsfunctie Archeologie' en 'Beschermingsfunctie Geluid'.

### Beschermingsfunctie Archeologie – artikel 12.2

Ter plaatse van het projectgebied is in het omgevingsplan een beschermingsfunctie opgenomen ten behoeve van archeologische waarden.

In de Motivering behorende bij 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest' wordt hier in hoofdstuk 4.16 Cultureel erfgoed uitgebreid op ingegaan.

#### **1. Uitgevoerde onderzoeken**

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- *rapport Transect 4997 v2.1\_Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), d.d. 09-07-2024*
- *rapport Transect 24070100 v1.1\_PvA Oegstgeest, Van Almondeweg, d.d. 10-10-2024*
- *rapport Transect 5335 def\_Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase door middel van boringen, d.d. 05-11-2024*

Naar aanleiding hiervan zijn 3 beschermingsniveaus vastgesteld, 'Beschermingsgebied archeologie – 1' (archeologische waarde), 'Beschermingsgebied archeologie – 2' (hoge verwachtingswaarde) en 'Beschermingsgebied archeologie – 3' (gematigde verwachtingswaarde). In artikel 9.6.2 staan de drempels voor vergunningplicht vermeld voor bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld van respectievelijk 25 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup>.

#### **2. Samenvatting onderzoeken**

Het westen van het plangebied ligt binnen een strandvlakte met kwelderafzettingen. Hier worden de getijdenafzettingen afgedekt met veen en overstromingsafzettingen (Laagpakket van Walcheren). In dit gebied zijn geen bewoonbare niveaus aangetroffen. Dit gebied wordt als te nat voor bewoning beschouwd. Alleen in de zone waar de mogelijke geul op de hoogtekaart zichtbaar is, wordt de middelhoge verwachting (IJzertijd-Romeinse Tijd) gehandhaafd. De aanwezigheid ervan kan niet geheel worden uitgesloten.

In het centrale en oostelijke deel van het plangebied is sprake van een strandwal. De mate van intactheid van de strandwal varieert binnen het gebied. Ter plaatse van de westelijke flank is de strandwal archeologisch gezien intact. Hier is sprake van een intacte veenbedekking, waar in de top ingestoven zand is waargenomen. Zowel de top van de strandwal als de top van het veen zijn hier

archeologisch relevant. In deze gebieden geldt een hoge archeologische verwachting. Hoewel bij het centrale deel van het plangebied (en vermoedelijk het oorspronkelijk hoogste punt van de strandwal) geen vegetatieniveau is aangetroffen is het nog wel mogelijk dat hier grondsporen aanwezig zijn. Het oostelijke perceel is dermate omgewerkt dat hier geen intacte resten worden verwacht. Hier zijn namelijk verstoringen tot circa 180 cm -Mv waargenomen. Ook hier geldt een lage verwachting.

In het uiterste oosten gaat de strandwal weer over naar een strandvlakte (lage verwachting). Archeologische resten in het gebied zijn te verwachten vanaf 90 cm -Mv (0,7 – 1,1 m - NAP).



Archeologisch onderzoek, inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase door middel van boringen – Transect rapport 5335.

### 3. Advies van Transect

Transect adviseert om een lage, middelhoge en hoge verwachtingszone op te nemen in het omgevingsplan. Voor de middelhoge en hoge verwachtingszone wordt daarnaast een proefsleuvenonderzoek geadviseerd bij bodemingrepen die dieper reiken dan 60 cm – Mv. Eventueel kan de aanwezigheid van de kreek eerst nog worden vastgesteld door middel van boringen. In het plangebied met lage verwachtingszone is geen vervolgonderzoek nodig.

### 4. Beoordeling rapporten

De uitgevoerde archeologische onderzoeksrapporten kunnen wij goedkeuren. Het advies van Transect wordt daarnaast overgenomen. Dit betekent dat een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dient te worden voor de middelhoge en hoge verwachtingszone.

### 5. Voorwaarden

Gelet op voornoemde worden voorwaarden met betrekking tot archeologie gesteld zoals vermeld in bijlage B onder B.1 – Voorwaarden vanuit aspect 'Archeologie'.

### Beschermingsfunctie Geluid – artikel 12.5

Ter plaatse van het projectgebied is in het omgevingsplan een beschermingsfunctie opgenomen ten behoeve van geluid.



In artikel 12.5.6 – Aanvaardbaarheid geluidgevoelige gebouwen is aangegeven:

De aanvaardbaarheid van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning, zoals opgenomen in artikelen 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6 en 9.2.8 van het omgevingsplan.

In artikel 9.2.4 – Beoordelingsregels geluidgevoelig gebouw is aangegeven:

1. De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ruimtelijke bouwactiviteit wordt alleen verleend als het geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw, met het oog op de bescherming van de gezondheid, aanvaardbaar is zoals bepaald in artikel 9.2.5.
2. Indien sprake is van geluidbelasting op de gevel van een nieuw geluidgevoelig gebouw dat de standaardwaarde overschrijdt, dient artikel 9.2.6 en 9.2.7 in de beoordeling betrokken te worden en gelden de voorwaarden zoals opgenomen in dat artikel.
3. Indien sprake is van geluidbelasting op de gevel van een nieuw geluidgevoelig gebouw dat de grenswaarde overschrijdt, dient artikel 9.2.8 in de beoordeling betrokken te worden en gelden de voorwaarden zoals opgenomen in dat artikel.
4. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ruimtelijke bouwactiviteit wordt betrokken op welke wijze invulling wordt gegeven aan de niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen) als bedoeld in artikel 9.2.8.
5. Het geluidsscherm als bedoeld in artikel 12.6 moet zodanig zijn uitgevoerd dat de geluidbelasting op de achtergelegen gevels zo veel als mogelijk wordt gereduceerd.
6. Het gezamenlijk geluid op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen dient vastgelegd te worden in de omgevingsvergunning.

In artikel 9.2.5 – Aanvaardbaarheid geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebied is aangegeven:

Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied is aanvaardbaar als het geluid op het geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In artikel 9.2.6 – Overschrijding van de standaardwaarde is aangegeven:

1. Wanneer het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikellid 9.2.5 bedoelde standaardwaarde, kan het geluid aanvaardbaar zijn als:
  - a. er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
  - b. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk wordt beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen; en
  - c. het geluid op het geluidgevoelige gebouw niet hoger is de grenswaarde die is opgenomen in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
2. Bij toepassing van het eerste lid, wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.

In artikel 9.2.7 – Aanvullende voorwaarden bij een overschrijding standaardwaarde is aangegeven:

1. Bij een omgevingsvergunning voor het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 9.2.2, tweede lid, met een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde +5 dB voor de maatgevende bronsoort, wordt rekening gehouden met de volgende aanvullende waarden:
  - a. Een geluidgevoelig gebouw moet beschikken over een geluidluwe gevel. Onder een geluidluwe zijde wordt verstaan een zijde waar ten aanzien van alle geluidbronnen de standaardwaarde niet mag worden overschreden. Aan deze zijde is minimaal één te openen deel en een geluidgevoelige ruimte, bij voorkeur de hoofdslaapkamer, aanwezig.

- b. Een geluidgevoelig gebouw moet beschikken over een geluidluwe buitenruimte.
- c. Indien de standaardwaarde op een geluidgevoelig gebouw met meer dan 5 dB wordt overschreden, wordt een geluidgevoelig gebouw voorzien van de volgende akoestische compensatie:
  - extra geluidisolatie tussen de woningen van +5 dB voor contactgeluid ten opzichte van de eis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving;
  - extra geluidisolatie tussen de woningen van +3 dB voor luchtgeluid ten opzichte van de eis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving;
  - het karakteristieke installatiegeluidniveau ten gevolge van liften in de slaapkamers van de woningen, is ten minste 3 dB minder dan vereist volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.

In artikel 9.2.8 – Overschrijding van de grenswaarde is aangegeven:

1. Wanneer het geluid op een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de grenswaarde voor een geluidbronsoort, zoals opgenomen in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan in afwijking van het bepaalde onder artikellid 9.2.5 de geluidbelasting aanvaardbaar zijn als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden en met de aanduiding 'overige zone - niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen)', bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen die:
  - a. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
  - b. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.
2. De ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen)' aangeduide gevels dienen als niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen) uitgevoerd te zijn en in stand gehouden te worden.
3. Bij toepassing van het eerste lid dienen zwaarwegende economische belangen of andere maatschappelijke belangen dit te rechtvaardigen.
4. Bij de toepassing van het eerste lid wordt rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel.

In artikel 12.5.7 – Specifieke gebruiksregels is aangegeven:

De woningen met gevels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen)' dienen gerealiseerd te zijn voordat de overige woningen in het plangebied in gebruik kunnen worden genomen.

In de Motivering behorende bij 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest' wordt hier uitgebreid op ingegaan in hoofdstuk 4.5 - Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

#### 1. Uitgevoerde onderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- *rapport Cauberg Huygen 10151-58268-09\_Onderzoek omgevingsgeluid, d.d. 08-09-2025*
- *rapport Cauberg Huygen 10151-58268-10\_Onderzoek bedrijfsgeluid FloraHolland Rijnsburg en Heemskerk Flowers, d.d. 08-09-2025*
- *rapport Cauberg Huygen 10151-58268-11\_Invloed wijziging plankaart op de indirecte effecten van wijzigingen in de geluidoverdracht, d.d. 20-11-2025*

Naar aanleiding van voornoemde onderzoeken is geconcludeerd dat de geluidbronsoorten gemeentewegen en rijkswegen relevant zijn. Hierbij is het geluid vanwege rijkswegen maatgevend ten opzichte van het geluid door gemeentewegen.

## 2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het berekende geluid is getoetst aan de toetswaarden uit het Bkl, zijnde:

- Rijkswegen:                      standaardwaarde 50 Lden;                      grenswaarde 60 Lden.
- Gemeentewegen:                standaardwaarde 53 Lden;                      grenswaarde 70 Lden.

## 3. Geluid door rijkswegen

Het geluid door rijkswegen bedraagt ten hoogste 75 Lden en treedt op ter plaatse van de westgevel van de galerijappartementen (zijde A44). Deels wordt de standaardwaarde van 50 Lden overschreden alsook de grenswaarde van 60 Lden. Voor die gevels waar niet wordt voldaan aan de grenswaarde, zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen nodig. Niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen zijn nodig bij de gehele westgevel van de galerijappartementen, de gehele noordgevel van de portiekappartementen aan de noordzijde, de gehele noord- en westgevel van de hofappartementen, de gehele noordgevel van de grondgebonden woningen aan de noordzijde, en de gehele zuidgevel van de portiekappartementen aan de zuidzijde. Voor die gevels waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde maar wel aan de grenswaarde, wordt verzocht om hogere geluidwaarden toe te staan.

## 4. Geluid door gemeentewegen

Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 58 Lden, en treedt op ter plaatse van de noordgevels (zijde Van Almondeweg). Deels wordt de standaardwaarde van 53 Lden overschreden, aan de grenswaarde van 70 Lden wordt overal voldaan. De standaardwaarde wordt overschreden bij de gehele noordgevel van de portiekappartementen aan de noordzijde, de hofappartementen en de grondgebonden woningen aan de noordzijde. Voor die gevels, waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde wordt verzocht om hogere geluidwaarden toe te staan.

## 5. Gecumuleerd geluid $L_{cum}$ en gezamenlijk geluid $L_g$

Omdat er geen andere geluidbronnen(soorten) relevant zijn voor het project, is zowel het gecumuleerd geluid  $L_{cum}$  als het gezamenlijk geluid  $L_g$  gelijk aan het gesommeerde geluid vanwege het wegverkeerslawaai. Het gecumuleerd geluid  $L_{cum}$  en het gezamenlijk geluid  $L_g$  bedraagt ten hoogste 75 dB. Het gezamenlijk geluid zal de basis zijn voor de berekeningen van de gevelgeluidwering, in het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

## 6. Overzicht overschrijding standaardwaarden, grenswaarden en geluidluwe gevels

In de afbeelding hieronder is een overzicht gegeven van de woningen en de optredende overschrijdingen ten opzichte van de standaardwaarden en de grenswaarden, middels kleurtinten aangeduid.

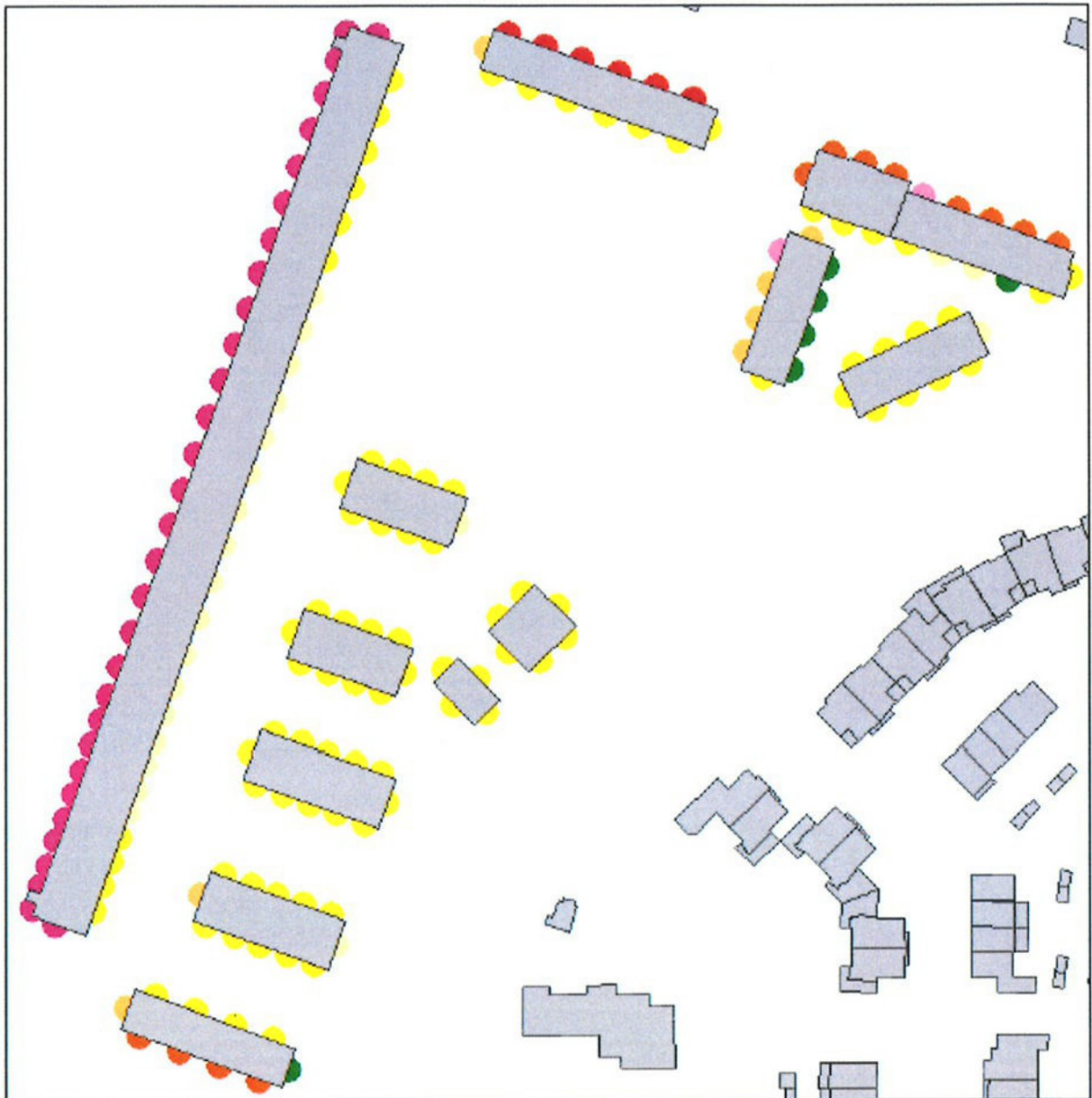
Voor gevels waar niet wordt voldaan aan de grenswaarde, zijn 'niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen' nodig, in roodtinten aangeduid.

Voor gevels waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde maar wel aan de grenswaarde is het nodig dat hogere geluidwaarden worden toegestaan, in geeltint aangeduid.

De toetswaarde voor een geluidluwe gevel is gelijk aan de standaardwaarden, in groentint aangeduid. Een beperkt gedeelte van de gevels zijn direct geluidluwe gevels, maar doorgaans niet op iedere verdieping. Dit betreft de gevels gericht naar het binnenhof, in groentint aangeduid.

Indien een woning niet direct over een geluidluwe gevel kan beschikken, zijn gebouwmaatregelen nodig. De hoogte van het geluid varieert naargelang de beschouwde oriëntatie en verdieping, waardoor uit verschillende geluidoplossingen kan worden gekozen.





Geluidluw				
n dB boven standaardwaarde	1-2	3-5	6-10	
n dB boven grenswaarde	1-2	3-5	6-10	>10

Overzicht overschrijdingen standaardwaarden, grenswaarden en geluidluwe gevels - Akoestisch onderzoek Cauberg Huygen





Situatietekening Almondehoeve in Oegstgeest



3D-impressie geluidinvoermodel geluid door wegen

7. *Toets aan gemeentelijk geluidbeleid / Niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen*  
 De gemeente Oegstgeest sluit aan bij het geluidbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland, opgenomen in de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder' d.d. 4 maart 2013. Een nieuw geluidbeleid geënt op de Omgevingswet is nog niet beschikbaar. In voorliggend onderzoek is uitgegaan dat dit geluidbeleid (zo goed als mogelijk) beleidsneutraal wordt overgezet op basis van de nieuwe wet- en regelgeving conform opgave van de Omgevingsdienst West-Holland.



Uit de rekenresultaten blijkt dat een groot aantal gevels, gepositioneerd aan de buitenranden van het plangebied, geluidoverschrijdingen hebben van de grenswaarde van 60 dB vanwege de rijkswegen.

Hogere geluidwaarden dan de standaardwaarden (tot aan de grenswaarden) kunnen slechts worden vastgesteld als wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden volgens voornoemd geluidbeleid, met de voorkeursvolgorde zoals opgenomen in paragraaf 2.2. De onder punt 1 opgenomen voorwaarden van het geluidbeleid (doelmatigheidsafweging) staan beschreven in het rapport Cauberg Huygen 10151-58268-09\_Onderzoek omgevingsgeluid, d.d. 08-09-2025, in paragraaf 6.2 Benodigde maatregelen ter reducering van het geluid. De hogere geluidwaarden worden aanvaardbaar geacht als voldaan wordt aan de onder punt 2 in paragraaf 2.2 opgenomen aanvullende voorwaarden van het geluidbeleid met betrekking tot onder meer een geluidluwe buitenruimte en het toepassen van akoestische compensatie. In het voornoemd rapport van Cauberg Huygen is het geluidbeleid verwoord in paragraaf 2.2 Gemeentelijk geluidbeleid.

Zoals eerder aangegeven blijkt uit de rekenresultaten dat een groot aantal gevels, gepositioneerd aan de buitenranden van het plangebied, geluidoverschrijdingen hebben van de grenswaarde van 60 dB vanwege de rijkswegen. Hier dienen '*niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen*' toegepast te worden. De toe te passen '*niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen*' moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden volgens voornoemd geluidbeleid onder punt 3 in paragraaf 2.2 Gemeentelijk geluidbeleid.

Een '*niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen*' is een gevel die geen of slechts bij uitzondering te openen delen bevat en voldoet aan de nieuwbouweisen qua geluidwering gevel. Deze gevel kent een 3 dB hogere eis voor geluidwering.

De te openen delen in een '*niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen*' worden door een bouwkundige maatregel afgeschermd. De afscherming moet ervoor zorgen dat de geluidwaarde op de te openen gevelopening niet hoger is dan de grenswaarde:

- a. De gevel bestaat uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan een gemeenschappelijke doorgang. Het gaat hierbij doorgaans om deuren die door gebruikers van meerdere appartementen worden benut. Een voor- of achterdeur van een woning is geen gemeenschappelijke doorgang als bedoeld in deze regel; of
- b. Bouwkundige maatregelen borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenen aan een verblijfsgebied, niet hoger is dan de grenswaarde.
- c. In het omgevingsplan wordt vastgelegd dat de gevel waarvoor bouwkundige maatregelen zijn geborgd een '*niet-geluidgevoelige met bouwkundige maatregelen*' is.

#### 8. Advies van Cauberg Huygen

Uit het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen blijkt dat verschillende geluidreducerende maatregelen op het gebied van o.a. maatregelen aan de bron en maatregelen in het overdrachtsgebied bezwaren met zich meebrengen. Cauberg Huygen adviseert daarom om hogere geluidwaarden toe te staan voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste 60 Lden en door gemeentewegen tot ten hoogste 63 Lden en in de omgevingsvergunning de betreffende gevels aan te merken als een '*niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen*'.

#### 9. Toestaan hogere geluidwaarden

Gelet op voornoemde en de motivering bij de 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest' worden hogere geluidwaarden toegestaan voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste



60 Lden en door gemeentewegen tot ten hoogste 58 Lden. Daarnaast merken wij de betreffende gevels aan als een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen'.

#### *10. Indirecte akoestische effecten van veranderd verkeer*

In het Bkl is opgenomen dat als gevolg van een plan - dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een weg - het geluid door die weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB mag toenemen als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Gelet hierop zijn de veranderingen in de verkeersintensiteiten apart onderzocht. Gebleken is dat ter hoogte van de omliggende bestaande woningen langs de Almondeweg en de Haarlemmerstraatweg toenames van het geluid worden berekend van meer dan 1,5 dB ten gevolge van de verkeerstoename op de Almondeweg en de Haarlemmerstraatweg door de realisatie van het nieuwbouwplan.

In het door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeersonderzoek voor de beoogde ontwikkeling is geadviseerd om de snelheid op de Van Almondeweg en het zuidelijke deel van de Haarlemmerstraatweg te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u wanneer het project 'Almondehoeve' gerealiseerd zal worden.

Om voornoemde geluidtoenames weg te nemen heeft de gemeenteraad ingestemd met het aanpassen van de bebouwde komgrens. Hierdoor is het mogelijk om de snelheid op de Van Almondeweg en het zuidelijke deel van de Haarlemmerstraatweg te verlagen van 50 km/u naar een 30 km/u. Het college zal separaat zorgdragen voor de vaststelling van het benodigde verkeersbesluit. De ontwikkelaar kan vervolgens overeenkomstig de gemaakte afspraken ervoor zorgdragen dat voor oplevering / ingebruikname van de woningen de herinrichting van de 30 km-zone wordt uitgevoerd.

#### *11. Voorwaarden*

Gelet op voornoemde worden voorwaarden met betrekking tot geluid gesteld zoals vermeld in bijlage B onder B.2 – Voorwaarden vanuit aspect 'Geluid'.

#### **Parkeren**

Om voldoende parkeergelegenheid te waarborgen is in het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest' als uitgangspunt opgenomen dat de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost. Dit is vastgelegd in artikel 9.7.3 Voldoende parkeergelegenheid.

Op grond van artikel 9.7.4 Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit parkeren kan het college met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 9.7.3 en toestaan dat:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met de parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. toestaan dat in mindere dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;
- c. toestaan dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien conform de voorwaarden zoals opgenomen in de Parkeernota Oegstgeest 2021 of diens rechtsopvolger.

#### *1. Amendement 'Parkeren'*

Voor het plangebied heeft de gemeenteraad een amendement 'Parkeren' aangenomen. Hierin is besloten dat onderbouwd zal worden dat een lagere parkeernorm dan 1,5 logischer is gelet op het type en de aard van de woningen en dat het plan daarop zal worden aangepast, mede met het oog op het beperken van het aantal parkeerplaatsen in de nu aanwezige groenstructuur.

## **2. Onderbouwing aangepaste parkeernorm**

Initiatiefnemer heeft een nadere onderbouwing voor een aangepaste parkeernorm aangeleverd, betreffende rapport 018611.20240913.R1.03\_Parkeren Almondehoeve Oegstgeest, d.d. 5 december 2024. Gebleken is dat de parkeernormen zoals opgenomen Parkeernota Oegstgeest 2021 niet meer actueel zijn. Een verlaging van de parkeernorm is verdedigbaar wanneer gekeken wordt naar de meest recente parkeerkcijfers van het CROW. De gemeentelijke parkeernormen zijn namelijk nog gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW uit 2018. Daarnaast houdt het gemeentelijk parkeerbeleid geen rekening met aanwezigheidspercentages en leidt dubbelgebruik van parkeerplaatsen niet tot een lagere parkeernorm. De meest recente CROW-kcijfers (2024) houden hier wel rekening mee.

Gelet hierop worden de CROW-kcijfers (2024) aangehouden en voor het project een parkeernorm van 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning in plaats van 1,0 aangehouden en een bezoekersaandeel van 0,15 in plaats van 0,3.

Bovenstaande resulteert voor het project in een berekende parkeerbehoefte van 184 parkeerplaatsen (pp) op het maatgevende moment, waarvan 165 pp voor bewoners, 18 pp voor bezoekers en 1 pp voor de buurtkamer.

In Hoofdstuk 6 van het eerder genoemde onderzoeksrapport zijn de conclusies van het onderzoek terug te lezen.

Met het verlagen van de parkeernorm zoals gesteld in de Parkeernota Oegstgeest 2021 (gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW uit 2018) wordt tevens invulling gegeven aan de wens meer ruimte over te houden voor de (hoofd)groenstructuur in het gebied waarmee de groene uitstraling en klimaatadaptieve inrichting verstrekt wordt.

## **3. Binnenplanse omgevingsplanactiviteit parkeren**

Nu het ingediende plan voldoet aan de berekende parkeerbehoefte van 184 parkeerplaatsen maakt het college van burgemeester en wethouders gebruik van de afwijkingsbevoegdheid zoals geboden in artikel 9.7.4 Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit parkeren.

### **Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024**

Een aanvraag voor het veranderen van de weg en het aanleggen van een in- en uitrit wordt ook getoetst aan de beoordelingsregels van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024.

Het ingediende inrichtingsplan moet in ieder geval aan het gestelde in artikel 3.40 (oogmerken) voldoen. Daarnaast wordt op grond van artikel 3.58, juncto artikel 3.10 de vergunning voor een in- en uitrit alleen geweigerd als:

- de aanleg of verandering van de uitrit ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; of
- het perceel al door een andere uitrit wordt ontsloten, en de aanleg of verandering van de tweede uitrit ten koste gaat van het openbaar groen.

Het ingediende inrichtingsplan is ter goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Verkeer, de afdeling Beheer & Onderhoud en de calamiteitendiensten (Politie en Veiligheidsregio Hollands-Midden).

Alle adviseurs hebben aangegeven zich kunnen vinden in het inrichtingsplan. Wij volgende deze adviezen en zijn van mening dat het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels en de daarmee samenhangende oogmerken, doelen en activiteiten.

## **Omgevingskwaliteit**

Voorafgaande op het indienen van de aanvraag is het plan vanaf 21 augustus 2024 maandelijks besproken met en voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Oegstgeest, waarbij naast toetsing aan de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015 ook getoetst is aan het voor dit project vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.

Op 19 maart 2025 heeft het laatste vooroverleg plaatsgevonden en heeft de adviescommissie het plan onder voorwaarden akkoord bevonden op de onderdelen 'Architectuur', 'Inrichtingsplan' en 'Woningbouwprogramma'.

Op 7 mei 2025 heeft de adviescommissie het plan in het kader van de ingediende aanvraag onder voorwaarden akkoord bevonden op de onderdelen 'Architectuur', 'Inrichtingsplan' en 'Woningbouwprogramma'.

Volgens de commissie is het uiterlijk/plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij volgen de adviezen van de commissie, welke integraal onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning en als bijlagen zijn toegevoegd.

## **Voorwaarden**

Gelet op voornoemde worden voorwaarden gesteld zoals vermeld in bijlage B onder B.3 – Voorwaarden vanuit aspect 'Omgevingskwaliteit'.

## **Bodem**

In het kader van herontwikkeling is de planlocatie onderzocht met als doel om de algemene bodemkwaliteit vast te stellen.

### **1. Uitgevoerde onderzoeken**

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- rapport Soilution 3590106 v1\_Verkennend bodemonderzoek, d.d. 25-08-2023
- rapport Soilution 3590156 v1\_Verkennend waterbodemonderzoek en nader bodemonderzoek, d.d. 22-04-2024

### **2. Samenvatting onderzoeken**

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het volgende:

- Het freatisch grondwaterpeil is vastgesteld op circa 0,80 m-mv;
- De bodem bestaat tot de maximale geboorde diepte van 2,20 m-mv hoofdzakelijk uit zand. Plaatselijk komt in de ondergrond van 0,50 tot 1,00 m-mv klei voor en veen van 1,00 tot 2,00 m-mv. In de geanalyseerde grondmonsters worden hoofdzakelijk lichte verhoogde zware metalen gemeten;
- Plaatselijk (o.a. ter plaatse van de dammen) is een sterke bijmenging met baksteen aanwezig, sporadisch is in de ondergrond van 0,50 tot 1,00 m-mv koolas aangetroffen;
- Het uitgegraven en opgeboorde materiaal is gezeefd en zintuiglijk beoordeeld op voorkomen van asbestverdachte materialen (>20 mm). Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- Ter hoogte van de bebouwing van Almondeweg 2b is een asfaltpad aanwezig, de dikte van het asfalt betreft circa tien centimeter;
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten PFAS gemeten;
- In de sloten is een variërende dikte van circa 8 tot 27cm met baggerspecie vastgesteld. Van de baggerspecie is een mengmonster samengesteld. Op basis van analytisch onderzoek blijkt dat



de baggerspecie eventueel geschikt is om op naastgelegen perceel te verspreiden. Het slib is niet elders toepasbaar;

- Ter hoogte van boring 101 is in de laag van 0,7 m-mv tot 1,2 m-mv een matige olie-water reactie en een sterk oliehoudende geur waargenomen. Op basis van analytisch onderzoek is een matig verhoogde concentratie olie vastgesteld. De concentratie olie overschrijdt de interventiewaarde niet. De grond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse matig verontreinigd.
- In de bodem ter hoogte van afperkende boringen 102 en 103 is in de laag van 0,4 m-mv tot 1,2 m-mv bijmenging met puin vastgesteld, koolas is niet vastgesteld. In geen van de geanalyseerde grondmonsters is een sterk verhoogd gehalte PAK vastgesteld.
- De hypothese dat de verontreiniging met PAK in de grond van beperkte aard is, is middels onderhavig onderzoek bevestigd. De omvang van de verontreiniging met PAK wordt geschat op circa 15 m<sup>3</sup> bodemvolume (vast).

### 3. *Advies van Soilution*

Ten behoeve van de herinrichting van het plangebied wordt aanbevolen om de spot met verontreiniging met PAK en het teerhoudende asfalt separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

De resultaten van de met olie matig verontreinigde grond ter hoogte van boring 101 geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en/of het uitvoeren van een bodemsanering. Als deze grond echter vrijkomt bij herinrichting wordt aanbevolen de grond separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

### 4. *Voorwaarden*

Gelet op voornoemde worden voorwaarden gesteld zoals vermeld in bijlage B onder B.4 – Voorwaarden vanuit aspect 'Bodem'.

#### **Ontplobbare Oorlogsresten**

In het kader van herontwikkeling is de planlocatie, juncto de Arbowetgeving, onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten (OO). Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplobbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

#### 1. *Uitgevoerde onderzoeken*

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- rapport REASeuro RO-24-178 v1\_Ontplobbare Oorlogsresten, d.d. 18-10-2024

#### 2. *Advies van REASeuro*

Uit het onderzoek blijkt dat er niet verwacht wordt dat er ontplobbare oorlogsresten worden aangetroffen bij werkzaamheden. Geadviseerd wordt dan ook om de werkzaamheden voor de ontwikkeling in het plangebied regulier uit te voeren, zonder verdere maatregelen. Mocht echter tijdens werkzaamheden onverhoopt toch ontplobbare oorlogsresten aangetroffen worden dan moeten de maatregelen opgevolgd zoals aangegeven in het onderzoeksrapport.

#### 3. *Voorwaarden*

Gelet op voornoemde worden voorwaarden gesteld zoals vermeld in bijlage B onder B.5 – Voorwaarden vanuit aspect 'Ontplobbare Oorlogsresten'.

## **Flora en Fauna**

De beoogde planontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de planontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

### **1. Uitgevoerde onderzoeken**

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- rapport Blom Ecologie 2023-0082\_Quickscan Wet natuurbescherming, d.d. 21-02-2023
- rapport Blom Ecologie 2023-0255\_Aanvullend onderzoek ecologie, d.d. 01-11-2023

### **2. Samenvatting onderzoeken**

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het volgende:

- Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied geen nesten van huismus aanwezig zijn.
- Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de woningen en de te kappen bomen in het plangebied geen functie hebben voor vleermuizen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.
- Tijdens het onderzoek zijn geen individuen of sporen van de boom- of steenmarter aangetroffen binnen de planlocatie.
- Tijdens het onderzoek zijn geen individuen of sporen van de rode eekhoorn aangetroffen binnen de planlocatie.
- Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied.

Gelet op bovenstaande leidt de planontwikkeling niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Omgevingswet. Wel dienen tijdens de werkzaamheden zorgplichtmaatregelen in acht genomen te worden.

### **3. Voorwaarden**

Gelet op voornoemde worden voorwaarden gesteld zoals vermeld in bijlage B onder B.6 – Voorwaarden vanuit aspect 'Flora en Fauna'.

## **Externe veiligheid**

In het kader van herontwikkeling is de planlocatie onderzocht met als doel om de externe veiligheidsrisico's te inventariseren.

### **1. Uitgevoerde onderzoeken**

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- rapport Cauberg Huygen 10151-58268-04 v4\_Aanzet tot verantwoording externe veiligheid, d.d. 18-06-2025

### **2. Samenvatting onderzoeken**

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het volgende:

- Op circa 40 meter van het plangebied bevindt zich de A44 waarover gevaarlijke stoffen gaan.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie (na uitvoering van het bouwplan) toe. Immers vindt in de huidige situatie van het plangebied geen bewoning plaats. De hoogte van het berekende groepsrisico in de huidige situatie is maximaal 1,8% ten opzichte van de oriëntatiewaarde (100%). Dit terwijl het maximale groepsrisico in de toekomstige situatie 1,7% ten opzichte van de oriëntatiewaarde (100%) is. Een beperkt verschil van 0,1%.

- Op circa 90 meter bevinden zich een tweetal buisleidingen voor aardgas (A-560 en W-535-01). De maximale hoogte van het groepsrisico is zowel voor de huidige- als de toekomstige situatie berekend en vergeleken met de oriëntatiewaarde (100%). Daarna is de toename van het groepsrisico bepaald als gevolg van de uitvoering van het bouwplan. Het groepsrisico van aardgasleiding A-560 neemt beperkt toe met 0,1% ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor aardgasleiding W-535-01 neemt niet toe.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en er daarom geen sprake is van een 'verhoogd groepsrisico'.

Vanwege de toename van het groepsrisico is een verantwoording opgesteld. Deze verantwoording is in voornoemd rapport uitgewerkt in hoofdstuk 4 Aanzet tot de verantwoording van het groepsrisico.

### *3. Advies van Cauberg Huygen*

Ten behoeve van de externe veiligheid wordt aanbevolen om bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de eis dat het ventilatiesysteem met één handeling kan worden uitgeschakeld (bijvoorbeeld bij een toxische gifwolk). Tevens moet er extra aandacht zijn voor goede vluchtwegen, welke zoveel mogelijk zijn afgekeerd van de bron (wegtracé / buisleiding). Daarnaast is het actief inzetten van risicocommunicatie ook van meerwaarde. Per gebouw kan bij verhuur/verkoop van de ruimten geregeld worden dat deze voorzien zijn van instructies hoe te handelen bij een calamiteit.

### *4. Advies Veiligheidsregio Hollands-Midden*

Naar aanleiding van voornoemd rapport heeft de Veiligheidsregio Hollands-Midden advies uitgebracht, kenmerk Z2025-00002151\_Rapport externe veiligheid Cauberg Huygen, d.d. 22-05-2025. Dit advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning en is als bijlage toegevoegd.

### *5. Voorwaarden*

Gelet op voornoemde worden voorwaarden gesteld zoals vermeld in bijlage B onder B.7 – Voorwaarden vanuit aspect 'Externe veiligheid'.

## **Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid**

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft het (inrichtings)plan beoordeeld en getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van VRHM.

### *1. Inrichtingstekeningen*

Voor het plangebied zijn de volgende inrichtingstekeningen van toepassing:

- tekening LB-OA\_Stedenbouwkundig matenplan, d.d. 02-05-2025
- tekening LB-OA\_Stedenbouwkundig matenplan met rijcurves, d.d. 02-05-2025
- tekening LB-OA\_Stedenbouwkundig matenplan met waterkering, d.d. 02-05-2025



## 2. Advies Veiligheidsregio Hollands-Midden

Naar aanleiding van voornoemde inrichtingstekeningen heeft de Veiligheidsregio Hollands-Midden advies uitgebracht, kenmerk Z2025-00002155, d.d. 12-05-2025. Dit advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning en is als bijlage toegevoegd.

Uit het ontvangen advies blijkt dat voor een adequate hulpverlening bij een incident het van belang is dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening op orde zijn. Gevraagd wordt daarom rekening te houden met het volgende:

- Het plangebied moet via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen bereikbaar zijn. Dit is mogelijk via de calamiteiten-/noodweg aan de zijde Pastoorswetering. Deze calamiteitenweg (combinatie van stoeptegels en grasbetontegels) moet geschikt zijn voor een belasting van 15t. Dit aangeven op tekening.
- Bij deze calamiteitenweg moet een bord worden geplaatst zodat deze herkenbaar is voor hulpdiensten.
- Er mogen geen paaltjes, bomen etc. geplaatst worden welke hinder kunnen geven bij de calamiteitenweg.
- Het is niet duidelijk of de locaties van de brandkranen afgestemd zijn met Dunea. Dunea bepaalt het leiding tracé met de bijbehorende diameter. Daarnaast moet er binnen 100m van de grondgebonden woningen ook een brandkraan aanwezig zijn dat is nu niet het geval.

## 3. Voorwaarden

Gelet op het ontvangen advies dienen voornoemde inrichtingstekeningen in het kader van de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)' aangepast c.q. aangevuld te worden en akkoord bevonden te zijn door de Veiligheidsregio Hollands Midden.

### Participatie

Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. In dit geval is echter geen sprake van verplichte participatie, omdat de gemeenteraad van Oegstgeest op 27 juni 2024 de 'Nota van Uitgangspunten – Herontwikkeling Almondehoeve locatie' heeft vastgesteld.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat participatie heeft plaatsgevonden. Met het persoonlijk informeren van de directe omgeving, het organiseren van diverse bewonersavonden en het instellen van een klankbordgroep heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

### Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Met inachtneming van voornoemde overwegingen, de overlegde onderzoeken en de ontvangen adviezen vinden wij het plan in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)', 'Werk, niet zijn bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren', 'Veranderen van de weg' en 'Uitweg maken, hebben of veranderen' kan onder voorwaarden worden verleend.

De voorwaarden die wij aan deze omgevingsvergunning verbinden staan vermeld in bijlage B.

**BIJLAGE A – Gewaarmerkte stukken behorende bij omgevingsvergunning Z/25/212635****Gewaarmerkte stukken**

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
<b>Aanvraag / Kleur- en materiaalstaat / Presentaties</b>		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	02-05-2025
a02. Rapport_Corridorwoningen kleur-en materiaalstaat	Rapport	02-05-2025
a03. Rapport_Portieken kleur-en materiaalstaat	Rapport	02-05-2025
a04. Rapport_Hofwoningen kleur-en materiaalstaat	Rapport	02-05-2025
a05. Rapport_Parkwoningen kleur-en materiaalstaat	Rapport	02-05-2025
a06. Tekeningboek_Presentatie Almondehoeve - Architectuur	Tekening	02-05-2025
a07. Tekeningboek_Presentatie Almondehoeve - Landschapsontwerp	Tekening	02-05-2025
<b>Bouwkundige tekeningen</b>		
b01a. Tekening LB-OA_Stedenbouwkundig matenplan	Tekening	21-11-2025
b01b. Tekening LB-OA_Stedenbouwkundig matenplan met rijcurves	Tekening	21-11-2025
b01c. Tekening LB-OA_Stedenbouwkundig matenplan met waterkering	Tekening	21-11-2025
b02. Tekening 00-D0001_Situatie - bloknummering	Tekening	02-05-2025
b03. Tekening 00-D1001_Entree penanten	Tekening	02-05-2025
b04. Tekening 00-D0401 Principedetails	Tekening	02-05-2025
b05. Tekening 01-D0100_Blok 01 - Plattegronden	Tekening	02-05-2025
b06. Tekening 01-D0201_Blok 01 - Gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b07. Tekening 01-D1001_Blok 01 - Erfafscheiding	Tekening	02-05-2025
b08. Tekening 01-D1002_Blok 01 - Bergingen	Tekening	02-05-2025
b09. Tekening 02-D0100_Blok 02 - Plattegronden	Tekening	02-05-2025
b10. Tekening 02-D0201_Blok 02 - Gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b11. Tekening 02-D1001_Blok 02 - Erfafscheiding	Tekening	02-05-2025
b12. Tekening 03-D0100_Blok 03 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b13. Tekening 03-D1001_Blok 03 - Erfafscheiding	Tekening	02-05-2025
b14. Tekening 04-D0100_Blok 04 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b15. Tekening 04-D1001_Blok 04 - Erfafscheiding	Tekening	02-05-2025
b16. Tekening 05-D0100_Blok 05 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025



b17. Tekening 06-D0100_Blok 06 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b18. Tekening 07-D0100_Blok 07 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b19. Tekening 05-07-D1001_Blok 05-07 - Erfafscheiding	Tekening	02-05-2025
b20. Tekening 08-D0100_Blok 08 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b21. Tekening 09-D0100_Blok 09 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b22. Tekening 10-D0100_Blok 10 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b23. Tekening 08-10-D1001_Blok 08-10 - Erfafscheiding	Tekening	02-05-2025
b24. Tekening 11-D0100_Blok 11 - Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b25. Tekening 12-D0100a_Blok 12 - Plattegronden	Tekening	02-05-2025
b26. Tekening 12-D0100b_Blok 12 - Begane grond t/m 2e verdieping (fragment)	Tekening	02-05-2025
b27. Tekening 12-D0101b_Blok 12 - 3e verdieping t/m 4e verdieping (fragment)	Tekening	02-05-2025
b28. Tekening 12-D0201a_Blok 12 - Gevels en doorsneden	Tekening	02-05-2025
b29. Tekening 12-D0201b_Blok 12 - Gevels (fragment)	Tekening	02-05-2025
b30. Tekening 12-D0301b_Blok 12 - Doorsneden (fragment)	Tekening	02-05-2025
<b>Adviezen</b>		
c01a. Advies COkO_Almondehoeve - Architectuur	Advies	07-05-2025
c01b. Advies COkO_Almondehoeve - Inrichtingsplan	Advies	07-05-2025
c01c. Advies COkO_Almondehoeve - Woningbouwprogramma	Advies	07-05-2025
c02. VRHM Z2025-00002155_Bereikbaarheid + brandkranen Project Almondehoeve Oegstgeest	Advies	12-05-2025
c03. VRHM Z2025-00002151_Rapport externe veiligheid Cauberg Huygen Almondehoeve Oegstgeest	Advies	22-05-2025

## **BIJLAGE B – Voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/212635**

### **B.1 – Voorwaarden vanuit aspect 'Archeologie'**

Voor het aspect 'Archeologie' zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voorafgaand aan de ontwikkeling van het terrein is vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk voor de zones met een 'middelhoge verwachting' (blauw op verwachtingskaart) en 'hoge verwachting' (rood op verwachtingskaart). Geadviseerd wordt overigens om het proefsleuvenonderzoek voor het hele terrein uit te voeren. Dit komt de kwaliteit van het archeologisch proefsleuvenonderzoek ten goede.
- Het door een archeologisch bureau op te stellen proefsleuvenonderzoek mag pas na goedkeuring door het bevoegd gezag van het vereiste Programma van Eisen worden uitgevoerd
- Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd door een gecertificeerde instelling ([www.sikb.nl](http://www.sikb.nl)).
- Het proefsleuvenonderzoek voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.2 ([www.sikb.nl](http://www.sikb.nl)).
- De kosten van proefsleuvenonderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager c.q. ontwikkelaar.

### **B.2 – Voorwaarden vanuit aspect 'Geluid'**

Voor het aspect 'Geluid' zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Hogere geluidwaarden worden aanvaardbaar geacht als voldaan wordt aan de in paragraaf 2.2 Gemeentelijk geluidbeleid opgenomen aanvullende voorwaarden met betrekking tot onder meer een geluidluwe buitenruimte en het toepassen van akoestisch compenserende maatregelen. Gelet hierop dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals beschreven in sublid 2, juncto sublid 3, van paragraaf 2.2 Gemeentelijk geluidbeleid in het rapport Cauberg Huygen 10151-58268-09\_Onderzoek omgevingsgeluid, d.d. 08-09-2025.
- Er dient bij de nog in te dienen aanvraag voor de 'bouwactiviteit (technisch)' een nader akoestisch (geluid)onderzoek aangeleverd te worden waaruit blijkt dat de gekozen bouwkundige gevelopbouw(en), inclusief de vereiste akoestische voorzieningen en akoestisch compenserende maatregelen, toereikend zijn om te voldoen aan de vastgestelde hogere geluidwaarden voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste 60 Lden en door gemeentewegen tot ten hoogste 58 Lden.
- Voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen dient de Van Almondeweg en het zuidelijke deel van de Haarlemmerstraatweg te zijn ingericht als 30 km-zone.

### **B.3 – Voorwaarden vanuit aspect 'Omgevingskwaliteit'**

Voor het aspect 'Omgevingskwaliteit' zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De definitieve steen- en materiaalkeuzen dient nog ter beoordeling voorgelegd te worden.
- De definitieve keuzes voor beplanting, specifiek voor de geluidschermen en de groenstrook langs de Pastoorswetering dient nog ter beoordeling voorgelegd te worden.

### **B.4 – Voorwaarden vanuit aspect 'Bodem'**

Voor het aspect 'Bodem' zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Ten behoeve van de herinrichting van het plangebied wordt aanbevolen om de spot met verontreiniging met PAK en het teerhoudende asfalt separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.
- Indien de met olie matig verontreinigde grond ter hoogte van boring 101 vrijkomt bij herinrichting wordt aanbevolen de verontreinigde grond separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

### **B.5 – Voorwaarden vanuit aspect 'Ontplobbare Oorlogsresten'**

Voor het aspect 'Ontplobbare Oorlogsresten' zijn de volgende voorwaarden van toepassing mochten er tijdens werkzaamheden onverhoopt toch ontplobbare oorlogsresten aangetroffen worden:

- Het werk ter plaatse van de vindplaats dient onmiddellijk te worden stilgelegd.
- De werklocatie, in ieder geval rondom de ontplobbare oorlogsresten, dient te worden afgezet. Het aanwezige personeel dient op de hoogte te worden gebracht van de vondst en geïnstrueerd te worden uit de buurt te blijven.
- De vondst dient gemeld te worden aan de politie (0900-8844). De politie neemt vervolgens contact op met de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EOD).
- Als de EOD op locatie is, wordt een afspraak gemaakt voor de vernietiging. De EOD maakt deze afspraak met de gemeente, of de politie namens de gemeente.
- De EOD geeft aan de gemeente, of de politie namens de gemeente, advies over de in acht te nemen veiligheidsmaatregelen.
- Indien de te nemen veiligheidsmaatregelen dit toelaten, kan de gemeente aan de EOD advies vragen over de mogelijkheden tot doorwerken op de betreffende locatie, dan wel elders in de nabijheid van het werk en de daarbij in acht te nemen veiligheidsmaatregelen totdat het OO wordt geruimd.

### **B.6 – Voorwaarden vanuit aspect 'Flora en Fauna'**

Voor het aspect 'Flora en Fauna' zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Tijdens de werkzaamheden dient voorzichtig te gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden op de planlocatie worden gevonden, om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen, etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober - april.
- Ten aanzien van de vlindersoort 'grote vos' dienen de kapwerkzaamheden uitgevoerd te worden tussen augustus en februari. Hiermee kan voorkomen worden dat eieren en rupsen van de soort abusievelijk worden gedood tijdens de kapwerkzaamheden.
- De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. Voorafgaand de werkzaamheden dient, om het doden van individuen te voorkomen, de te dempen watergang afgevisd te worden door een ecologisch deskundige.
- De kap- en sloopwerkzaamheden dienen opgestart te worden buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. Een en ander op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van



broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

#### **B.7 – Voorwaarden vanuit aspect 'Externe veiligheid'**

Voor het aspect 'Externe veiligheid' zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Bij de nadere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de eis dat het ventilatiesysteem met één handeling kan worden uitgeschakeld (bijvoorbeeld bij een toxische gifwolk).
- Bij de nadere uitwerking van het plan dient er extra aandacht te zijn voor goede vluchtwegen, welke zoveel mogelijk zijn afgekeerd van de bron (wegtracé / buisleiding).
- Daarnaast is het actief inzetten van risicocommunicatie ook van meerwaarde.
- Bij verhuur/verkoop van de ruimten dient in het kader van risicocommunicatie geregeld te worden dat deze voorzien zijn van instructies hoe te handelen bij een calamiteit.

# 6102 Woningen en appartementen “Almondehoeve” te Oegstgeest. publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>Gemeente Oegstgeest</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Bouwactiviteit (omgevingsplan)  Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren  Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen  Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen
<b>Doel</b>	Aanvullen
<b>Status</b>	Aangevuld
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20250502 01048 001 (ingediend op 06-05-2025) 20250502 01048 000 (ingediend op 02-05-2025) 20250502 01048 002 (ingediend op 08-05-2025)



Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635

## Project

### Naam van dit project

6102 Woningen en appartementen “Almondehoeve” te Oegstgeest.

### Projectomschrijving

Nieuwbouw wijk bestaande uit woningen, appartementen, buurthuis geluidsschermen en wegen “Almondehoeve” te Oegstgeest.

## Locatie

### Teken een gebied op de kaart



## Algemeen

**U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).**

Geen documenten.

**Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.**

Geen documenten.

**Participatie: anderen betrekken bij uw plannen**

**Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?**

Ja

**Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?**

geen openbare informatie

**Welke reacties heeft u gekregen?**

geen openbare informatie

**Verzoek**

**Geef uw verzoek een naam**

6102 Woningen en appartementen "Almondehoeve" te Oegstgeest.

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

geen openbare informatie



## Uw gegevens

### E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

**KVK-nummer**

28033149

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Handelsnaam**

Van Manen

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**RSIN**

[REDACTED]

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Adresgegevens gemachtigd bedrijf

**Straatnaam**

Gooweg

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

17

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

2201AX

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaats**

Noordwijk

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?**

Ja

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer****E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer****KVK-nummer**

27342441

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Handelsnaam**

Olympia I B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**RSIN**

[REDACTED]

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer****Straatnaam**

Stadionweg

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

224

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

1077TE

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaats**

Amsterdam

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?**

Ja

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Contactpersoon**

**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

**Functie contactpersoon**

projectleider

**Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?**

binnenlands adres

**Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaats**

geen openbare informatie

## Vragen en antwoorden

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Algemeen

**Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.**

Realiseren nieuwbouw wijk

**Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

**Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?**

Ja

**Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

**Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.**

Wordt nader bepaald.

**Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?**

Ja

#### Gebruik

**Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?**

Wonen; iets anders dan wonen

**Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.**

Bedrijfswoningen en hoofzakelijk agrarische bedrijven

**Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?**

Ja

**Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?**

Wonen

**Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?**

Ja

**Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m<sup>2</sup>) er bij komt of er af gaat.**

13500

#### Woningen

**U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.**

160 nieuwe woningen bouwen

**Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?**

Ja



**Wat is het aantal huurwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Wat is het aantal huurwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Wat is het aantal huurwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Wat is het aantal huurwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?**

75

**Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?**

Ja

**Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

2

**Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?**

34

**Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?**

76

**Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?**

Nee

### **Bruto vloeroppervlakte bouwwerk**

**Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

350

**Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

16250

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.**

-

### **Bruto inhoud bouwwerk**

**Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

1000

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

48750

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.**

-

### Plaats van het bouwwerk

**Waar gaat u bouwen?**

Elders

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.**

nieuwbouw woningen conform situatie

### Oppervlakte bebouwd perceel

**Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

250

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

6550

### Hoogte bouwwerk

**Wat is de hoogte van het bouwwerk?**

-

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.**

-

**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

-

### Parkeervoorzieningen

**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Ja

### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

### Bodemonderzoek

**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Ja

**Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?**

Ja

**Geef een korte omschrijving van de geplande sanerende of andere beschermende maatregel.**

Zie rapport...

## **Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren**

**Geef aan welke materialen u gaat gebruiken.**

Zie KM-staten

**Gaat u grond afvoeren naar een andere locatie?**

Ja

**Geef aan hoeveel grond (in kubieke meter) u gaat afvoeren naar een andere locatie.**

Nader te bepalen

**Zijn er obstakels aanwezig die in de weg staan voor het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid? Beschrijf dan de obstakels die in de weg staan.**

Nader te bepalen

## **Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen**

### **Werkzaamheden in- of uitrit**

**Kies de werkzaamheden die u gaat uitvoeren**

Een nieuwe in- of uitrit aanleggen

### **Aanwezigheid obstakels in- of uitrit**

**Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?**

Nee

### **Diverse vragen**

**Wat zijn de afmetingen van de nieuwe in- of uitrit?**

Zie tekening

**Welke materialen gaat u gebruiken?**

In overleg met gemeente

**Aan welk erf ligt de in- of uitrit?**

Voorerf

**Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.**

de Almondeweg, de Pastorswetering en de stadstuinen

## **Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen**

**Geef aan waarover deze vergunningaanvraag gaat.**

Starten van een nieuwe activiteit



## Bijlagen

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Bodemonderzoek

Geen documenten.

#### Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

#### Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

#### Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

#### Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

#### Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
LB OA 2025-05-02 SMP-A0 met waterkering.pdf	Nee

#### Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
6102_00- 20250502-Welstand Almondehoeve_Indiening.pdf	Nee
6102_00-00-D0001-20250502.pdf	Nee
6102_00-00-D0401-20250502.pdf	Nee
6102_00-00-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-01-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-01-D0201-20250502.pdf	Nee
6102_00-01-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-01-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-01-D1002-20250502.pdf	Nee
6102_00-01-D1002-20250502.pdf	Nee
6102_00-02-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-02-D0201-20250502.pdf	Nee
6102_00-02-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-02-D1001-20250502.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
6102_00-03-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-03-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-03-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-03-D1001-20250506.pdf	Nee
6102_00-04-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-04-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-04-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-04-D1001-20250506.pdf	Nee
6102_00-05-07-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-05-07-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-05-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-06-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-07-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-07-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-08-10-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-08-10-D1001-20250502.pdf	Nee
6102_00-08-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-08-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-09-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-10-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-11-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-11-D0100-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0100a-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0100a-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0100b-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0100b-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0101b-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0101b-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0101b-20250506.pdf	Nee
6102_00-12-D0201a-20250502.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
6102_00-12-D0201a-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0201b-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0201b-20250502.pdf	Nee
6102_00-12-D0301b-20250502.pdf	Nee
6102_00-20250502 Corridorwoningen kleur-en materiaalstaat.pdf	Nee
6102_00-20250502 Hofwoningen kleur-en materiaalstaat.pdf	Nee
6102_00-20250502 Parkwoningen kleur-en materiaalstaat.pdf	Nee
6102_00-20250502 Portieken kleur-en materiaalstaat.pdf	Nee

**Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan**

Geen documenten.

**Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren****Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan**

Geen documenten.

**Locatie van de werkzaamheden**

Geen documenten.

**Rapport archeologische waarde**

Geen documenten.

**Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen****Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan**

Geen documenten.

**Situatietekening uitrit**

Geen documenten.

**Tekening vormgeving uitrit**

Geen documenten.

**Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen****Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan**

Geen documenten.

**Akoestisch onderzoek**

Geen documenten.

**Beschrijving geluidwerende maatregelen**

*Geen documenten.*

**Beschrijving maatregelen voorkomen**

*Geen documenten.*

**Locatie van de werkzaamheden**

*Geen documenten.*



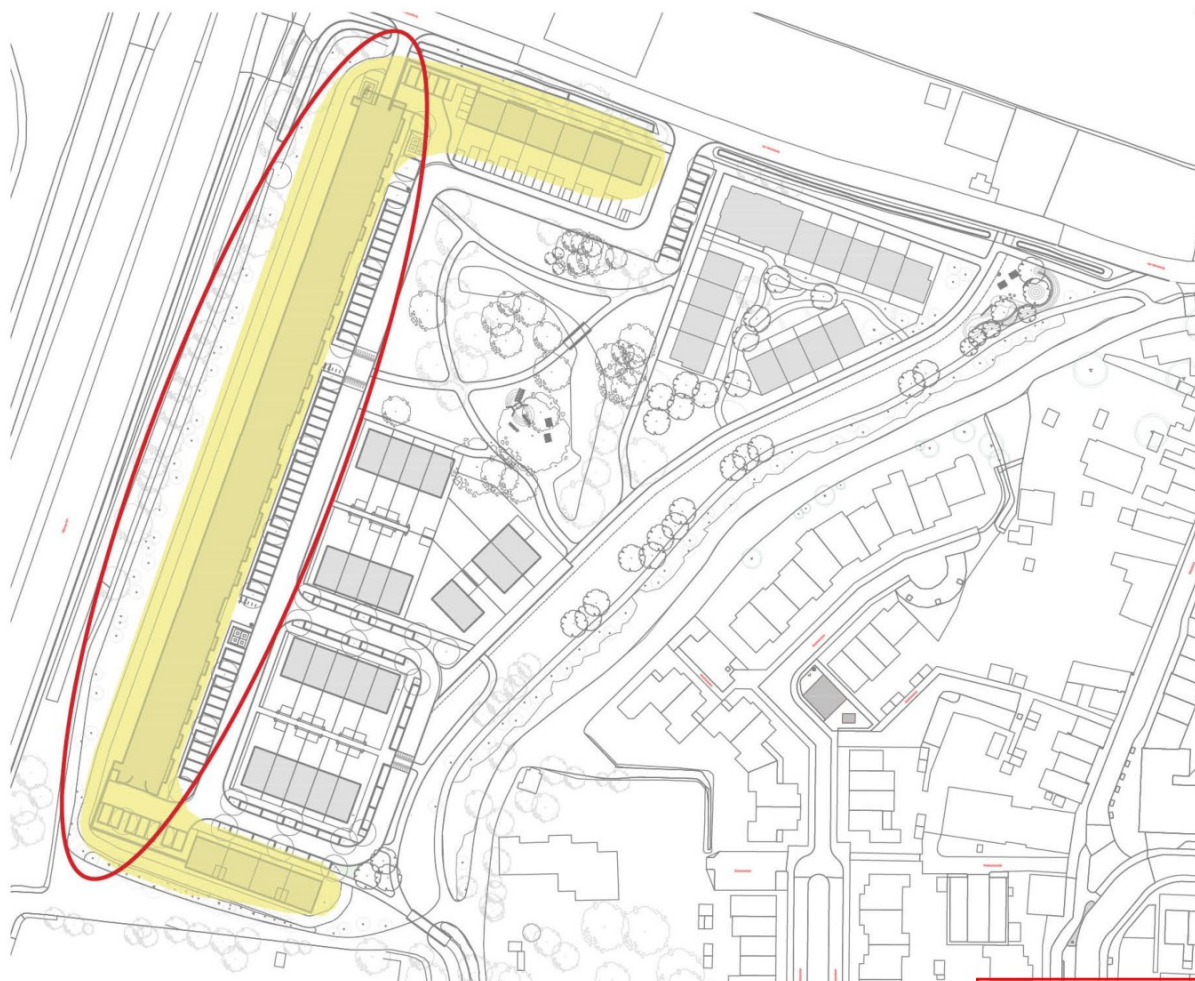
## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

**Project:** 6102\_00 | 160 Woningen “Almondehoeve” Oegstgeest (Citystone Group)

**Document:** 6102\_00-20250502 corridorwoningen kleur-en materiaalstaat

**Datum:** 02 mei 2025

**Architecten:** ir. [REDACTED] & ir. [REDACTED]



Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635

## Voegkleuren metselwerk woningen

Merk	Nummer	Kleur
Beamix o.g.	2772	Lichtgrijs
Beamix o.g.	2735	Donkergrijs
Beamix o.g.	2774	Antraciet

## CORRIDORWONINGEN:

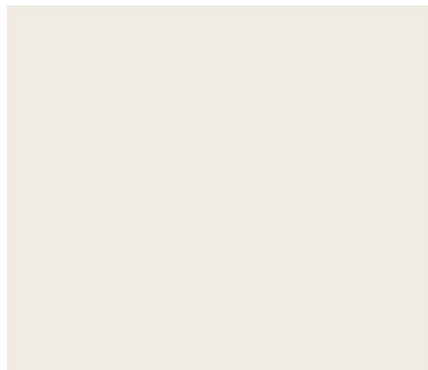
Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Parkzijde: Plint, balkons 1 <sup>e</sup> verdieping, kroon accenten	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Zand/lichtbruin
Parkzijde: Voegwerk plint	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Lichtgrijs
Parkzijde: plint invulling	Begroeiing op metselwerk, met RVS-kabels	Naturel
Parkzijde: Gevelstenen verdieping torentjes	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Zand/geel
Parkzijde: Voegwerk gevelstenen torentjes	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2735 o.g.	Donkergrijs
Parkzijde: Balkonrand balkon	Metselwerkstrips, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd, staand	Zand/geel
Parkzijde: Balkonrand balkon voegwerk	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2735 o.g.	Donkergrijs
Parkzijde: Gevelstenen verdieping terugliggende vlakken	Metselwerk, waalformaat, type ntb, tegelverband, egaal	Zand/lichtgeel
Parkzijde: Voegwerk gevelstenen verdieping terugliggende vlakken	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2772 o.g.	Lichtgrijs
Parkzijde: Kozijnen	Kunststof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf. Binnen- en buitenzijde zelfde kleur	Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Parkzijde: Stalen lateien (kozijnen)	Thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld	Zuiverwit, exacte RAL ntb
Parkzijde: Draaiende delen	Kunststof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf.	Buitenzijde: Olijfgroen, exacte kleur folie ntb Binnenzijde: Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Parkzijde: Doorval kozijn	Glasbalustrade met stalen regel Thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	Staal: Platinagrijs (=zinkkleur) Glas: Blank
Parkzijde: Balustrade balkon	Glasbalustrade met stalen spijl staanders Thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	Staal: Platinagrijs (=zinkkleur) Glas: Blank
Parkzijde: Plafond balkon	Akoestisch plafond, Silent Hemp, Het Stille Verzet o.g.	Naturel
Parkzijde: Hoofdentreedeur	Hardhouten voordeur en kozijn. Merk Suselbeek, nr. 5622	Grafietgrijs, exacte RAL ntb
Parkzijde: Luifels	Aluminium met houtlook, incl RVS spandraden en begroeiing	Naturel, exacte kleur ntb Naturel
Parkzijde: grid kozijnen entreeportieken	Aluminium met houtlook	Naturel, exacte kleur ntb
Zij- & snelwegzijde: Plint begane grond, horizontale accentlagen tussen kozijnen	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Zij- en snelwegzijde: Accent kaders boven deuren	Metselwerk, waalformaat, type ntb, koppenverband tegel, genuanceerd	Bruin/rood

\*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.

Zij- & snelwegzijde: Voegwerk plint + accent kaders	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Zij- & snelwegzijde: Gevelstenen, kaders rondom kozijnen, rollagen	Metselwerk, waalformaat, type ntb, handvorm, halfsteensverband, genuanceerd	Oranje/rood
Zij- & snelwegzijde: Voegwerk gevel	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, alleen stootvoegen, Beamix 2772 o.g.	Lichtgrijs
Zij- & snelwegzijde: Kozijnen	Kunststof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf. Buitenzijde met nerf. Binnenzijde gladde structuur	Buiten: Notenbruin, exacte folie ntb Binnen: Wit, exacte folie ntb
Zij- & snelwegzijde: Silent Air kozijnen	Metaglas cassettes met glas, MviewPlus, SilentAir 11D30 o.g., incl. ventilatiestrook.	Cassettes; antraciet Glas; blank
Zij- & snelwegzijde: Stalen lateien (kozijnen)	Thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld	Antraciet, exacte RAL ntb
Zij- & snelwegzijde: grid kozijnen entreeportieken	Aluminium met houtlook; invulling met colorbel glas; kozijnen kunststof	Alu: Naturel, exacte kleur ntb Colorbel & kunststof; antraciet
Beglazing	Isolatieglas conform BENG-berekening	Blank
Waterslagen en spekbanden	Aluminium, laag model, zonder kopschotten, gepoedercoat	Platinagrijs (=zinkkleur)
Dorpels buitendeuren	Kunststof, met neut	Zwart
Noodoverstort	Staal in kleur gemoffeld	Platinagrijs (=zinkkleur)
Afdekker dakrand	Zinken kraal, plat model	Naturel
Hwa's voor alle gevels	Zink, rond model	Naturel
PV-elementen op dak	Conform BENG-berekeningen	Volzwart, inclusief frame
Groendak	Sedum	Naturel



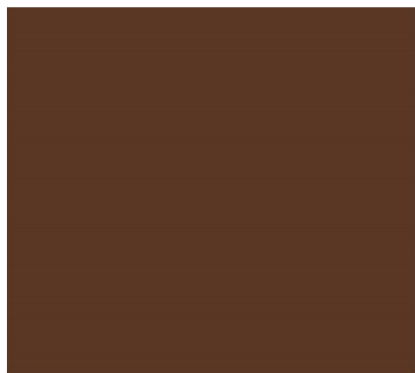
## REFERENTIE KLEUREN & MATERIALEN



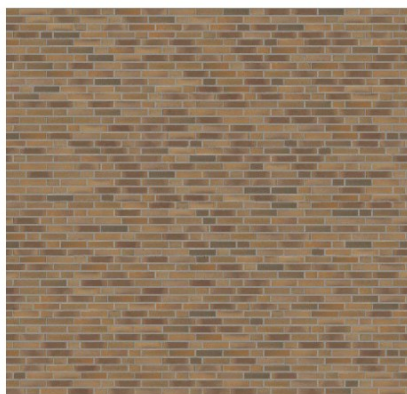
Zuiverwit



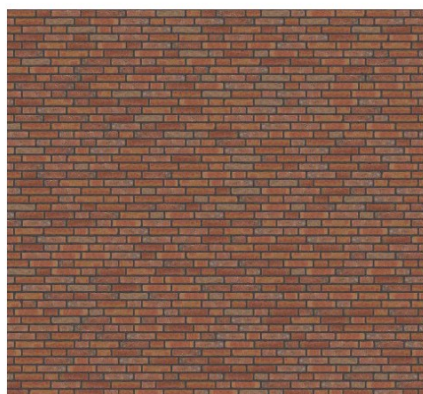
Olijfgroen



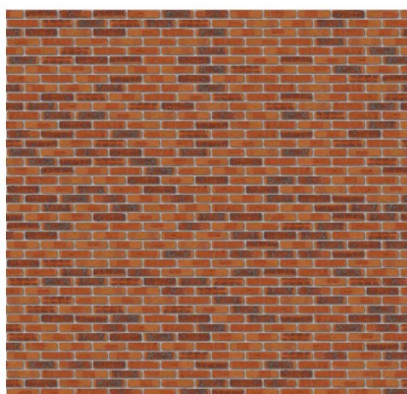
Notenbruin



Referentie zand/lichtbruin



Referentie rood/bruin



Referentie oranje/rood

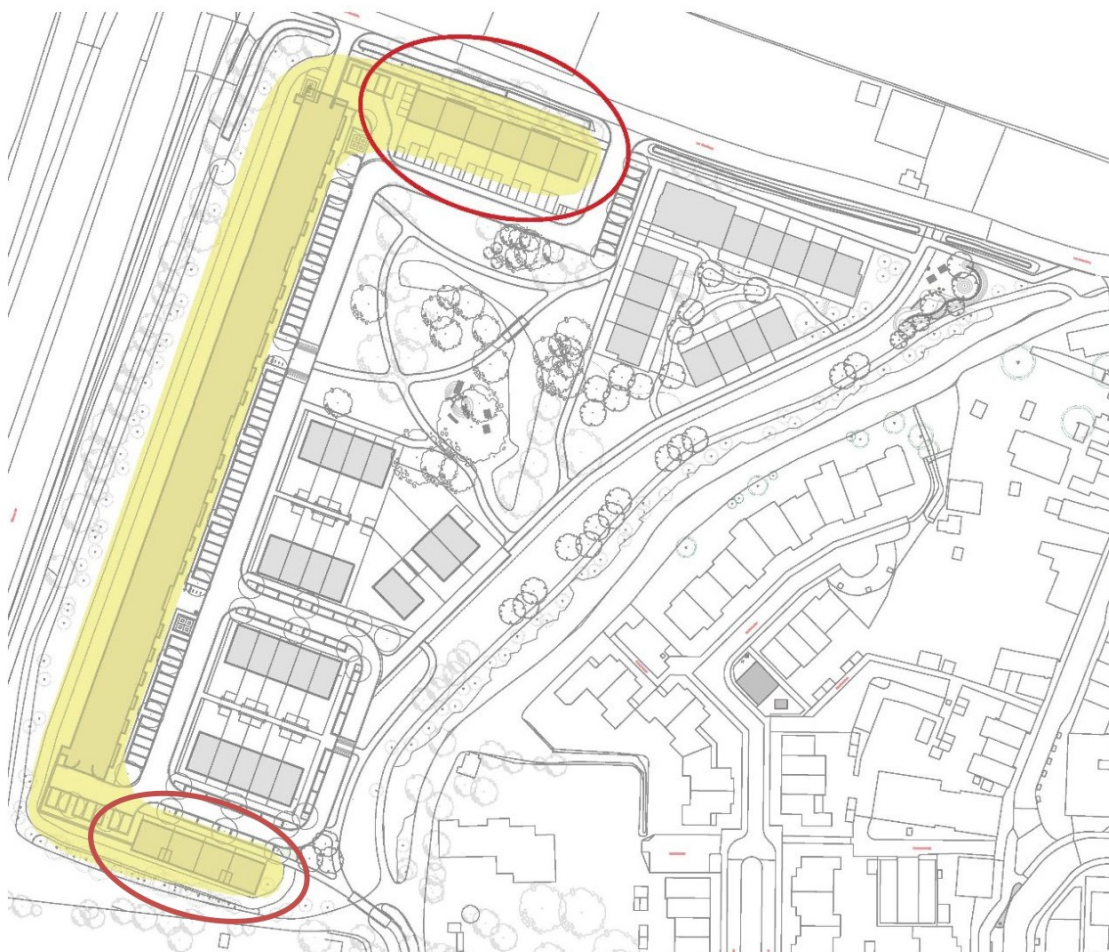
## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

**Project:** 6102\_00 | 160 Woningen “Almondehoeve” Oegstgeest (Citystone Group)

**Document:** 6102\_00-20250502 portieken kleur-en materiaalstaat

**Datum:** 02 mei 2025

**Architecten:** ir. [REDACTED] & ir. [REDACTED]



## Bergingen algemeen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint + Gevels	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Voegwerk plint + gevels	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Kozijn	Hardhout	Zuiverwit
Deur	Hardhout. Merk Suselbeek, nr. 9541	Grafietgrijs
Hwa's	Zink, rond model	Naturel

## Tuilmuren algemeen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Voegwerk plint	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Afdekker	Beton, met waterhol	Naturel
Invulling	RVS gaashekwerk met begroeiing. Begroeiing conform opgave Baljon	Antraciet; Naturel

## Voegkleuren metselwerk woningen

Merk	Nummer	Kleur
Beamix o.g.	2771	Gebroken wit
Beamix o.g.	2772	Lichtgrijs
Beamix o.g.	2774	Antraciet



## PORTIEK NOORD: BEBO'S + APPARTEMENTEN

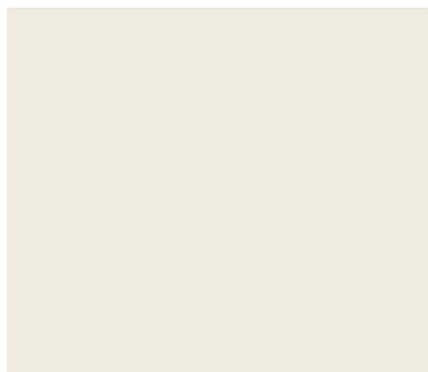
Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint begane grond	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Accent kaders boven deuren	Metselwerk, waalformaat, type ntb, koppenverband tegel, genuanceerd	Bruin/rood
Voegwerk plint + accent kaders	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Gevelstenen, kaders rondom kozijnen, rollagen	Metselwerk, waalformaat, type ntb, handvorm, halfsteensverband, genuanceerd	Oranje/rood
Voegwerk gevel	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2771 o.g.	Gebroken wit
Accent gevelstenen	Metselwerk, waalformaat, type ntb wasserstrich, in tegelverband	Zandkleurig/geel
Voegwerk accent gevelstenen	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, alleen stootvoegen, Beamix 2772 o.g.	Lichtgrijs
Kozijnen	Kunststof, Europrovyll K-vision Trend CLK, folie met nerf. Binnen- en buitenzijde zelfde kleur	Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Lantaarnvenster**	Conform tekening	Conform kozijnkleuren
Draaiende delen	Kunststof, Europrovyll K-vision Trend CLK, folie met nerf.	Buitenzijde: Notenbruin, exacte kleur folie ntb Binnenzijde: Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Woning entree deur.	Hardhout. Merk Suselbeek, nr. 5622	Notenbruin, exacte RAL ntb
Deur details: - Huisnummerplaat - Deurbeslag - Armatuur	- RVS - Aluminium - Zie referentie materialen	- Zie referentie materialen - Aluminium - Zwart / blank glas
Beglazing	Isolatieglas conform BENG-berekening	Blank
Waterslagen	Beton, laag model, met waterhol	Naturel
Dorpels buitendeuren	Kunststof, met neut	Zwart
Stalen lateien (kozijnen)	Thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld	Zuiverwit, exacte RAL ntb
Noodoverstort	Staal in kleur gemoffeld	Platinagrijs (=zinkkleur)
Afdekker dakrand	Zinken kraal, plat model	Naturel
Hwa's voor alle gevels	Zink, rond model	Naturel
PV-elementen op dak	Conform BENG-berekeningen	Volzwart, inclusief frame
Groendak	Sedum	Naturel
Nestkasten	Beton, te openen. Exacte type ntb.	Naturel



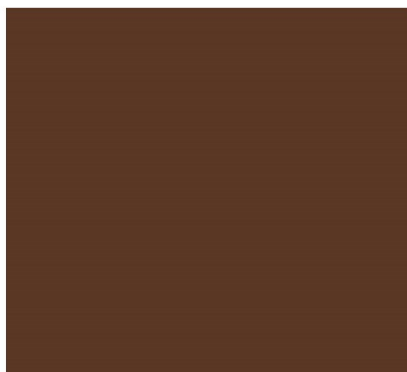
\*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.



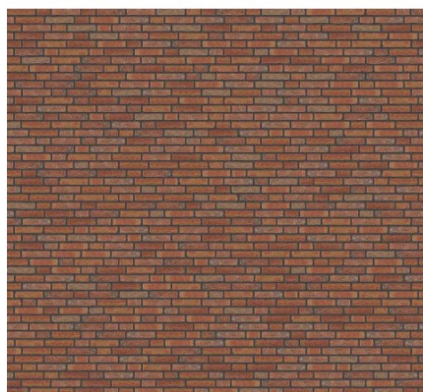
## REFERENTIE KLEUREN & MATERIALEN



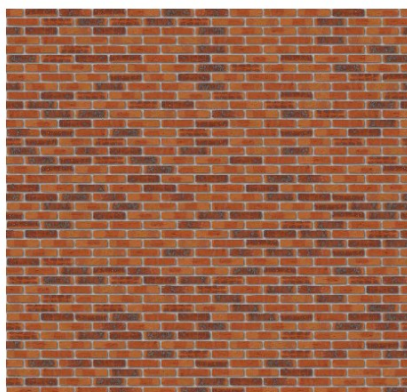
Zuiverwit



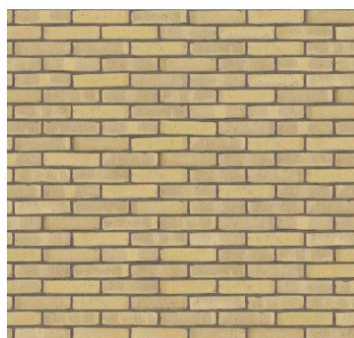
Notenbruin



Referentie plint, voeg 2774



Referentie gevel, voeg 2771



Zandkleurige accentstenen.



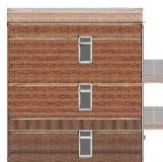
Lamp voordeur  
Type: Ray Up&Down Muurlamp Zwart met LED (Nostalux)



Huisnummer RVS, zwart (rvsland.nl o.g.)

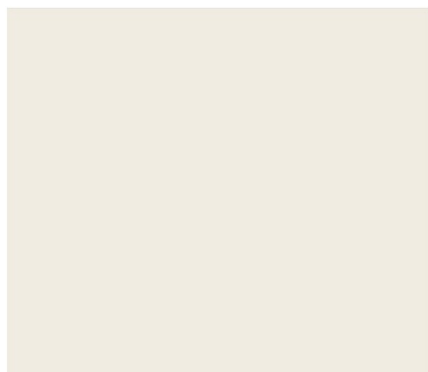
## PORTIEK ZUID: APPARTEMENTEN

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint begane grond	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Accent kaders boven deuren	Metselwerk, waalformaat, type ntb, koppenverband tegel, genuanceerd	Bruin/rood
Voegwerk plint + accent kaders	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Gevelstenen, kaders rondom kozijnen, rollagen	Metselwerk, waalformaat, type ntb, handvorm, halfsteensverband, genuanceerd	Oranje/rood
Voegwerk gevel	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2771 o.g.	Gebroken wit
Accent gevelstenen	Metselwerk, waalformaat, type ntb wasserstrich, in tegelverband	Zandkleurig/geel
Voegwerk accent gevelstenen	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, alleen stootvoegen, Beamix 2772 o.g.	Lichtgrijs
Kozijnen	Kunststof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf. Binnen- en buitenzijde zelfde kleur	Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Draaiende delen	Kunststof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf.	Buitenzijde: Notenbruin, exacte kleur folie ntb Binnenzijde: Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Hoofd entree deur	Hardhouten voordeur en kozijn. Merk Suselbeek, nr. 5622	Antraciet, exacte RAL ntb
Deur details:		
- Huisnummerplaat	- RVS	- Zie referentie materialen
- Deurbeslag	- Aluminium	- Aluminium
- Armatuur	- Zie referentie materialen	- Zwart / blank glas
Beglazing	Isolatieglas conform BENG-berekening	Blank
Waterslagen	Beton, laag model, met waterhol	Naturel
Dorpels buitendeuren	Kunststof, met neut	Zwart
Stalen lateien (kozijnen)	Thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld	Zuiverwit, exacte RAL ntb
Balustrade balkon	Glasbalustrade met stalen spijl staanders Thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	Staal: Notenbruin Glas: Blank
Noodoverstort	Staal in kleur gemoffeld	Platinagrijs (=zinkkleur)
Afdekker dakrand	Zinken kraal, plat model	Naturel
Hwa's voor alle gevels	Zink, rond model	Naturel
PV-elementen op dak	Conform BENG-berekeningen	Volzwart, inclusief frame
Groendak	Sedum	Naturel

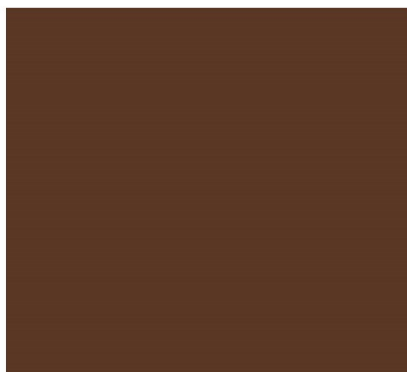


\*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.

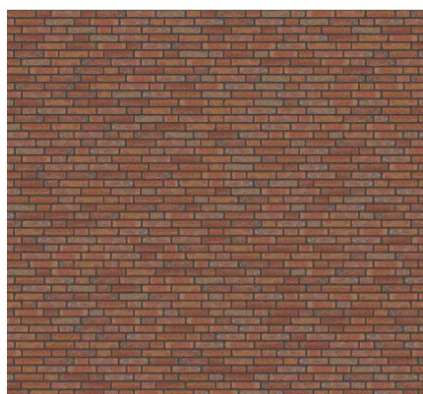
## REFERENTIE KLEUREN & MATERIALEN



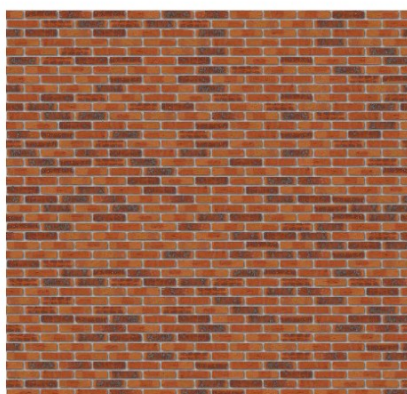
Zuiverwit



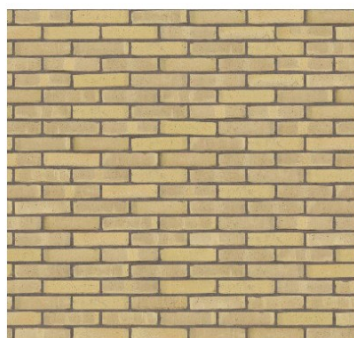
Notenbruin



Referentie plint, voeg 2774



Referentie gevel, voeg 2771



Zandkleurige accentstenen.



Lamp voordeur  
Type: Ray Up&Down Muurlamp Zwart met LED (Nostalux)



Huisnummer RVS, zwart (rvsland.nl o.g.)



## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

**Project:** 6102\_00 | 160 Woningen “Almondehoeve” Oegstgeest (Citystone Group)

**Document:** 6102\_00-20250502 hofwoningen kleur-en materiaalstaat

**Datum:** 02 mei 2025

**Architecten:** ir. [REDACTED] & ir. [REDACTED]



Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635

## Bergingen algemeen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Voegwerk plint	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Gevels	Verticale houten delen, Cirqlar, gesloten profilering, 135 mm	Naturel; exacte kleur ntb
Kozijn	Hardhout	Zuiverwit
Deur	Hardhout. Merk Suselbeek, nr. 9541	Notenbruin
Hwa's	Zink, rond model	Naturel

## Tuilmuren algemeen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Afdekker	Beton, met waterhol	Naturel
Invulling	RVS gaashekwerk met begroeiing. Begroeiing conform opgave Baljon	Antraciet; Naturel

## Voegkleuren metselwerk woningen

Merk	Nummer	Kleur
Beamix o.g.	2771	Gebroken wit
Beamix o.g.	2772	Lichtgrijs
Beamix o.g.	2774	Antraciet



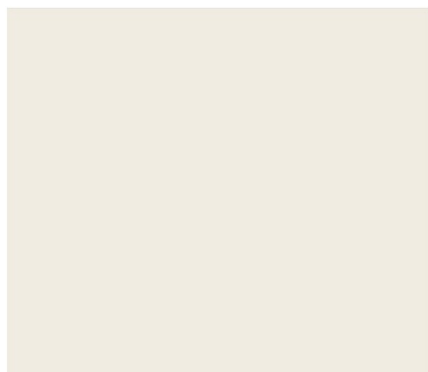
## HOFWONINGEN: APPARTEMENTEN

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint begane grond	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Accent kaders boven deuren	Metselwerk, waalformaat, type ntb, koppenverband tegel, genuanceerd	Bruin/rood
Voegwerk plint + accent kaders	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Gevelstenen, kaders rondom kozijnen, rollagen	Metselwerk, waalformaat, type ntb, handvorm, halfsteensverband, genuanceerd	Oranje/rood
Voegwerk gevel	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2771 o.g.	Gebroken wit
Accent gevelstenen	Metselwerk, waalformaat, type ntb wasserstrich, in tegelverband	Zandkleurig/geel
Voegwerk accent gevelstenen	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, alleen stootvoegen, Beamix 2772 o.g.	Lichtgrijs
Achtergevel (hofzijde)	Verticale houten delen, Cirqlar, gesloten profilering, 135 mm	Naturel; exacte kleur ntb
Kozijnen	Kunstof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf. Binnen- en buitenzijde zelfde kleur	Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Lantaarnvenster**	Conform tekening	Conform kozijnkleuren
Draaiende delen	Kunstof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf.	Buitenzijde: Notenbruin, exacte kleur folie ntb. Binnenzijde: Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Hoofd entree deur	Hardhouten voordeur en kozijn. Merk Suselbeek, nr. 5622	Notenbruin, exacte RAL ntb
Deur details: - Huisnummerplaat - Deurbeslag - Armatuur	- RVS - Aluminium - Zie referentie materialen	- Zie referentie materialen - Aluminium - Zwart / blank glas
Beglazing	Isolatieglas conform BENG-berekening	Blank
Waterslagen	Beton, laag model, met waterhol	Naturel
Dorpels buitendeuren	Kunststof, met neut	Zwart
Stalen lateien (kozijnen)	Thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld	Zuiverwit, exacte RAL ntb
Balustrade balkon	Glasbalustrade met stalen spijl staanders Thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	Staal: Notenbruin Glas: Blank
Noodoverstort	Staal in kleur gemoffeld	Platinagrijs (=zinkkleur)
Afdekker dakrand	Zinken kraal, plat model	Naturel
Hwa's voor alle gevels	Zink, rond model	Naturel
PV-elementen op dak	Conform BENG-berekeningen	Volzwart, inclusief frame
Groendak	Sedum	Naturel
Nestkasten	Beton, te openen. Exacte type ntb.	Naturel

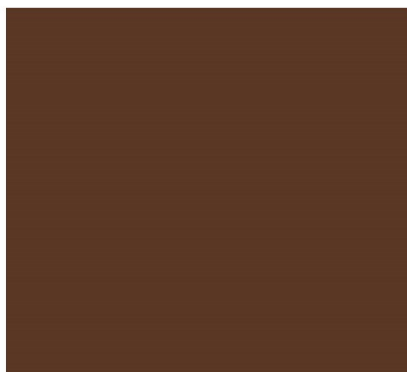
\*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.



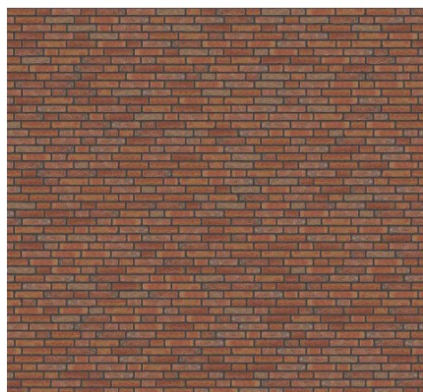
## REFERENTIE KLEUREN & MATERIALEN



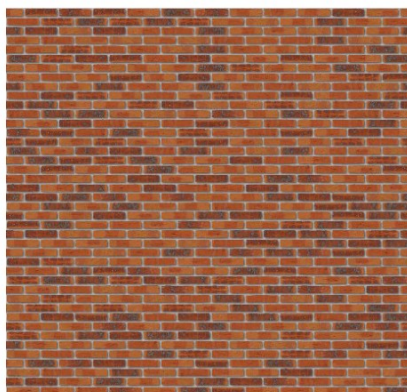
Zuiverwit



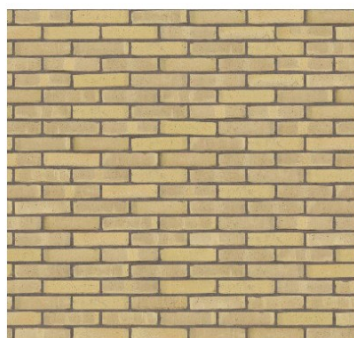
Notenbruin



Referentie plint, voeg 2774



Referentie gevel, voeg 2771



Zandkleurige accentstenen.



Lamp voordeur  
Type: Ray Up&Down Muurlamp Zwart met LED (Nostalux)



Huisnummer RVS, zwart (rvsland.nl o.g.)

## HOFWONINGEN: EEN LAAG + KAP

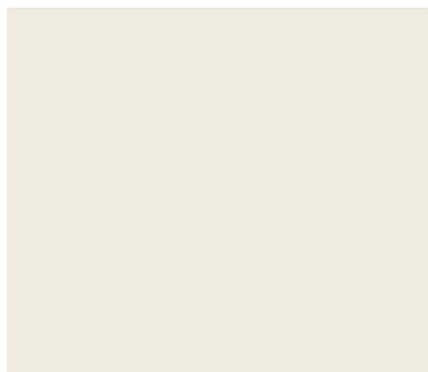
Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint begane grond	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Bruin/rood
Accent kaders boven deuren	Metselwerk, waalformaat, type ntb, koppenverband tegel, genuanceerd	Bruin/rood
Voegwerk plint + accent kaders	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2774 o.g.	Antraciet
Gevelstenen, kaders rondom kozijnen, rollagen	Metselwerk, waalformaat, type ntb, handvorm, halfsteensverband, genuanceerd	Oranje/rood
Voegwerk gevel	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2771 o.g.	Gebroken wit
Accent gevelstenen	Metselwerk, waalformaat, type ntb, wasserstrich, in tegelverband	Zandkleurig/geel
Voegwerk accent gevelstenen	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, alleen stootvoegen, Beamix 2772 o.g.	Lichtgrijs
Achtergevel (hofzijde)	Verticale houten delen, Cirqlar, gesloten profilering, 135 mm	Naturel; exacte kleur ntb
Achtergevel pergola	Douglas, op betonnen pootje	Naturel
Kozijnen	Kunstof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf. Binnen- en buitenzijde zelfde kleur	Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Lantaarnvenster**	Conform tekening	Conform kozijnkleuren
Draaiende delen	Kunstof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf.	Buitenzijde: Notenbruin, exacte kleur folie ntb. Binnenzijde: Zuiverwit, exacte kleur folie ntb
Woning entree deur	Hardhout. Merk Suselbeek, nr. 9499-2	Notenbruin, exacte RAL ntb
Deur details:		
- Huisnummerplaat	- RVS	- Zie referentie materialen
- Deurbeslag	- Aluminium	- Aluminium
- Armatuur	- Zie referentie materialen	- Zwart / blank glas
Beglazing	Isolatieglas conform BENG-berekening	Blank
Waterslagen	Beton, laag model, met waterhol	Naturel
Dorpels buitendeuren	Kunststof, met neut	Zwart
Stalen lateien (kozijnen)	Thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld	Zuiverwit, exacte RAL ntb
Pannen dak	Keramische dubbele stormpan, Postel Orange	Antraciet vol donker
Goot en daklijst	Getimmerd, naden op evenredig patroon, met zinken kraal, plat model	Zuiverwit, exacte RAL ntb Naturel
Hwa's voor alle gevels	Zink, rond model	Naturel
PV-elementen op dak	Conform BENG-berekeningen	Volzwart, inclusief frame
Dakkapellen	Zink	Antraciet
Kozijnen dakkapel	Kunstof, Europrovyl K-vision Trend CLK, folie met nerf. Buitenzijde met nerf. Binnenzijde glad.	Buitenzijde: Antraciet, exacte kleur folie ntb Binnen: wit, exacte folie ntb
Nestkasten	Beton, te openen. Exacte type ntb.	Naturel

\*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.

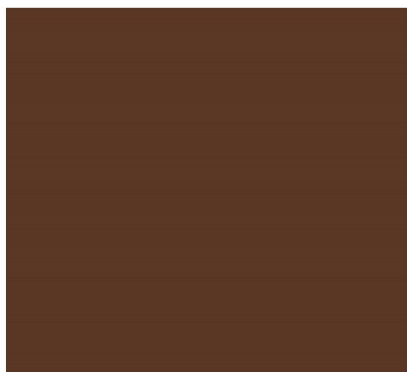




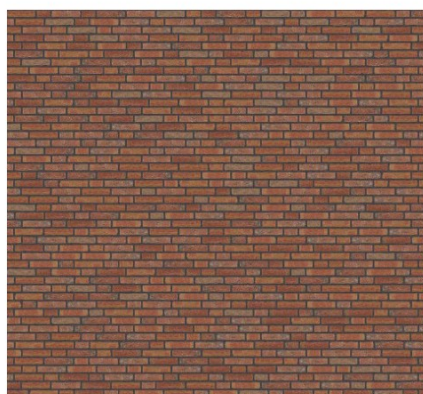
## REFERENTIE KLEUREN & MATERIALEN



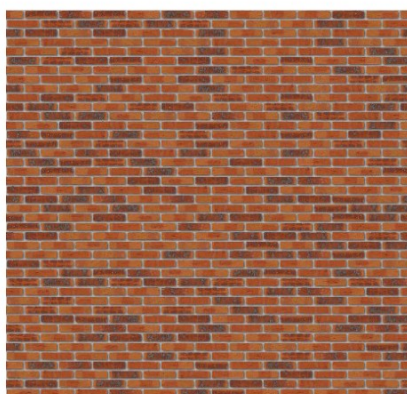
Zuiverwit



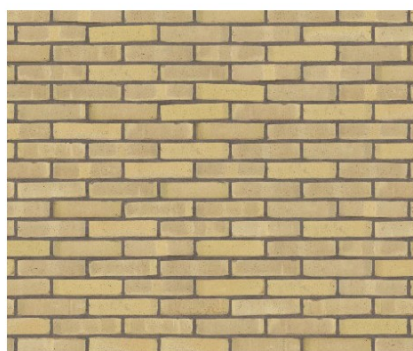
Notenbruin



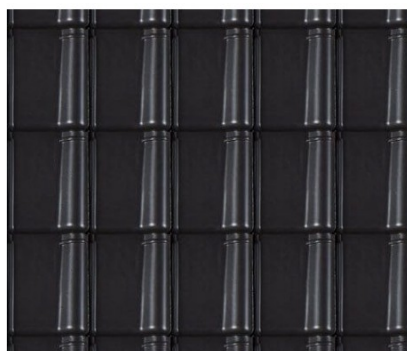
Referentie plint, voeg 2774



Referentie gevel, voeg 2771



Zandkleurige accentstenen.



Dubbele stormpan, Postel Orange,  
antraciet vol donker



Huisnummer RVS, zwart (rvsland.nl o.g.)



Lamp voordeur (plafond)  
Type: Philips myGarden Outdoor Super Slim

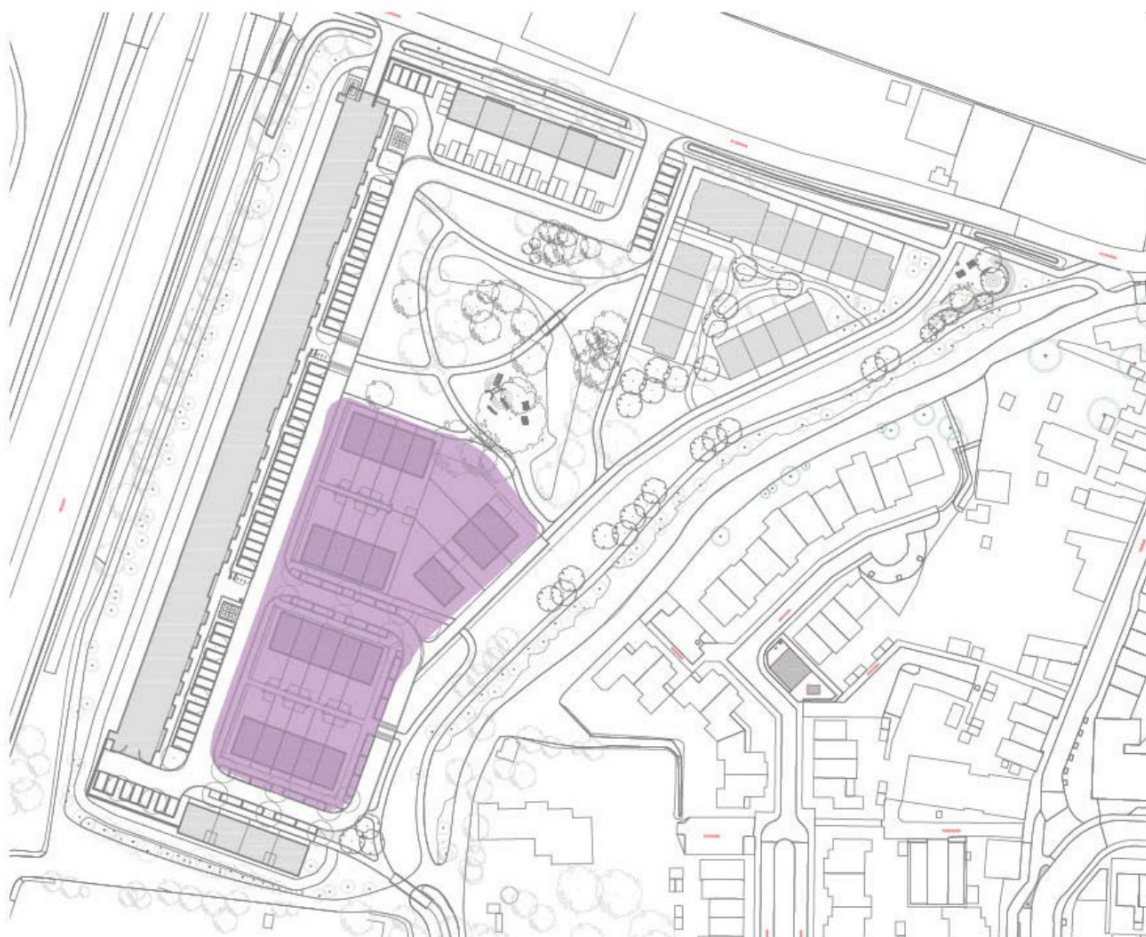
## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

**Project:** 6102\_00 | 160 Woningen “Almondehoeve” Oegstgeest (Citystone Group)

**Document:** 6102\_00-20250502 parkwoningen kleur-en materiaalstaat

**Datum:** 02 mei 2025

**Architecten:** ir. [REDACTED] & ir. [REDACTED]



## Bergingen algemeen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Gevels	Verticale houten delen, channelsiding, horizontaal, thermisch verduurzaamd	Naturel
Kozijn	Hout	Zuiverwit
Deur	Hardhout. Merk Suselbeek, nr. 9541	Olijfgroen
Hwa's	Zink	Naturel
Dak	Sedum	Naturel

## Tuilmuren algemeen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Zand/lichtbruin
Afdekker	Beton, met waterhol	Naturel
Invulling	RVS gaashekwerk met begroeiing. Begroeiing conform opgave Baljon	Antraciet; Naturel

## Voegkleuren metselwerk woningen

Merk	Nummer	Kleur
Beamix o.g.	2772	Lichtgrijs

## PARKWONINGEN:

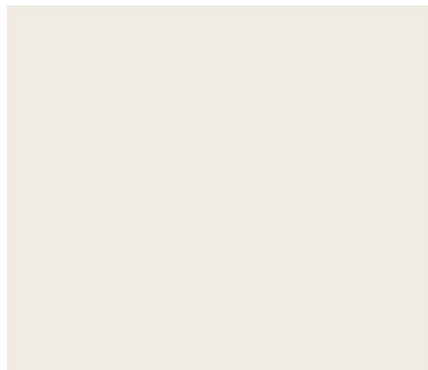
Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint, gevelstenen en kaders	Metselwerk, waalformaat, type ntb, halfsteensverband, genuanceerd	Zand/lichtbruin
Voegwerk	Voeg 2 mm verdiept en nagestreken, Beamix 2772 o.g.	Lichtgrijs.
Gevelbekleding verdieping	Verticale houten delen, Cirqlar, gesloten profilering, wisselden breedte, 105 & 135 mm	Naturel, exacte kleur ntb
Kozijnen	Hardhout	Zuiverwit, exacte RAL ntb
Kader rondom kozijnen	Verticale houten delen, Cirqlar, met randprofiel	Conform gevelbekleding
Draaiende delen	Hardhout	Olijfgroen, exacte RAL ntb
Woning entreedeur	Hardhout. Merk Suselbeek, nr. 9571, incl. roedes in glas	Olijfgroen, exacte RAL ntb
Deur details: - Huisnummerplaat - Deurbeslag - Armatuur	- RVS - Aluminium - Zie referentie materialen	- Zie referentie materialen - Aluminium - Zwart / blank glas
Beglazing	Isolatieglas conform BENG-berekening Plakroeden, verdeling volgens tekening	Blank Roeden in kleur draaiende delen
Waterslagen begane grond	Metselwerk, conform gevel	Zand/lichtbruin
Waterslagen verdieping	Aluminium, gepoedercoat	Platinagrijs (=zinkkleur)
Dorpels buitendeuren	Kunststof, met neut	Zwart
Stalen lateien (kozijnen)	Thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld	Zuiverwit, exacte RAL ntb
Pannen dak.	Dubbele stormpan, Postel Orange	Antraciet vol donker
Luifels	Douglas, incl RVS spandraden	Naturel
Goot	Zinken bakgoot met gootbeugels	Naturel
Goot en daklijst	Getimmerd, naden op evenredig patroon, met zinken kraal, plat model	Zuiverwit, exacte RAL ntb Naturel
Hwa's voor alle gevels	Zink, rond model	Naturel
PV-elementen op dak	Conform BENG-berekeningen	Volzwart, inclusief frame
Dakkapellen	Zink	Antraciet
Kozijnen dakkapel	Hardhout	Antraciet, exacte RAL ntb



\*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.



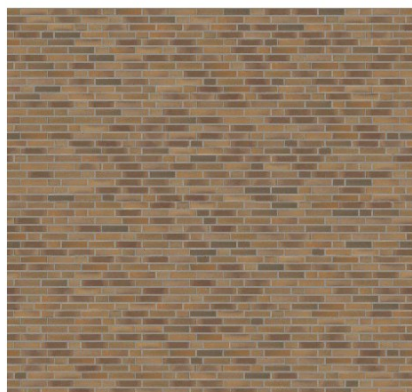
## REFERENTIE KLEUREN & MATERIALEN



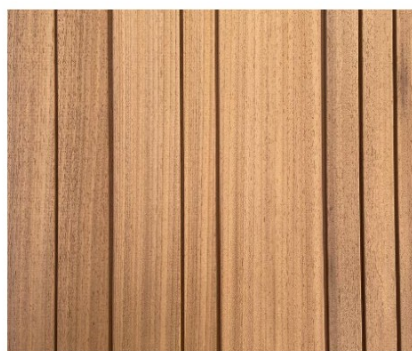
Zuiverwit



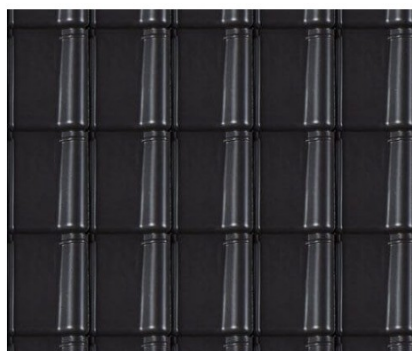
Olijfgroen



Referentie gevel, voeg 2772



Verticale houten delen, wisselend in breedte



Dubbele stormpan, Postel Orange, antraciet vol donker



Lamp voordeur  
Type: Up&Down muurlamp zwart, kubus.



Huisnummer RVS, zwart (rvsland.nl o.g.)



ONTWIKKELAAR



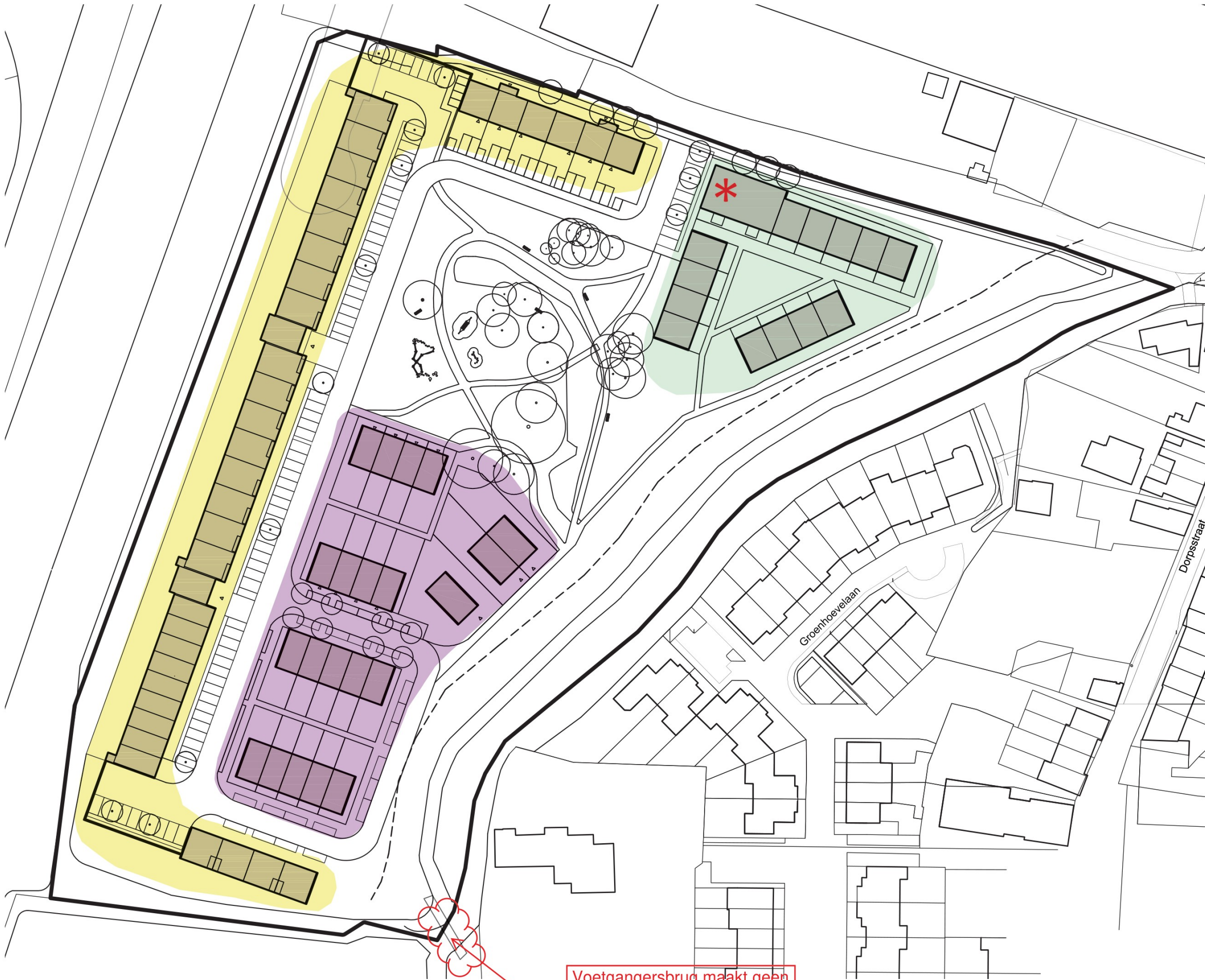
ARCHITECT



STEDENBOUWKUNDIGE &  
LANDSCHAPSARCHITECT

**COKO**  
02.05.2025





Nieuw stedenbouwkundige plan met de drie woonsferen:

- wonen in de geluidswal
- wonen aan het park
- wonen in het hof
- \* buurthuis

Voetgangersbrug maakt geen onderdeel uit van aanvraag / omgevingsvergunning n.a.v. ingekomen zienswijzen



**kleurenpalet:**

buitenste rand: donker  
binnenste rand: licht





























































































































## **TEKENSET** | TOTAALOVERZICHT ALMONDEHOEVE























Voorgevel (noord)



Linker zijgevel (west)



Achtergevel (zuid)



Rechter zijgevel (oost)





Almondeweg



Linker zijgevel



Parkzijde



Linker zijgevel











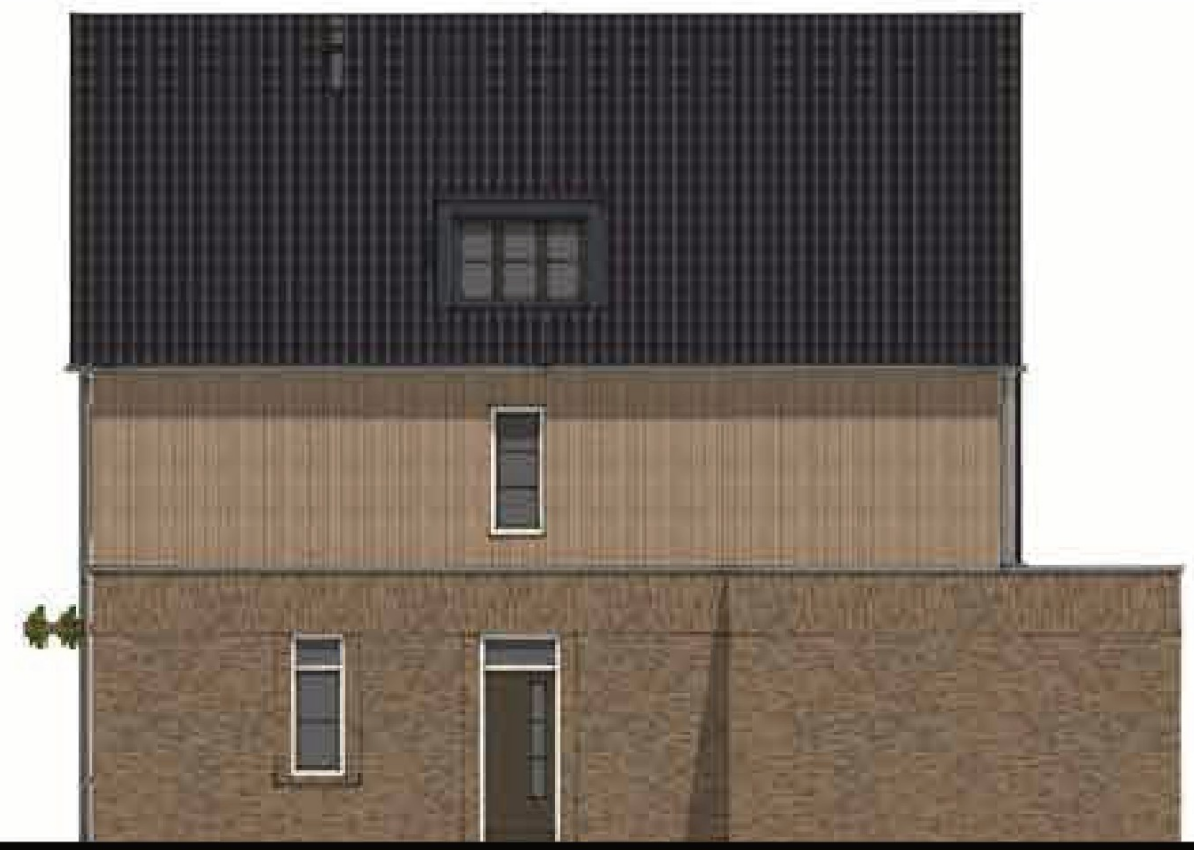
















Voorgevel

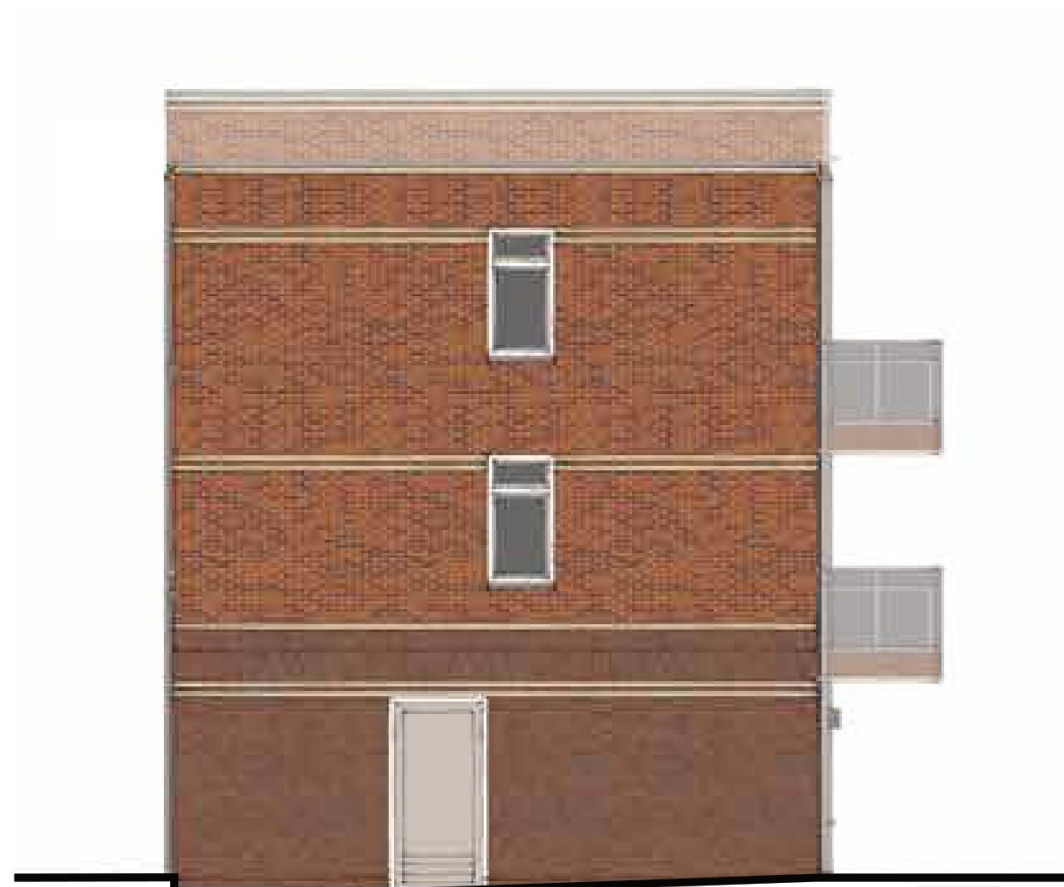


Achtergevel





Rechter zijgevel



Linker zijgevel



**G** CITYSTONE  
GROUP

ONTWIKKELAAR

**M** Van  
Manen

ARCHITECT

**baljon**

STEDENBOUWKUNDIGE &  
LANDSCHAPSARCHITECT



# Oegstgeest Almondehoeve

Landschapsonwerp  
in opdracht van Citystone Group BV

2 mei 2025

**baljon**

LANDSCAPE  
ARCHITECTURE

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635



# Almondehoeve

- Het gebied is omsloten door de A44, de Almondeweg, de Pastoorswetering/ Groenhoevelaan en de volkstuinten.
- Het plangebied is een privaat gebied met weilanden, een woonhuis met tuin, een kas en loodsen.
- Het plangebied is niet publiek toegankelijk.

1



2



3



4





# Almondehoeve



1



2



3



4





# Almondehoeve



1



2



3



4





# Almondehoeve

## Geluidsbelasting A44

De snelweg aan de westzijde van het plangebied zorgt voor een geluidsbelasting op het plangebied.

## Pastoorswetering

De Pastoorswetering is een belangrijke historische waterstructuur die de Almondehoeve scheidt van de bebouwing aan de Groenhoevelaan. De achtertuinen van de Groenhoevelaan grenzen aan de Pastoorswetering.

## Groene hart

Het bestaande groene hart heeft kwaliteit met waardevolle boomgroepen, een waterloop en gezond bodemleven.

## Almondeweg

De Almondeweg is parallel aan het Kanaal gelegen en is de ontsluitingsweg van de Almondehoeve.

## Groenzone Rijkswaterstaat

Het westelijke gedeelte tussen de snelweg en de Almondehoeve is onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

## Bestaande bebouwing

Aangrenzend aan de Almondehoeve staat diverse (bestaande) bebouwing. Grotendeels woningen van de Groenhoevelaan, een aantal woningen van de Dorpsstraat en panden aan de overzijde van de Almondeweg.





# Plankaart ontwerp

Aangepast n.a.v. ingekomen zienswijzen.  
Zie aangepaste tekening LB-OA\_  
Stedenbouwkundig matenplan voor  
definitieve inrichting

Voetgangersbrug maakt geen onderdeel uit  
van aanvraag / omgevingsvergunning n.a.v.  
ingekomen zienswijzen





# Opbouw plan

Groen hart



Woonsferen



- wonen in de geluidswal
- wonen aan het park
- wonen in het hof
- \* buurthuis

# Opbouw plan

Groene randen



- ← hoofdgroenstructuur
- natuurlijk vriendelijke talud
- houtwal
- privacy eiland

Doorwaadbaar groen



- Groen hart
- Oegstgeester Hofje



# Opbouw plan

Afstand nieuwbouw



■ ■ Afstand nieuwbouw en hoofdmassa Groenhoevelaan min 35m.

*Uit NvU: De afstand van de voorgevel van de nieuwbouw gesitueerd aan de oostelijke kant van het gebied zal niet minder zijn dan 35meter (of zoveel meer als mogelijk is) ten opzichte van de originele achetrgevel van de hoofdmassa van de Groenhoevelaan.*

Bebouwing als geluidsbufler



■ geluidswanden  
■ gebouwen

# Opbouw plan

Ontsluiting



- hoofdontsluiting 2-richtingsverkeer
- hoofdontsluiting 1-richtingsverkeer
- doodlopend bestemmingsverkeer
- calamiteitenroute

Voetgangersnetwerk



- openbaar voetgangerspad
- semi openbaar voetgangerspad
- ↔ voetgangersverbinding

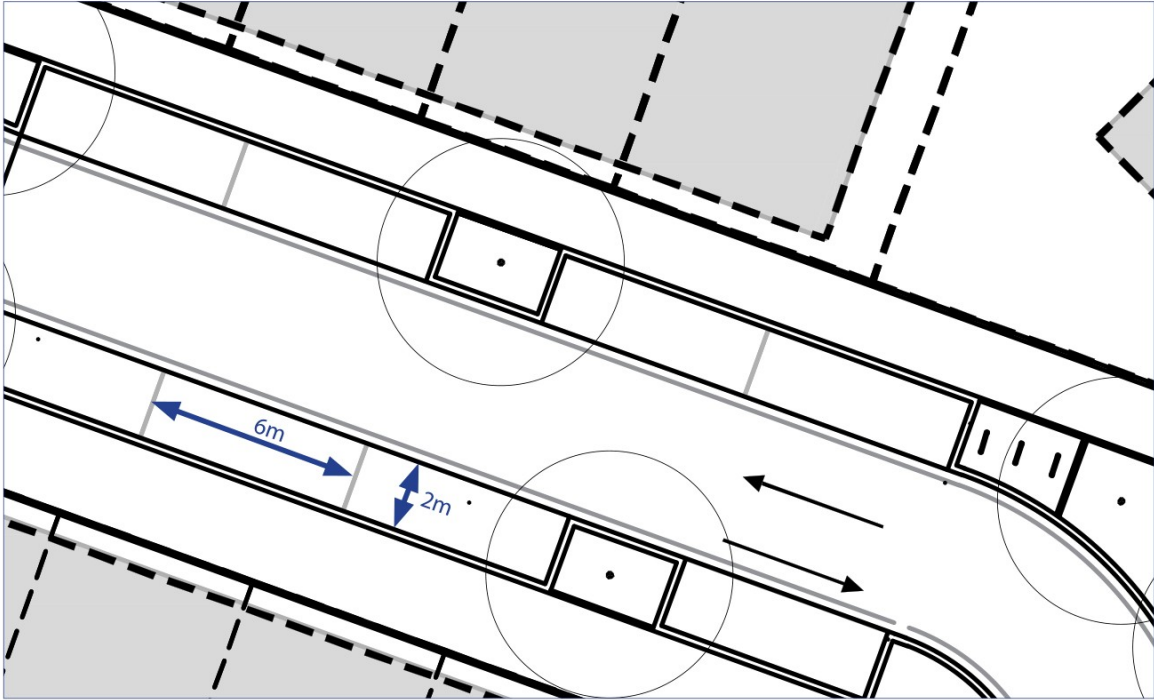


# Opbouw plan

## Parking



- haaksparkeren
- ➡ parkeren op maaiveld onder appartementsgebouw
- langsparkeren
- parkeren op eigen terrein



principe oplossing langsparkeren



principe oplossing haaksparkeren



# Verharding



- |                 |   |
|-----------------|---|
| Rijbaan 1       | gebakken klinker, kleur: n.t.b.                   |
| Rijbaan 2       | gebakken klinker, kleur: n.t.b.                   |
| Trottoir        | betontegels                                       |
| Wandelpaden     | schelpenpad                                       |
| Parkeervakken   | grasbetontegels                                   |
| Voetpad         | (calamiteitenpad) gebakken klinker, kleur: n.t.b. |
| Gefundeerd gras | (calamiteitenpad) grasbetontegels                 |

Schelpen wandelpad



Betontegels



Grasbetonegels parkeervakken (referentie Gradient)

Verharding klinkers



Calamiteitenpad grasbetontegels



# Natuurlijk spelen

In het plangebied zijn twee speelplekken opgenomen. De speelplekken worden in de volgende ontwerpfase nader uitgewerkt. De locatie vraagt om een inrichting, van de speelplekken, met natuurlijke materialen. Daarnaast dient het ontwerp uitdagend en creatief spelen te activeren.



Speeltoestellen en inpassing van toestellen nader te ontwerpen.





# Beplanting geluidswanden

## Klimplanten



- schaduw
- half-zon / schaduw

schaduw:  
*Hedera helix* (wintergroen)  
*Parthenocissus*  
*Hydrangea anomala subsp. petiolaris*  
*Lonicera periclymenum*  
*Lonicera henryi* (wintergroen)

half-zon / schaduw:  
*Hedera helix* (wintergroen)  
*Parthenocissus*  
*Hydrangea anomala subsp. petiolaris*  
*Lonicera periclymenum*  
*Lonicera henryi* (wintergroen)  
*Humulus lupulus*  
*Clematis ssp.*



*Hedera helix*



*Hydrangea anomala subsp. petiolaris*



*Humulus lupulus*



*Clematis ssp.*



*Parthenocissus*





# Oude hart

Het Hart van het plan bestaat uit de renovatie van de oude tuin. In de volgende ontwerpfase wordt de bestaande tuin nader ingemeten, zodat er nauwkeurig kan worden bepaald welke bomen en heesters waardevol en toekomstbestendig zijn.

De basis van het hart zal herkenbaar de oude tuin blijven.





# Overig groen

Het overig groen wordt ingezaaid met een bloemrijk zaaimengsel. Het zaaimengsel zal bijdragen aan de biodiversiteit van het plan.

In de volgende ontwerpfase zal samen met specialisten het zaaimengsel worden bepaald.



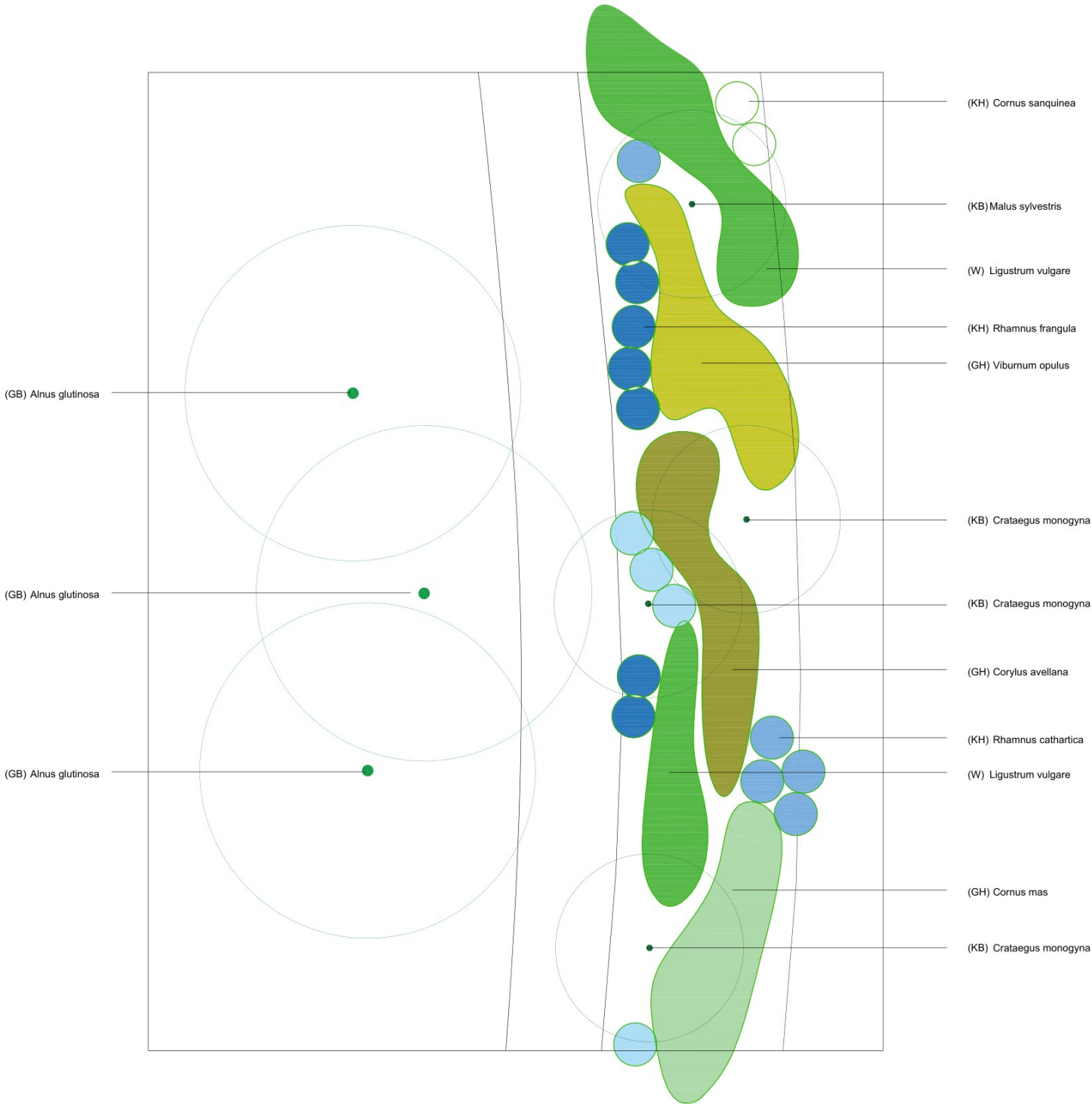
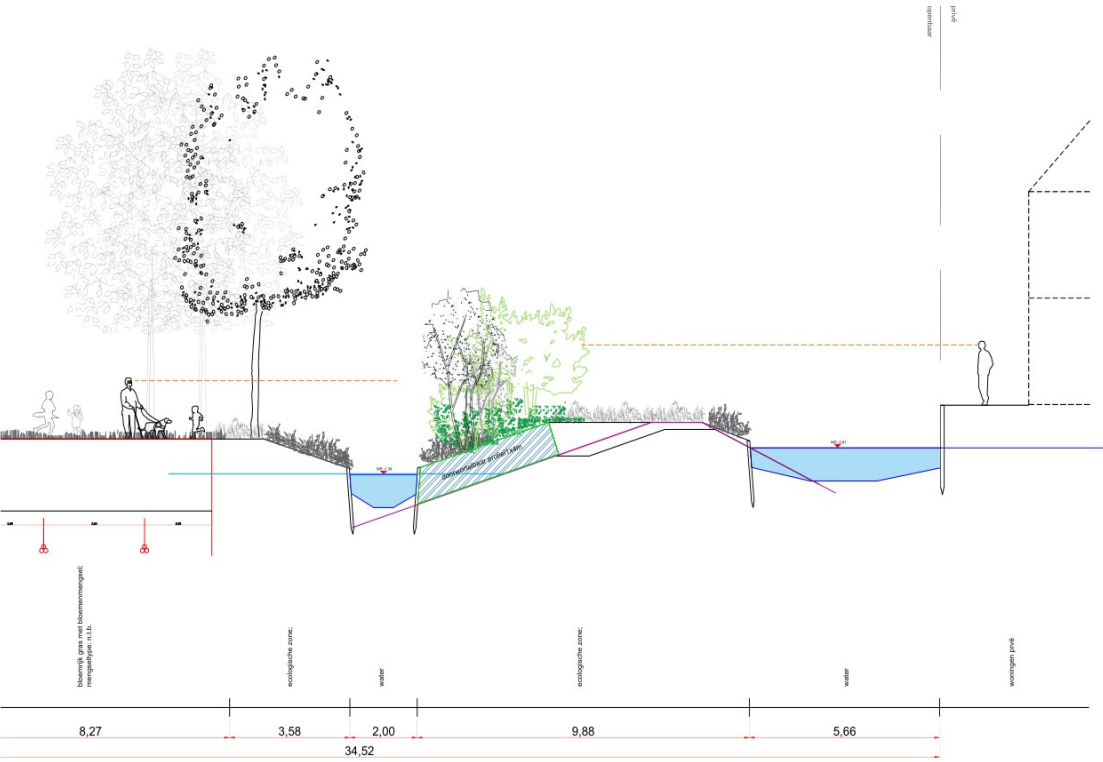
■ gras- en zaaimengsels





# Beplantingsstrook Pastoorswetering basis

De beplantingsstrook langs de Pastoorswetering is zo samengesteld dat er voldoende (vereiste) privacy ontstaat, maar tevens bijdraagt aan de diversiteit in het gebied. De soorten zijn eenvoudig te beheren en terug te zetten als ze te groot worden.





## Beplantingsstrook Pastoorswetering

### beplantingsstrook (singel) Pastoorswetering

#### grote bomen (GB):

- *Alnus glutinosa*
- *Betula pubescens* (niet in groepjes)

#### kleine bomen (KB):

- *Crataegus monogyna*
- *Malus sylvestris* (niet in groepjes)

#### bladverliezende grote heesters (GH):

- *Viburnum opulus*
- *Cornus mas*
- *Corylus avellana*

#### wintergroene heesters (W):

- *Ligustrum vulgare*

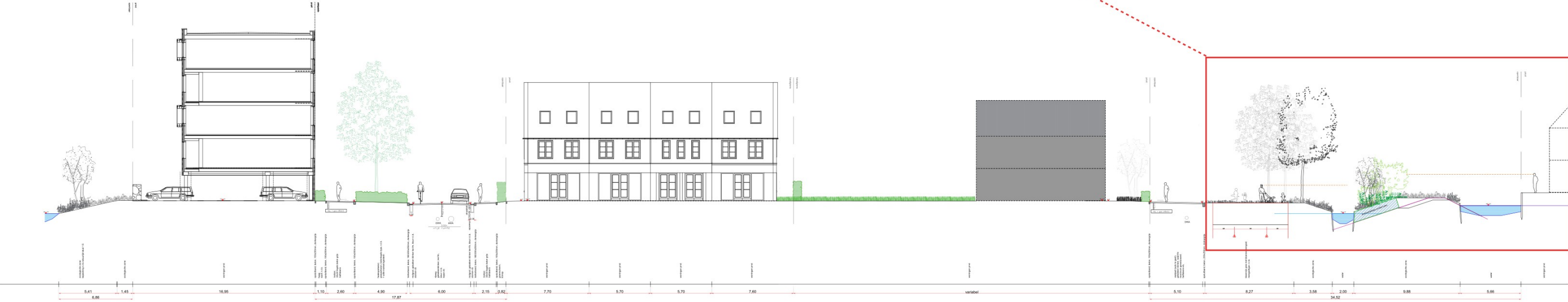
#### bladverliezende kleine heesters (KH):

- *Cornus sanguinea*
- *Rhamnus cathartica*
- *Rhamnus frangula*



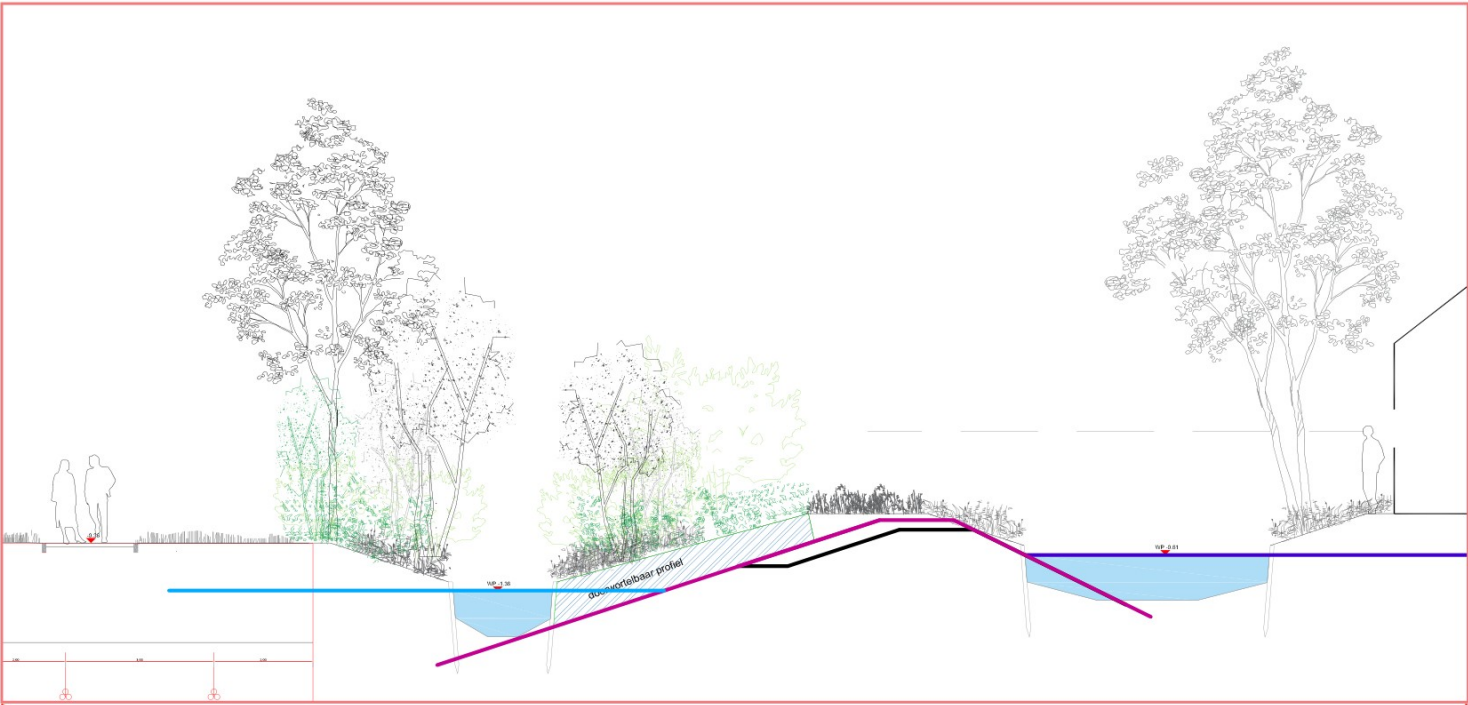


# Basis profiel pastoorswetering





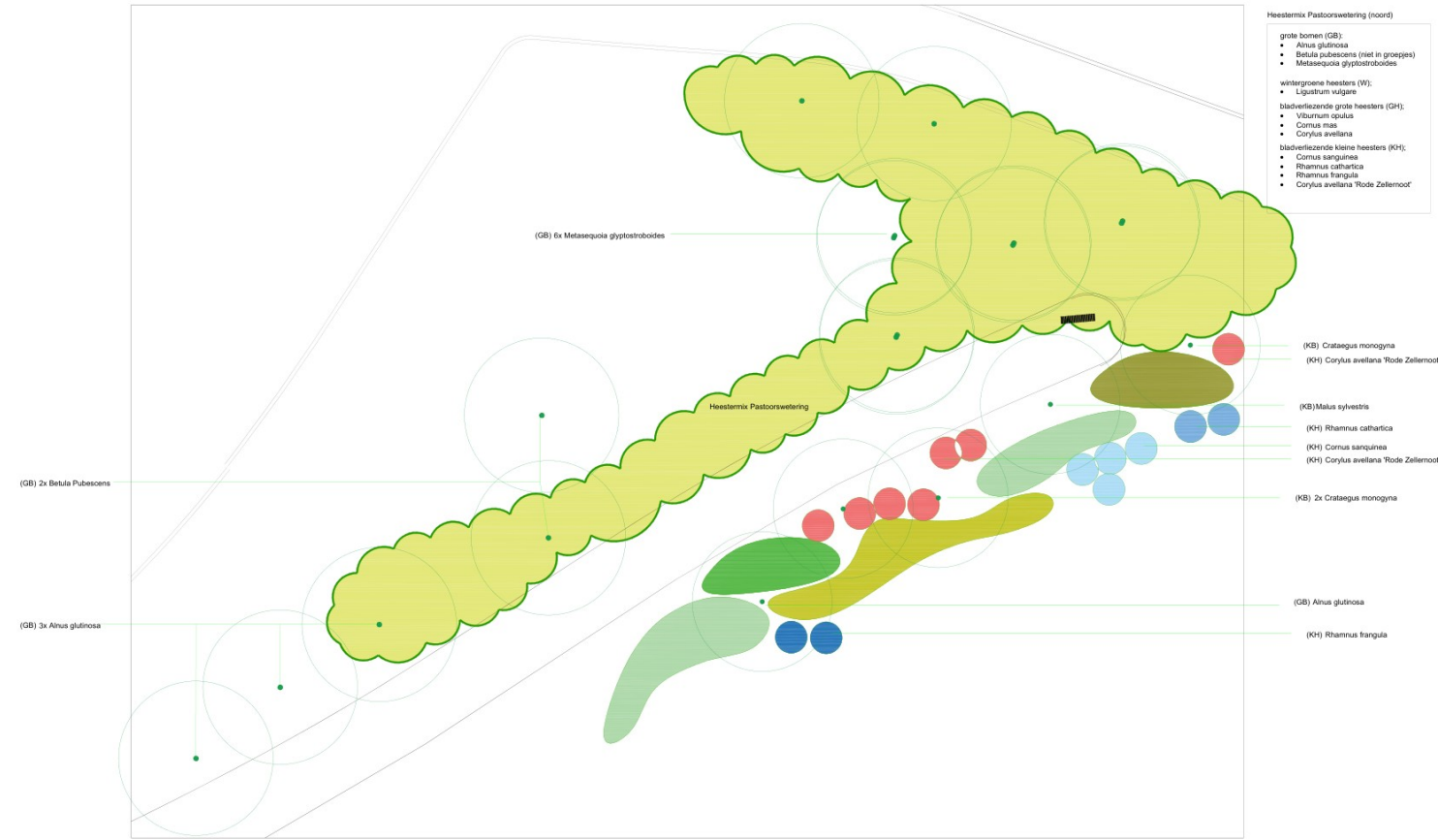
# Aangepast profiel pastoorswetering t.h.v. Pastorie





# Beplantingsstrook Pastoorswetering noordzijde Privacy-eiland

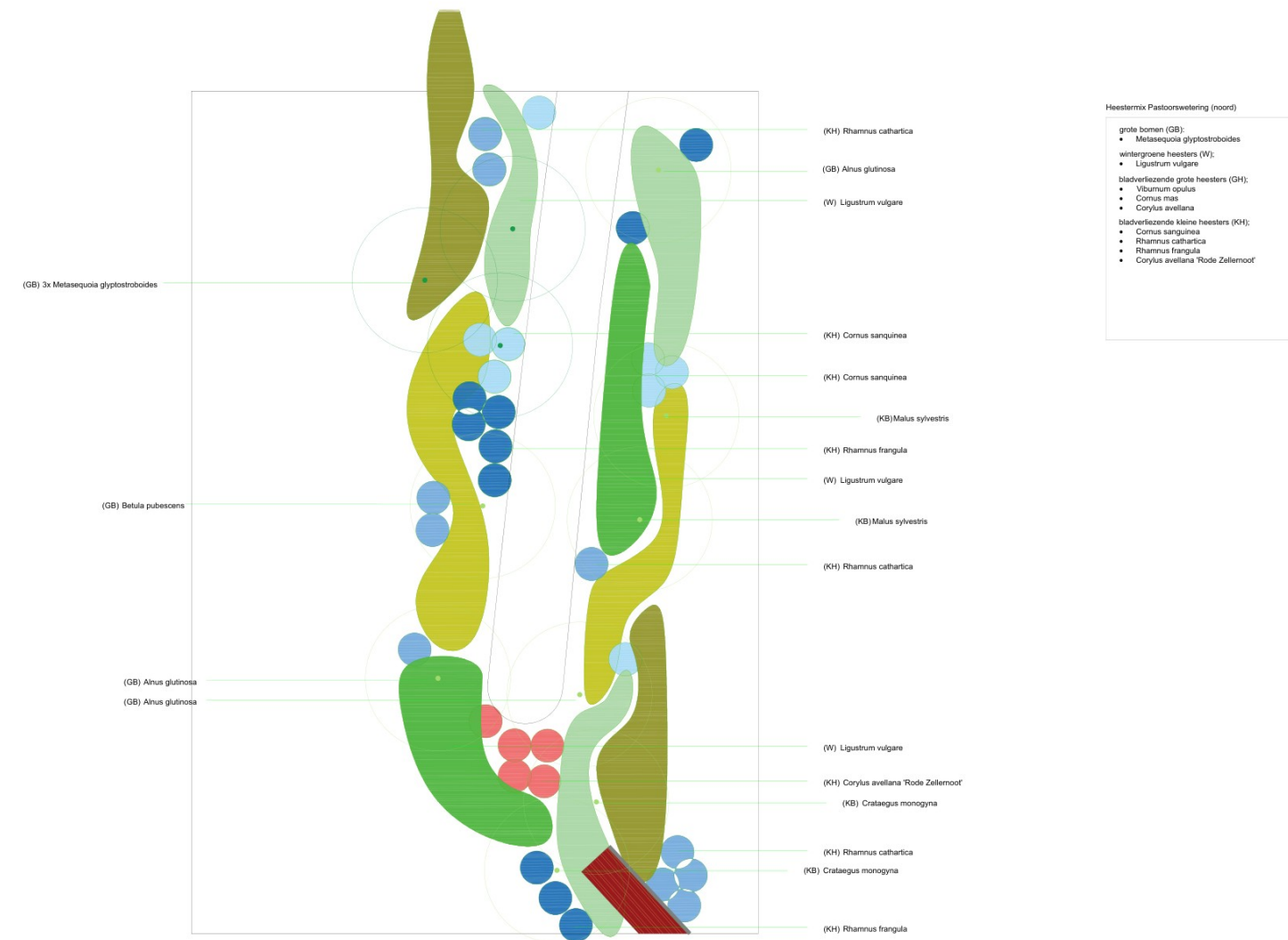
Het begin en het einde van het Privacy eiland wordt gemaakt door dichte groep van heesters en 3e orde bomen als verlengde van de beplantingsstrook.





# Beplantingsstrook Pastoorswetering t.h.v. de Pastorie

Het begin en het einde van het Privacy eiland wordt gemaakt door dichte groep van heesters en 3e orde bomen als verlengde van de beplantingsstrook. Ter hoogte van de Pastorie is op verzoek de beplantingsstrook ook aan de westzijde van de boezemwatergang geplaatst. Hierdoor ontstaat er een groenstrook van ruim 7m breed.



Aangepast n.a.v. ingekomen zienswijzen. Zie aangepaste tekening LB-OA\_ Stedenbouwkundig matenplan voor definitieve inrichting





# Beplantingspallet noord en zuid Pastoorswetering





# Afsluiting Privacy eiland

Het privacy eiland wordt afgesloten door een landelijk boerenhek.

Privacyeiland afsluiting





# Takkenril met gestapelde stammen

Voor het landelijke boerenhek komt een houtwal met takkenril die wandelaars van en naar de brug begeleid. Deze is ecologisch zeer aantrekkelijk en wordt deels op een natuurlijke wijze overgroeid zodat er een duidelijke afscheiding voor het privacy-eiland ontstaat.

## Takkenrillen

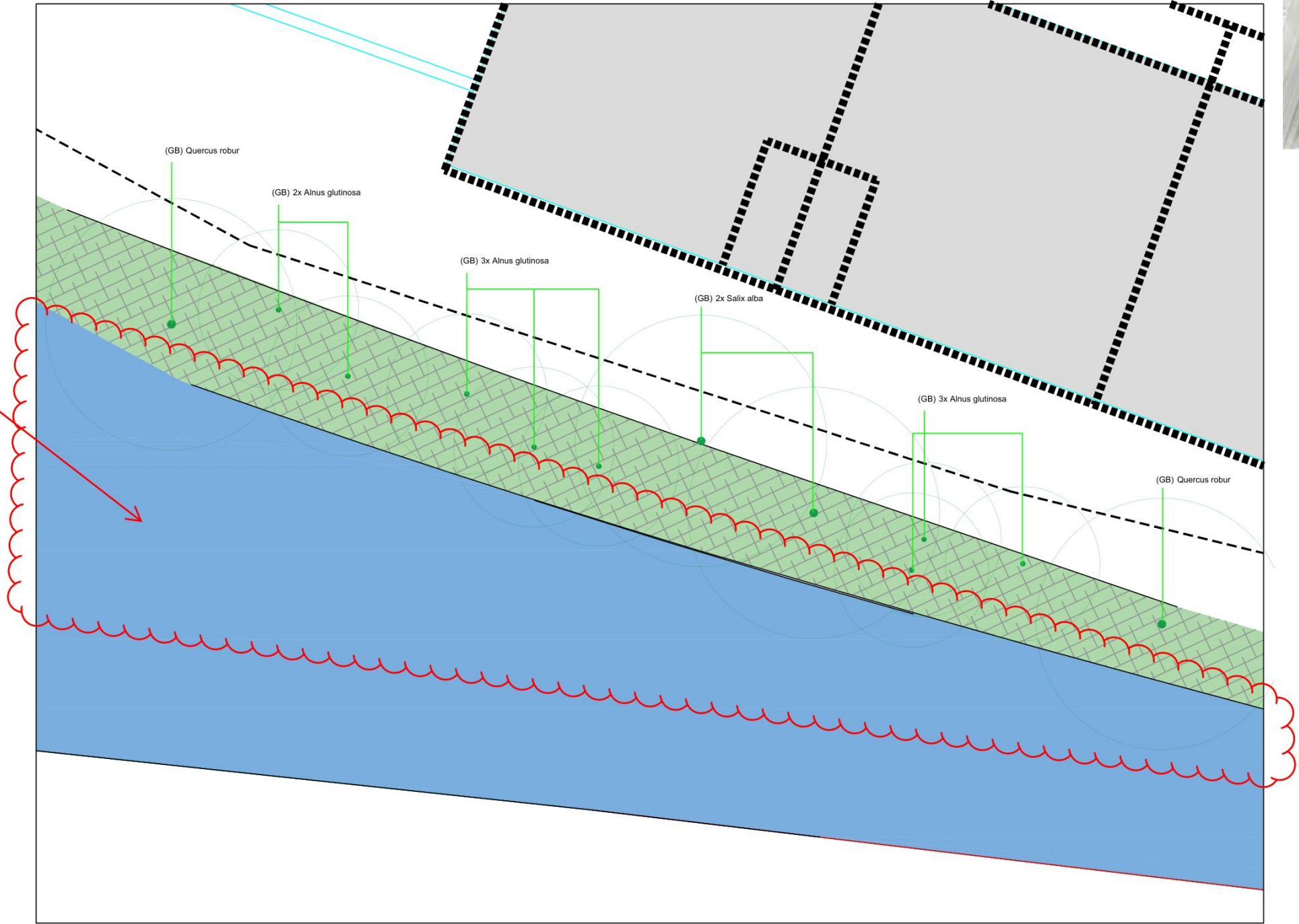




# Houtwal

De houtwal vormt de afscheiding tussen het woongebied en de tuinderslocatie. De beplanting is waterminnend en draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Aangepast n.a.v. ingekomen zienswijzen.  
Zie aangepaste tekening LB-OA\_  
Stedenbouwkundig matenplan voor  
definitieve inrichting





# Houtwal - bomen en heesters

natuurlijke oever met bomensingel zuidzijde

grote bomen (GB):

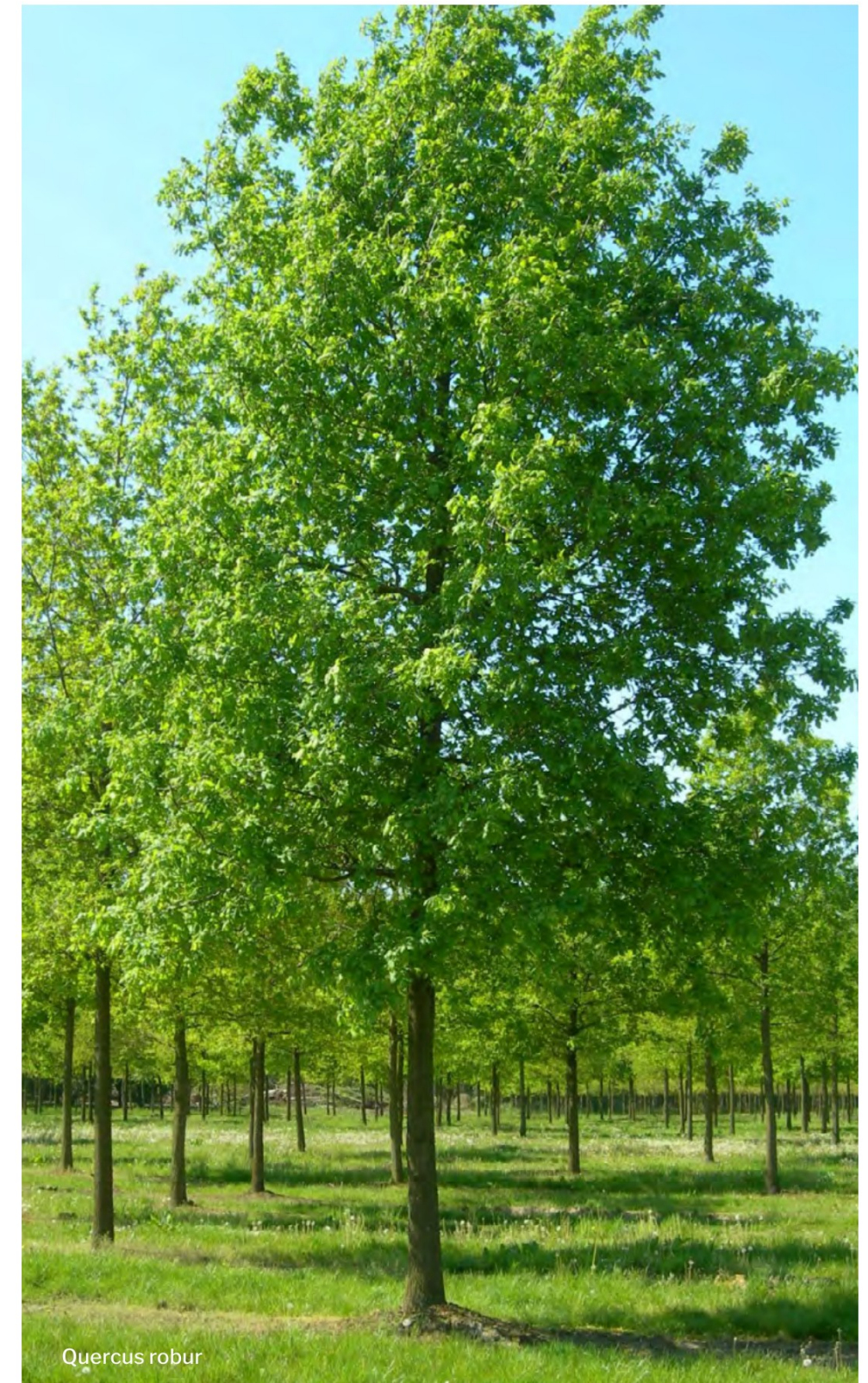
- *Alnus glutinosa*
- *Quercus robur* (niet in groepjes)
- *Salix alba*



*Salix alba*



*Alnus glutinosa*



*Quercus robur*



# Natuurvriendelijk talud

De groenzone aan de westzijde van het plan tussen de A44 en het plangebied wordt versterkt door het verbreden van de watergang en het introduceren van een natuurvriendelijk talud.

Het ruige groen kan bijna tot aan de voet van het gebouw worden doorgetrokken omdat gevelonderhoud plaatsvindt vanuit het gebouw, wat gunstig is voor de natuur.





# Natuurinclusief en biodivers

**Flora**  
Het karakter van de beplanting van de omgeving heeft invloed op de keuze van beplanting in de buurt zelf.

Het loont te investeren in goede standplaatsen, waarbij voldoende ondergrondse voorzieningen, voor een optimale groeiplaats, essentieel zijn. Daarnaast is het van belang rekening te houden met diversiteit, klimaatbestendigheid, hittestress en geschiktheid voor het landschapstype. De voorkeur gaat uit naar duurzaam gekweekte bomen.

Een indicatie van plantensoorten voor goede ecologische groenstructuur zijn els, es, fladderiep, zomereik, veldesdoorn, meidoorn, (knot)wilg, vlier en dergelijke.

**Fauna**  
Er zijn diverse soorten vogels in de omgeving aanwezig, die goed in de nieuwe buurt kunnen worden ingepast. Naast de soorten die zich graag nestelen en fourageren in villawijken (zangvogels), zijn er ook vogels die aan oevers en bosranden gerelateerd zijn.

Het is een natuurlijke rijkdom die goed is te ervaren. Juist de beleving van de natuur in de directe woonomgeving draagt bij aan bewustwording en daarmee aan een duurzame ontwikkeling.

Maatregelen om een aantrekkelijk leefgebied voor plant en dier te scheppen lopen uiteen van woningniveau tot inrichting buitenruimte. Vooral van

belang zijn voedsel en dekking, maar ook specifieke voorzieningen als insectenhôtels en vleermuiskasten.

Brede (gemengde) hagen en met klimopbegroeide hekken zorgen voor een micro-ecologische structuur in de buurt. Zo is liguster heel aantrekkelijk voor de huismus en trekt klimop insecten en daarmee zangvogels aan.

Bij de uitwerking zullen architect, landschapsarchitect en ecooloog bekijken op welke plekken, welke maatregelen voor welke diersoorten nuttig en geschikt zijn om schuil- en nestplaatsen aan of bij de gebouwen te realiseren.

## Het plan zet nadrukkelijk in op een klimaatadaptieve woonomgeving:

- Minimaliseren verhardingen
- Continuïteit groenstructuur en verankering in het landschap
- Water als basis voor karakter (beeld en ecologie) van de buurt; ruimte voor verwerken zware buien met behulp van wadi's
- Behouden volwassen bomen
- Beschutting voor zon en wind
- Droogte bestendige beplantingen
- Diverse vegetaties met een lang nectarseizoen
- Voedsel, dekking en nestgelegenheid voor zangvogels, vleermuizen, egels, amfibieën, insecten

Voedsel voor vogels



Nestkasten



Insectenkasten



Vleermuizenkast



Beschutting voor vogels



Voedsel voor insecten



Voedsel en dekking voor egels



# Erfafscheidingen



- Lage haag
- Hoge haag
- Hekwerk met klimop
- Pergola met klimop
- Oegstgeesters stoepje (prive plint)
- Bouwkundige erfafscheiding

Lage haag als erfafscheiding



Hoge haag als erfafscheiding



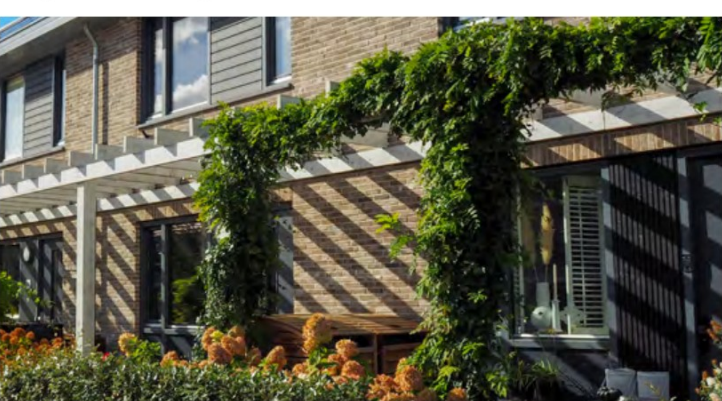
Hekwerk met klimop



Oegstgeesters stoepje (prive plint)



Pergola met klimop

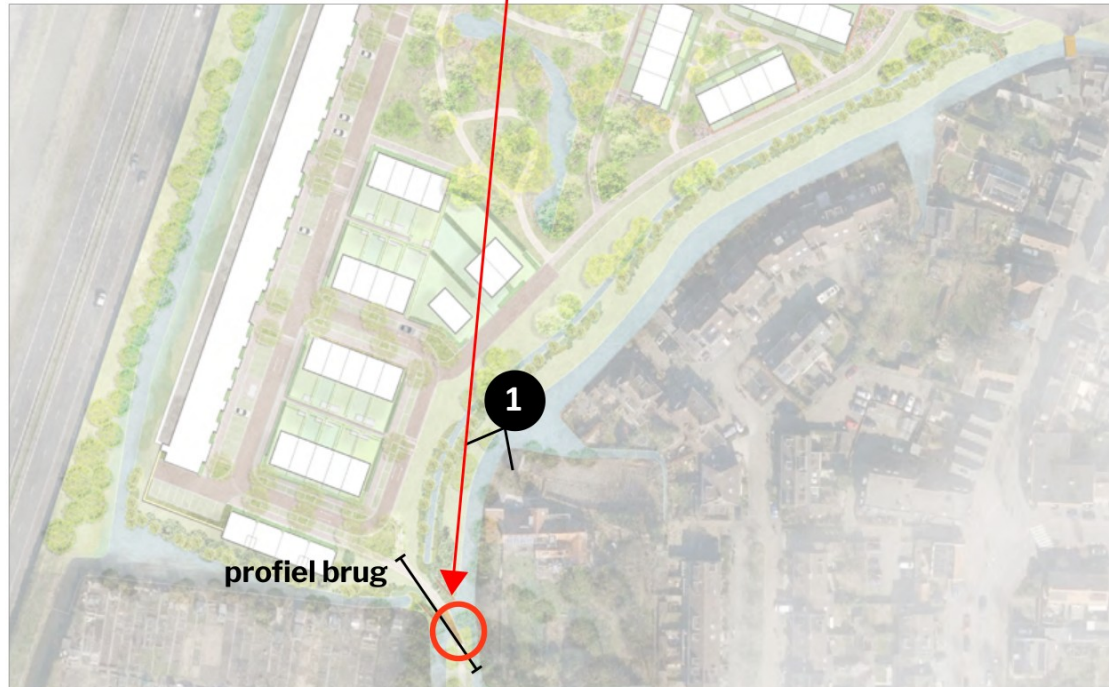




# Voetgangersbrug

Voetgangersbrug maakt geen onderdeel uit van aanvraag / omgevingsvergunning n.a.v. ingekomen zienswijzen

In de zuidhoek van het plangebied is een voetgangersverbinding voorzien in de vorm van een voetgangersbrug over de Pastoorswetering. De brug is nadrukkelijk niet bedoeld voor fietsers. Om dit gebruik te voorkomen zullen passende fietswerende maatregelen getroffen worden.

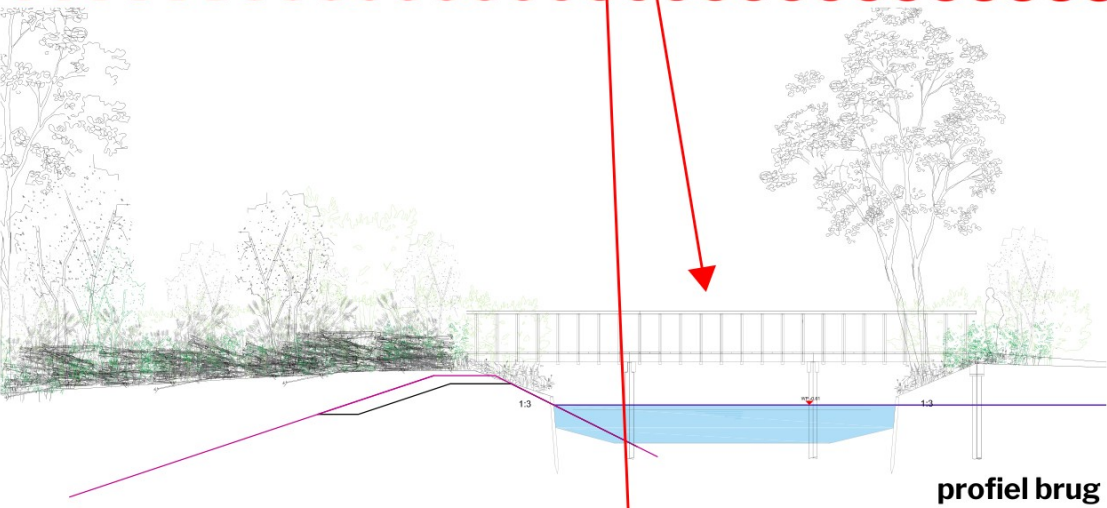




# Voetgangersbrug

Voetgangersbrug maakt geen onderdeel uit van aanvraag / omgevingsvergunning n.a.v. ingekomen zienswijzen

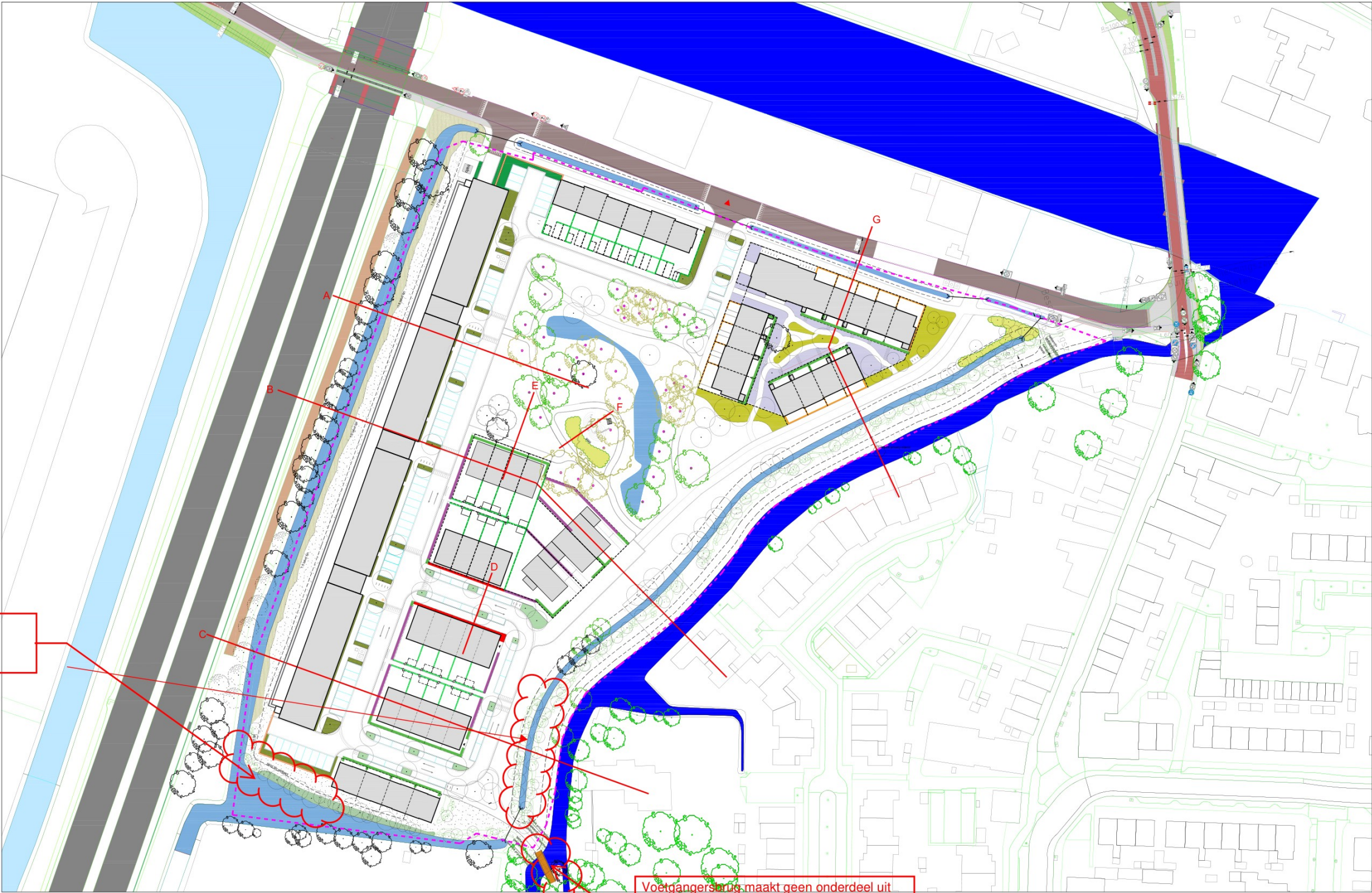
De nieuwe voetgangersbrug wordt zoveel mogelijk ingebed en begeleid door stevig groen in de vorm van bestaande en nieuwe houtwallen, met robuuste takkenrillen op het privacy-eiland. Daarbij is vanaf de brug beperkt zicht op de Pastoorswetering en op de achterzijde van de Pastorie. De fundatie van de brug dient nog nader afgestemd te worden op de verheelde kade.





# Profielen plangebied

Plankaart met profiel aanduidingen.



Aangepast n.a.v. ingekomen zienswijzen. Zie aangepaste tekening LB-OA Stedenbouwkundig matenplan voor definitieve inrichting

Voetgangersbrug maakt geen onderdeel uit van aanvraag / omgevingsvergunning n.a.v. ingekomen zienswijzen



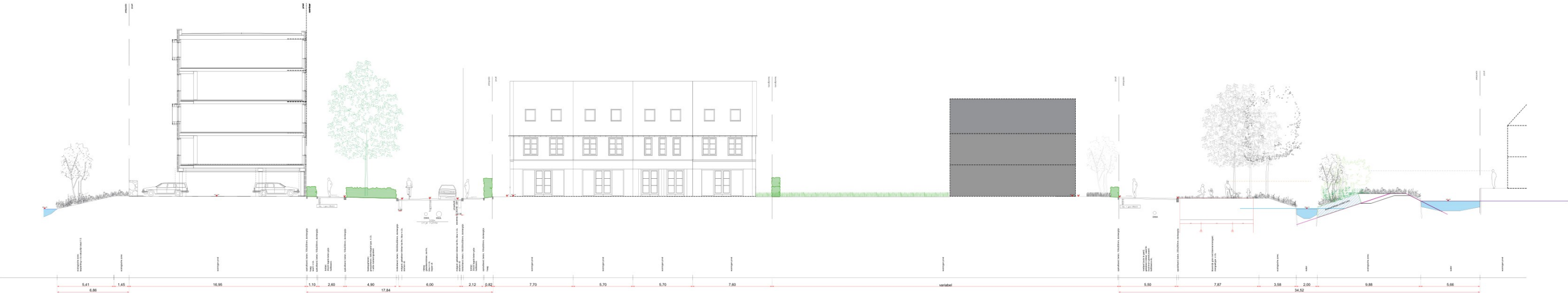
### Profil A.





# Profielen plangebied

Profiel B.





# Profielen plangebied

Profiel C.





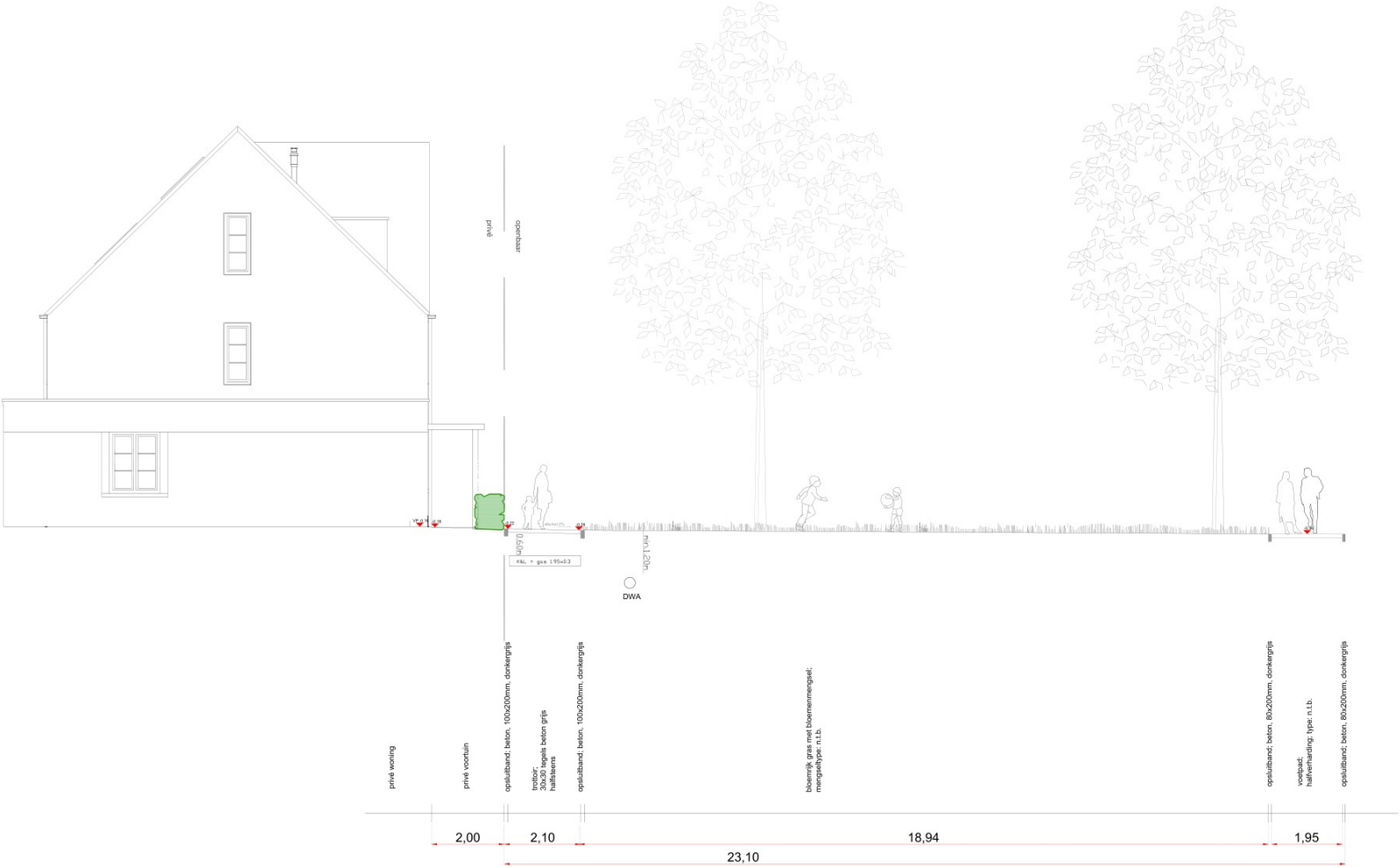
### Profil D.





# Profielen plangebied

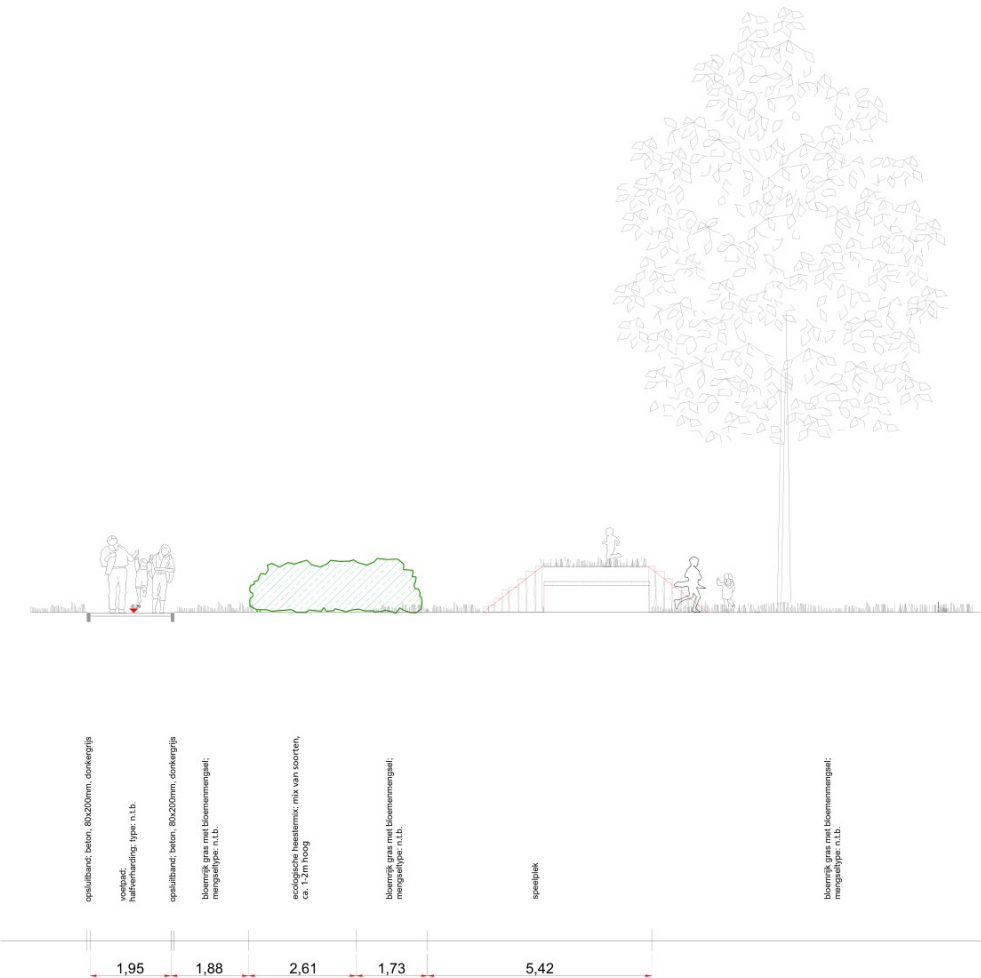
Profiel E.





# Profielen plangebied

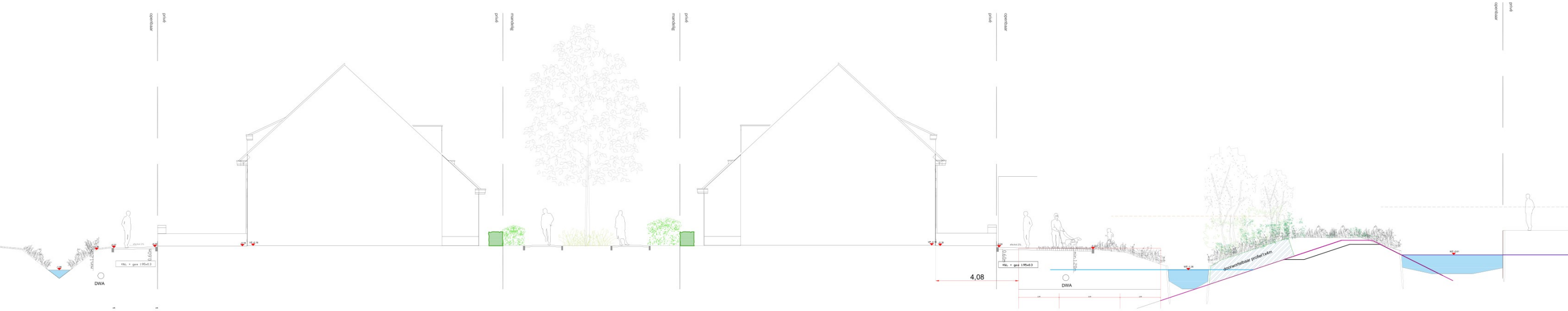
Profiel F.





# Profielen plangebied

Profiel G.

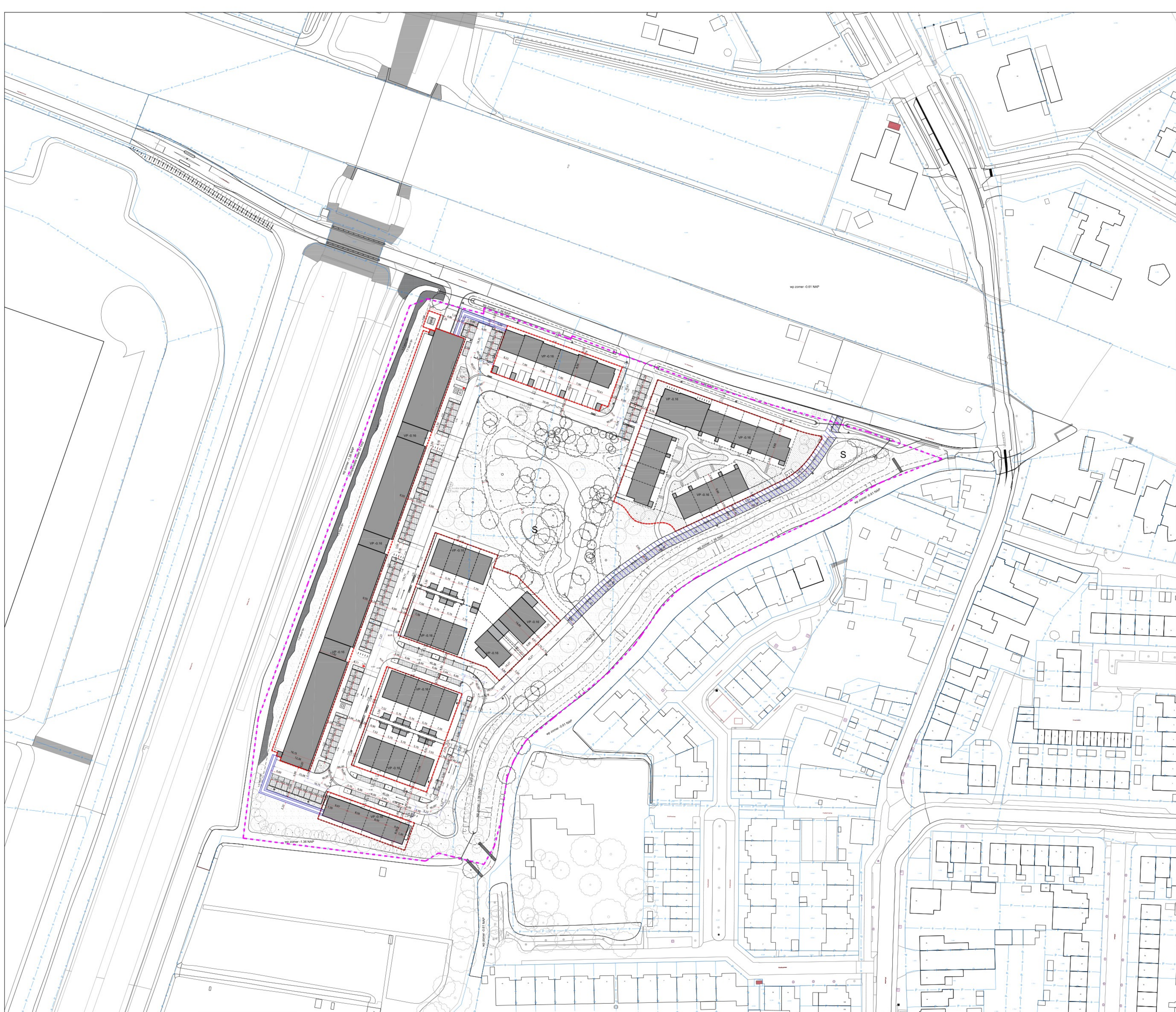




Aangepast n.a.v. ingekomen zienswijzen. Zie  
aangepaste tekening LB-OA Stedenbouwkundig  
matenplan voor definitieve inrichting







- projectgrens
- bebouwingsgrens - SMP
- toekomstige topo (geen bebouwing)
- topografie (geen bebouwing)
- uitgiftegrens (streeplijn is fictief)
- parkeerindeling
- maatvoering landmeetkundige as
- maatvoering hoeken in graden (360°)
- maatvoering in meters
- maatvoering vastgelegde bouwblokken / woningen in meters
- VP -0.16 vloerpeil ten opzichte van N.A.P.
- VP -0.15 waterpeil ten opzichte van N.A.P.
- VP -0.18 waterpeil ten opzichte van N.A.P.
- gevoert aanlegpeil T.O.V. N.A.P.
- ondergrondse container
- bestaande boom
- bestaande boom buiten plangebied
- nieuwe boom
- S mogelijke locatie speelplek
- bebouwing - woningen
- bebouwing - bergingen en / of garage
- gras en / of begroeiing
- gras en / of begroeiing (privé terrein)
- haag
- grassteeg
- calamiteitenroute heeft een draagvermogen van min. 15ton
- parkpaden, indicatief
- natuurlijke oever
- heesters en hekwerk privacy eiland
- geluidscherm
- brandkranen
- verlichting n.t.b. (licht berekeningen volgen in de volgende ontwerpfasen)
- duiker
- reservering opsteplek mini rolcontainer
- fietstietje
- kadastrale grens
- kadastraal perceelnummer

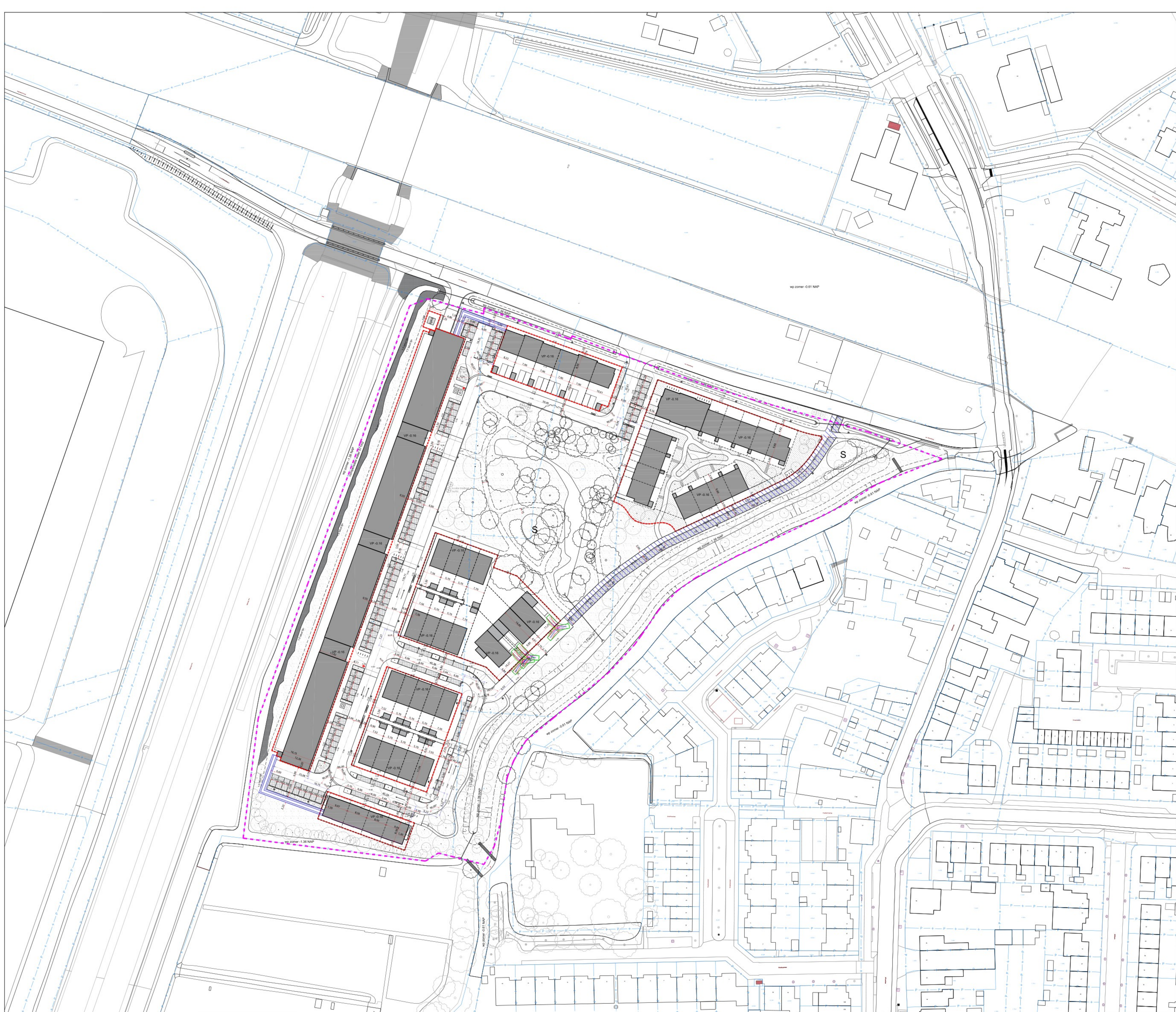


## Oegstgeest Almondehoeve

Stedenbouwkundig matenplan

opdrachtgever	
Citystone Group BV	
onderwerp	
plattegrond	
tekeningsnummer	1
formaat	A0
datum	21-11-2025
schaal	1:500
versie	div.
ondergrond	div.





- projectgrens
- bebouwingsgrens - SMP
- toekomstige topo (geen bebouwing)
- topografie (geen bebouwing)
- uitligtegrens (streeplijn is fictief)
- parkeerindeling
- maatvoering landmeetkundige as
- maatvoering hoeken in graden (360°)
- maatvoering in meters
- maatvoering vastgelegde bouwblokken / woningen in meters
- VP -0.16 vloerpeil ten opzichte van N.A.P.
- wp zomer -1.38 NAP waterpeil ten opzichte van N.A.P.
- gevoert aanlegpeil T.O.V. N.A.P.
- ondergrondse container
- bestaande boom
- bestaande boom buiten plangebied
- nieuwe boom
- S mogelijke locatie speelplek
- bebouwing - woningen
- bebouwing - bergingen en / of garage
- gras en / of begroeiing
- gras en / of begroeiing (privé terrein)
- haag
- grassteeg
- calamiteitenroute heeft een draagvermogen van min. 15ton
- parkpaden, indicatief
- natuurlijke oever
- heesters en hekwerk privacy eiland
- geluidscherm
- brandkranen
- verlichting n.t.b. (licht berekeningen volgen in de volgende ontwerpfasen)
- duiker
- reservering opsteplek mini rolcontainer
- fietstietje
- kadastrale grens
- kadastraal perceelnummer

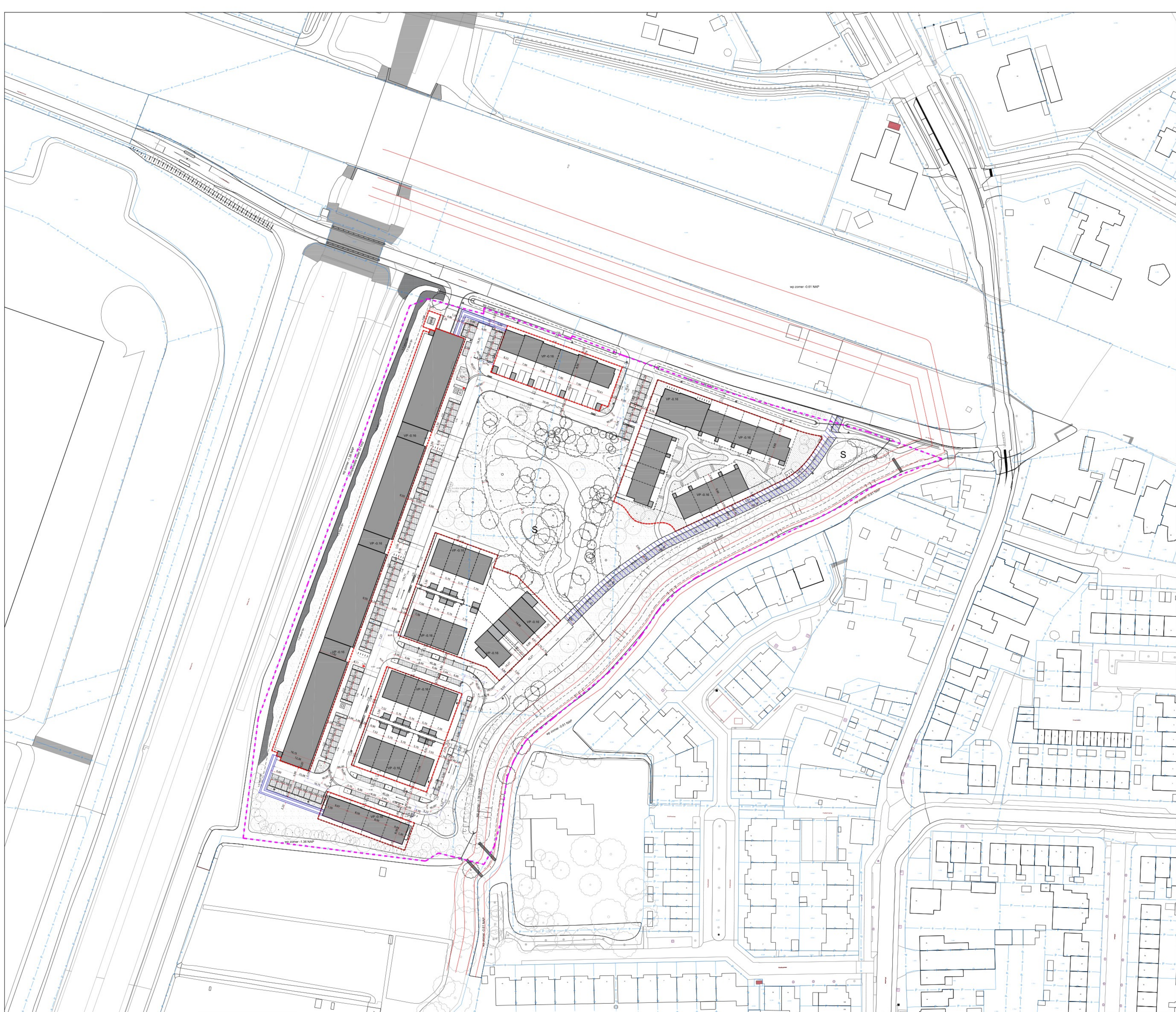


Oegstgeest Almondehoeve  
Stedenbouwkundig matenplan incl. rijcurves



opdrachtgever	
Citystone Group BV	
onderwerp	
plattegrond	
tekeningsnummer	1
formaat	A0
datum	21-11-2025
schaal	1:500
versie	div.
ondergrond	div.



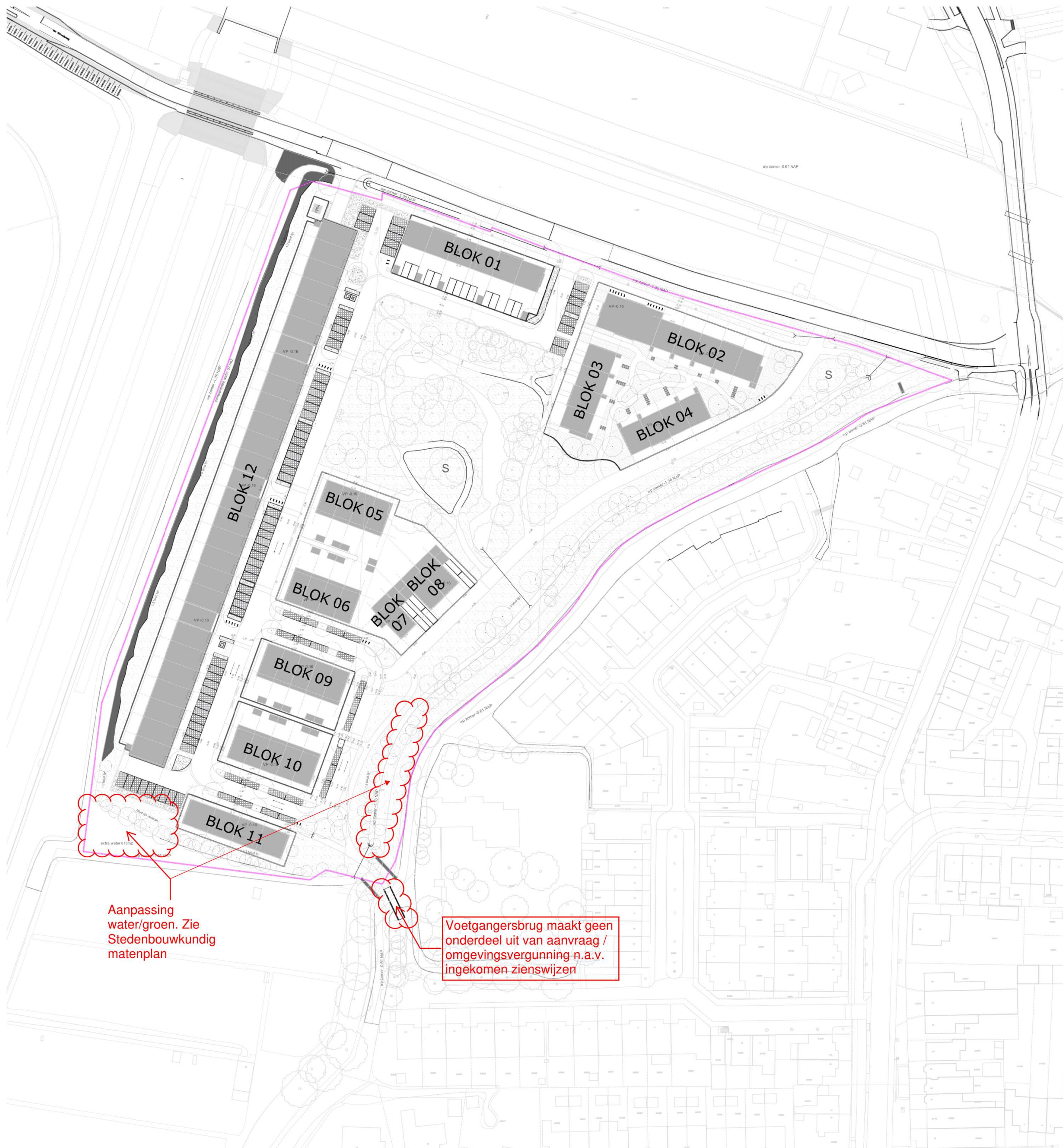


- projectgrens
- bebouwingsgrens - SMP
- toekomstige topo (geen bebouwing)
- topografie (geen bebouwing)
- uitgiftegrens (streeplijn is fictief)
- parkeerindeling
- maatvoering landmeetkundige as
- maatvoering hoeken in graden (360°)
- maatvoering in meters
- maatvoering vastgelegde bouwblokken / woningen in meters
- VP -0.16 vloerpeil ten opzichte van N.A.P.
- wp zomer 1.38 NAP waterpeil ten opzichte van N.A.P.
- wp zomer 1.38 NAP
- gevoert aanlegpeil T.O.V. N.A.P.
- ondergrondse container
- bestaande boom
- bestaande boom buiten plangebied
- nieuwe boom
- S mogelijke locatie speelplek
- bebouwing - woningen
- bebouwing - bergingen en / of garage
- gras en / of begroeiing
- gras en / of begroeiing (privé terrein)
- haag
- grassteeg
- calamiteitenroute heeft een draagvermogen van min. 15ton
- parkpaden, indicatief
- natuurlijke oever
- heesters en hekwerk privacy eiland
- geluidscherm
- brandkranen
- verlichting n.t.b. (licht berekeningen volgen in de volgende ontwerpfasen)
- duiker
- reservering opsteplek mini rolcontainer
- fietstietje
- kadastrale grens
- kadastraal perceelnummer

Oegstgeest Almondehoeve  
Stedenbouwkundig matenplan incl. waterkering

opdrachtgever	
Citystone Group BV	
onderwerp	
plattegrond	
tekeningsnummer	1
formaat	A0
datum	21-11-2025
schaal	1:500
versie	div.
ondergrond	





**blok 01**  
portiekwoningen noord

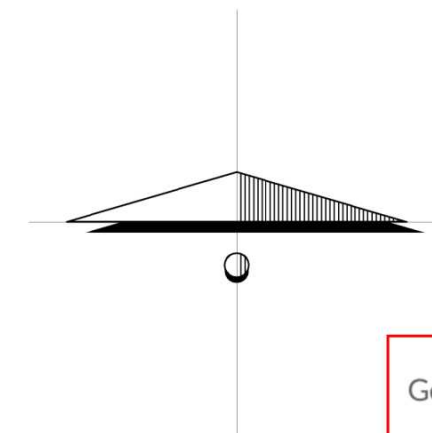
**blok 02/03/04**  
hofwoningen

**blok 02**  
hofappartementen

**blok 05/06/07/08/09/10**  
parkwoningen

**blok 11**  
portiekwoningen zuid

**blok 12**  
corridorwoningen

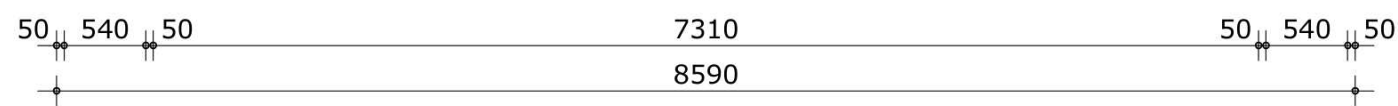


project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

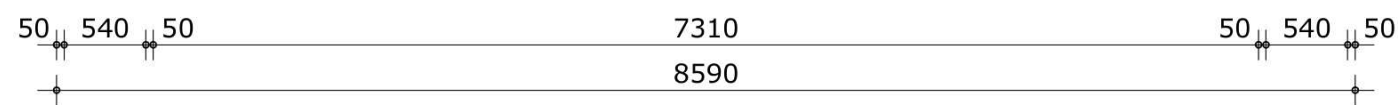
omschrijving  
Situatie - bloknummering

opdrachtgever	schaal 1:1000	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 00-D0001
getekend c.h.	datum 02-05-2025		





aanzicht



plattegrond

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635



project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
Entree penanten

opdrachtgever	schaal 1:50	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A2	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 00-D1001
getekend c.h.	datum 02-05-2025		



portiekwoningen noord (PN)  
blok 01

hofwoningen (HW)  
blok 02/03/04

hofappartementen (HA)  
blok 02 - detaillering conform portiekwoningen

parkwoningen (PW)  
blok 05/06/07/08/09/10

portiekwoningen zuid (PZ)  
blok 11 - detaillering conform portiekwoningen noord

corridorwoningen (C)  
blok 12



Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest

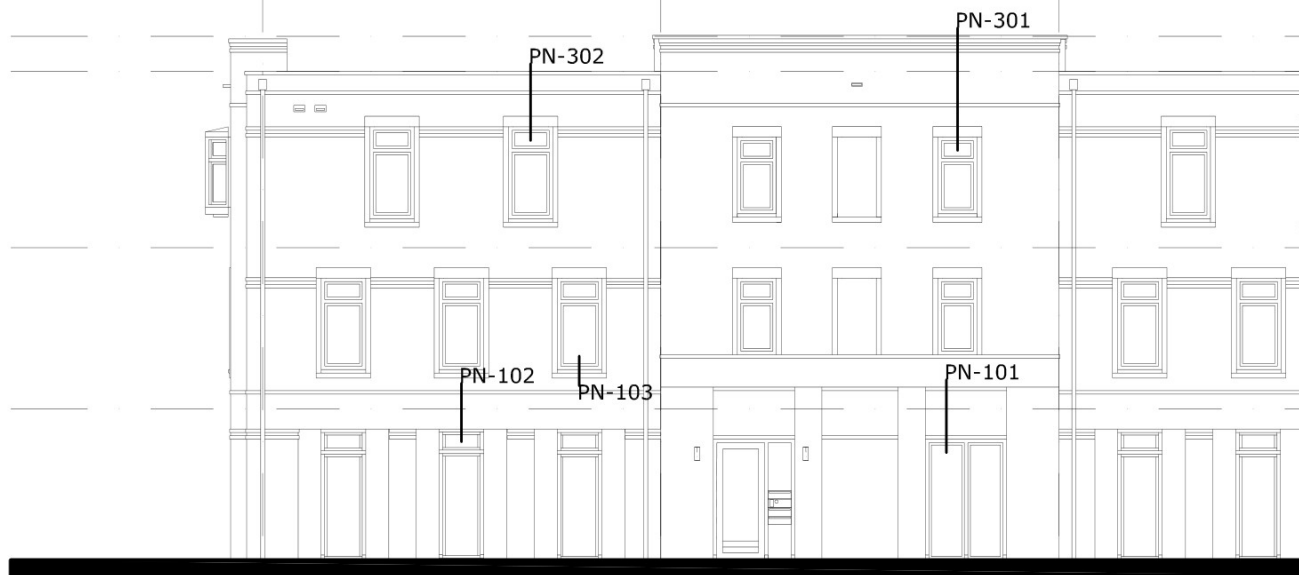
Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
Principedetails

opdrachtgever	schaal 1:5/150	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A3	status Definitief ontwerp		tekeniningnummer 00-D0401
getekend c.h.	datum 02-05-2025		

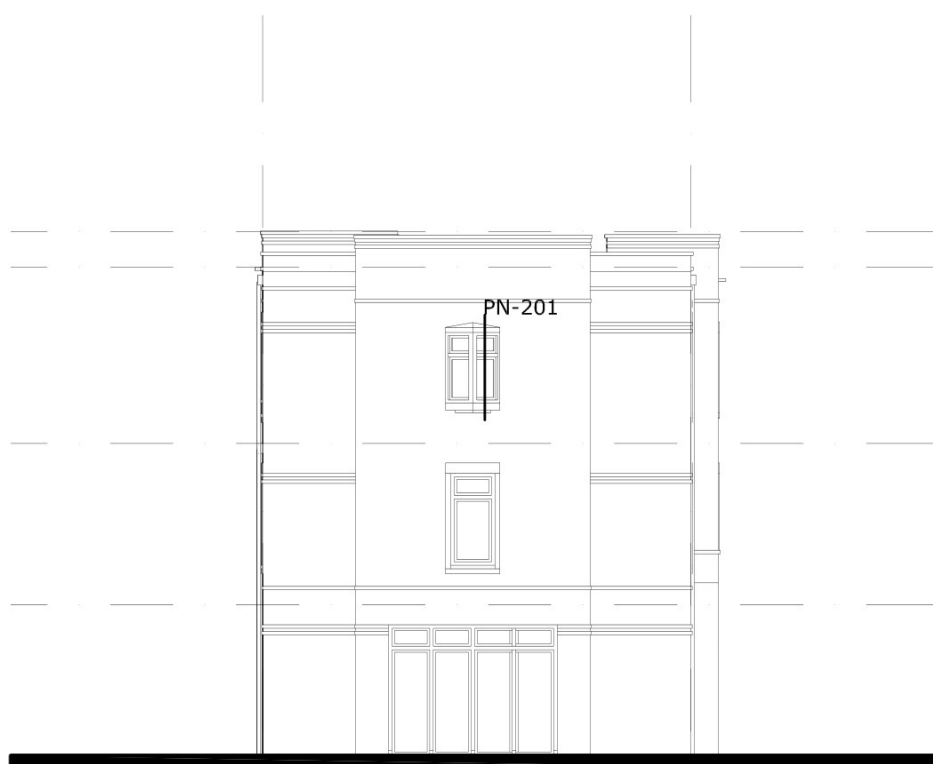




voorgevel (PN)



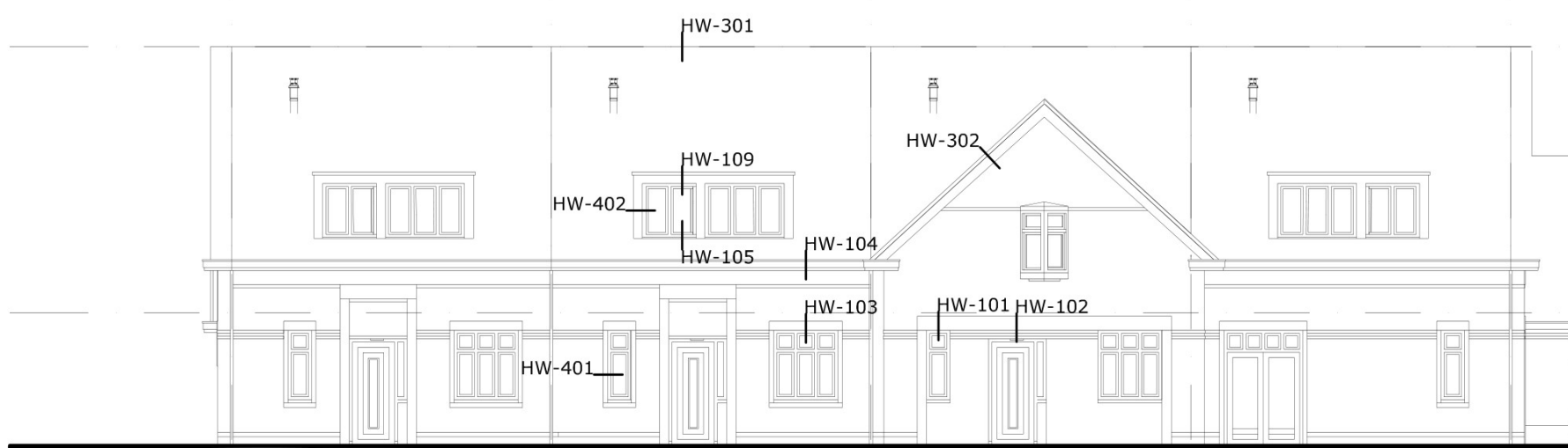
achtergevel (PN)



zijgevel (PN)

portiekwoningen noord (PN)





voorgevel (HW)



achtergevel (HW)

## hofwoningen (HW)





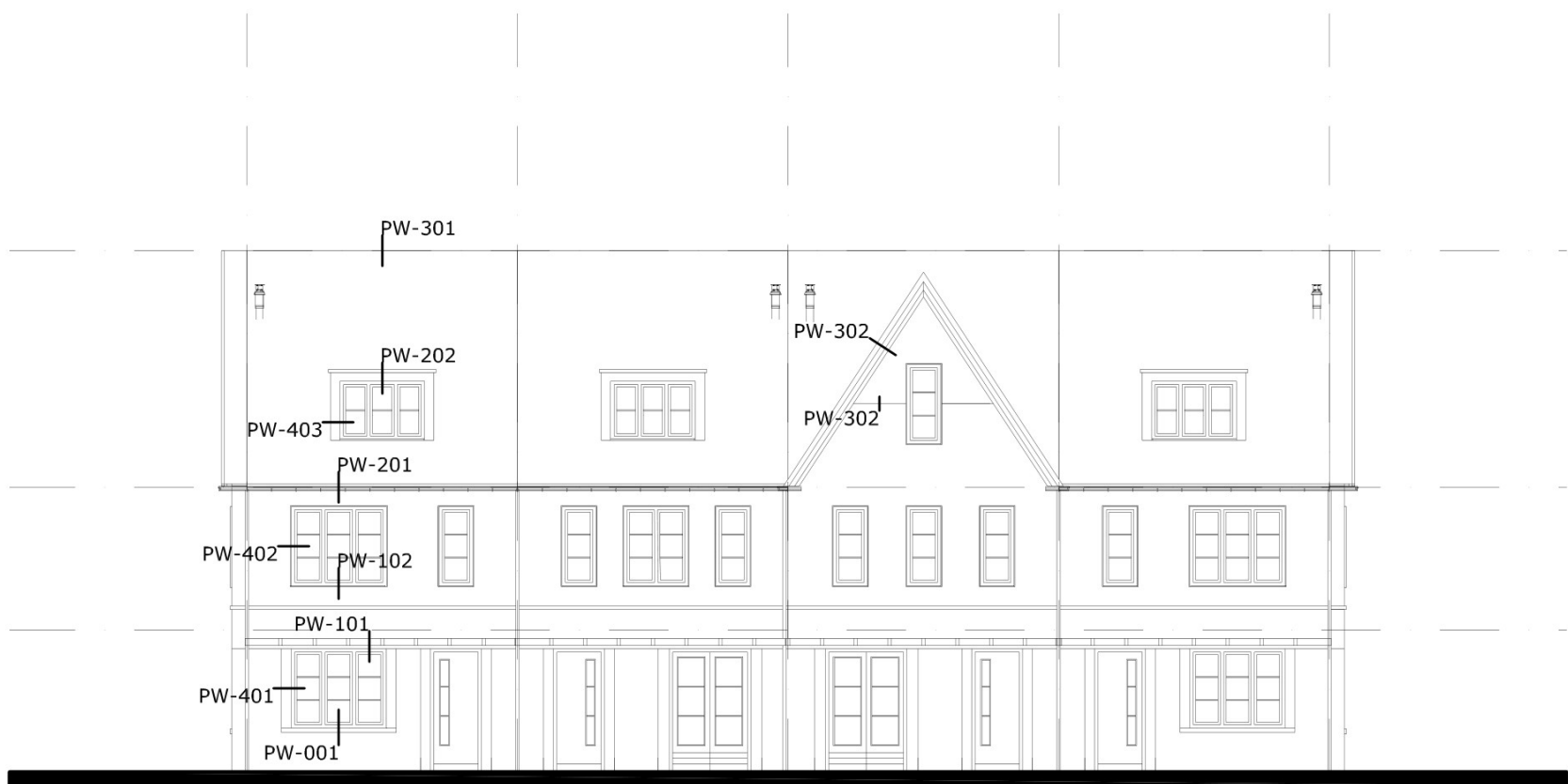
voorgevel (PZ)



achtergevel (HA)

portiekwoningen zuid (PZ)  
hofappartementen (HA)





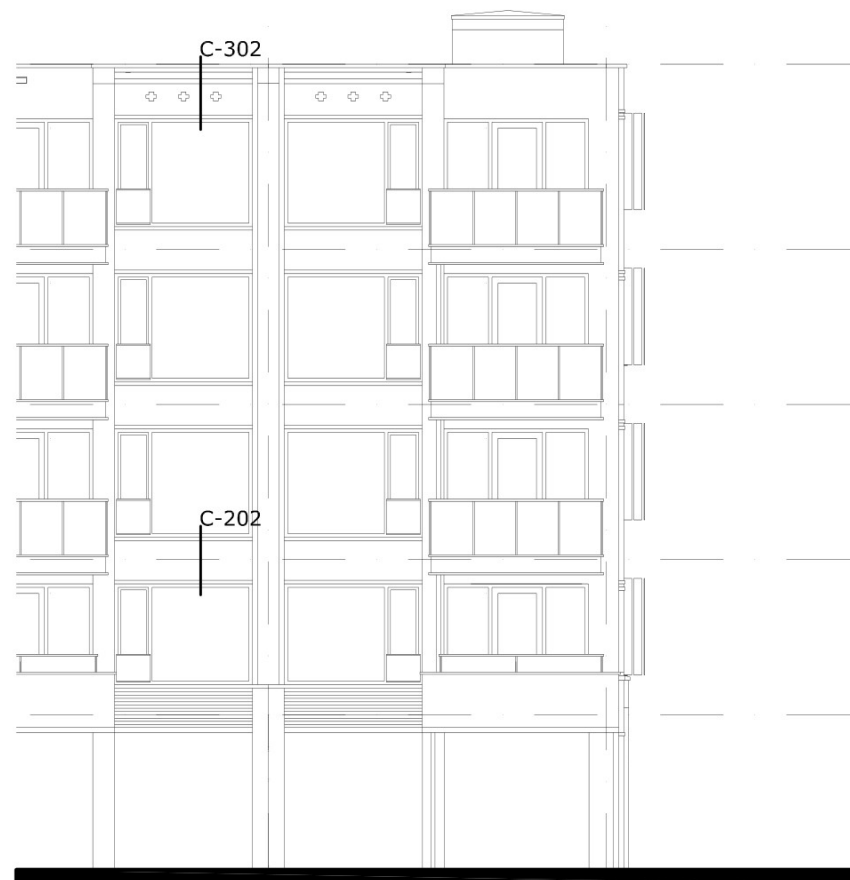
voorgevel (PW)



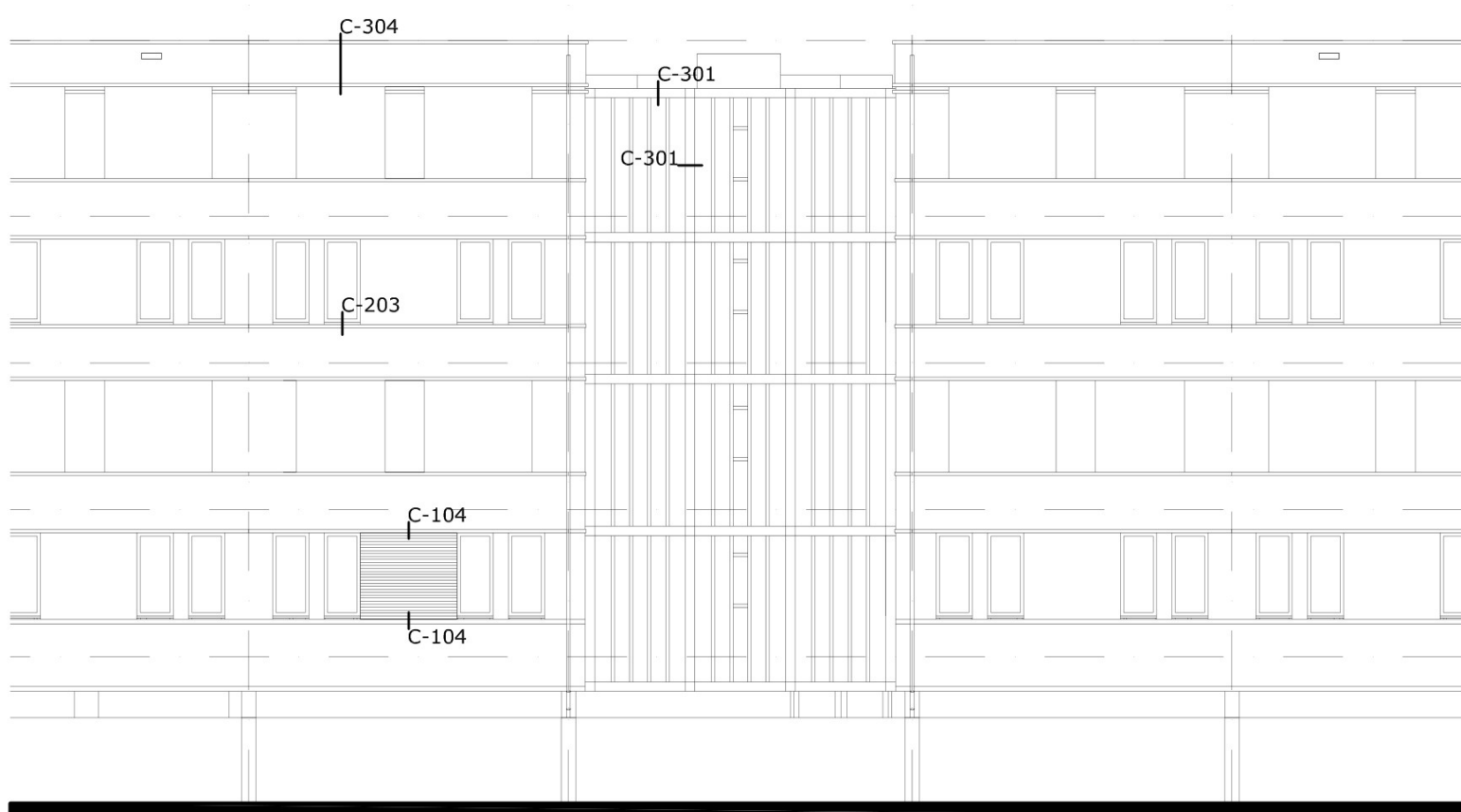
achtergevel (PW)

parkwoningen (PW)





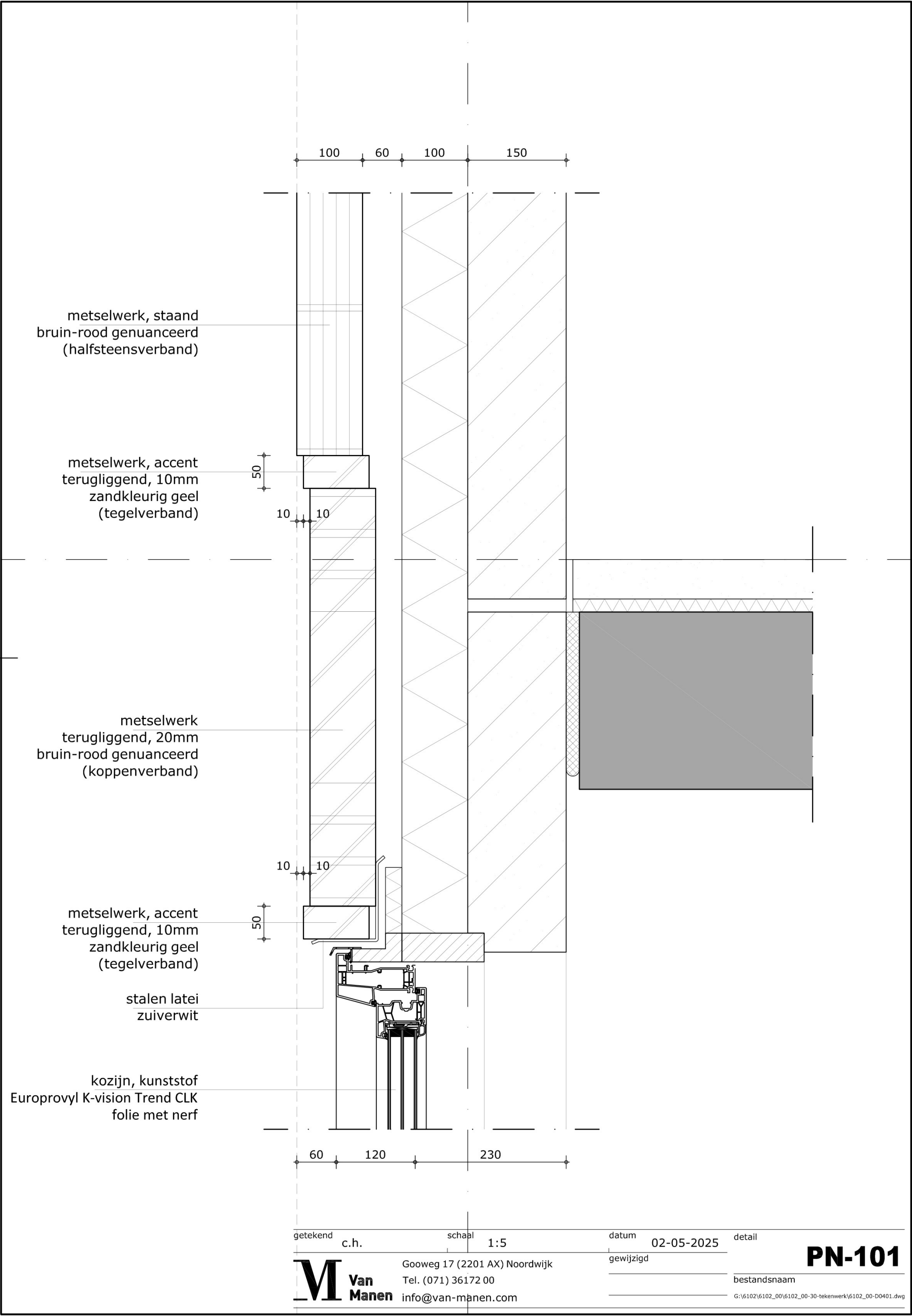
voorgevel (C)



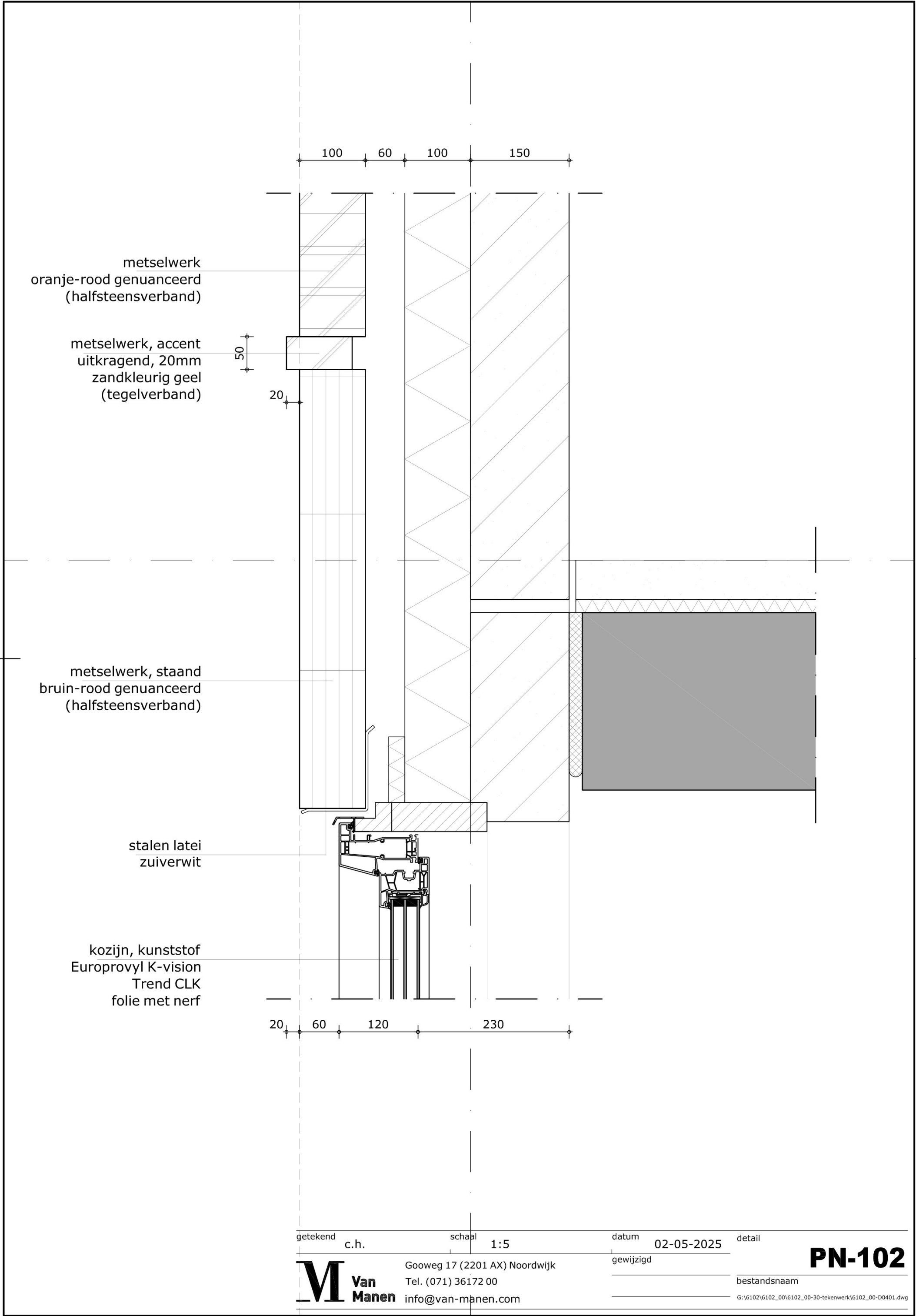
achtergevel (C)

corridorwoningen (C)

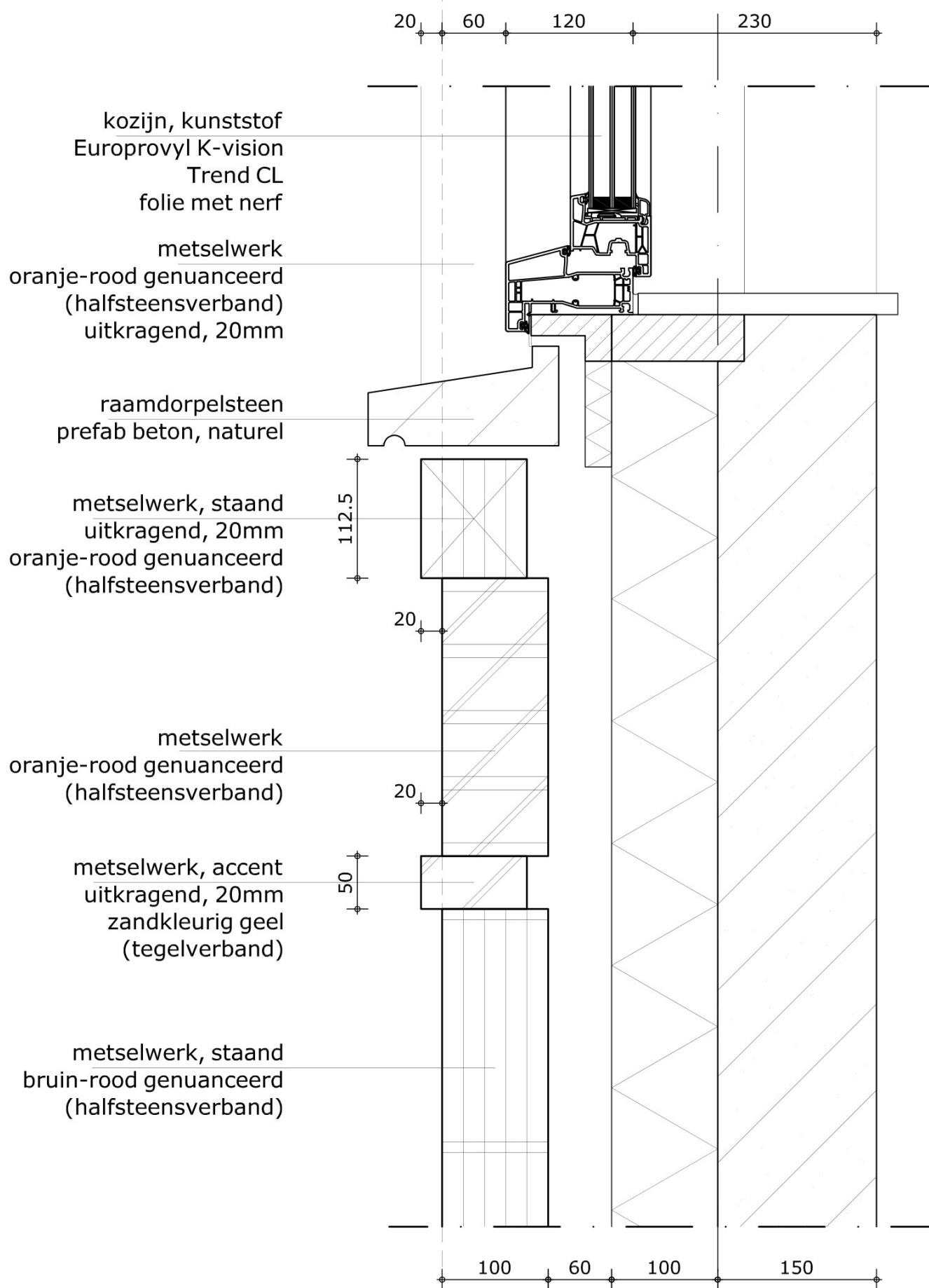












getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

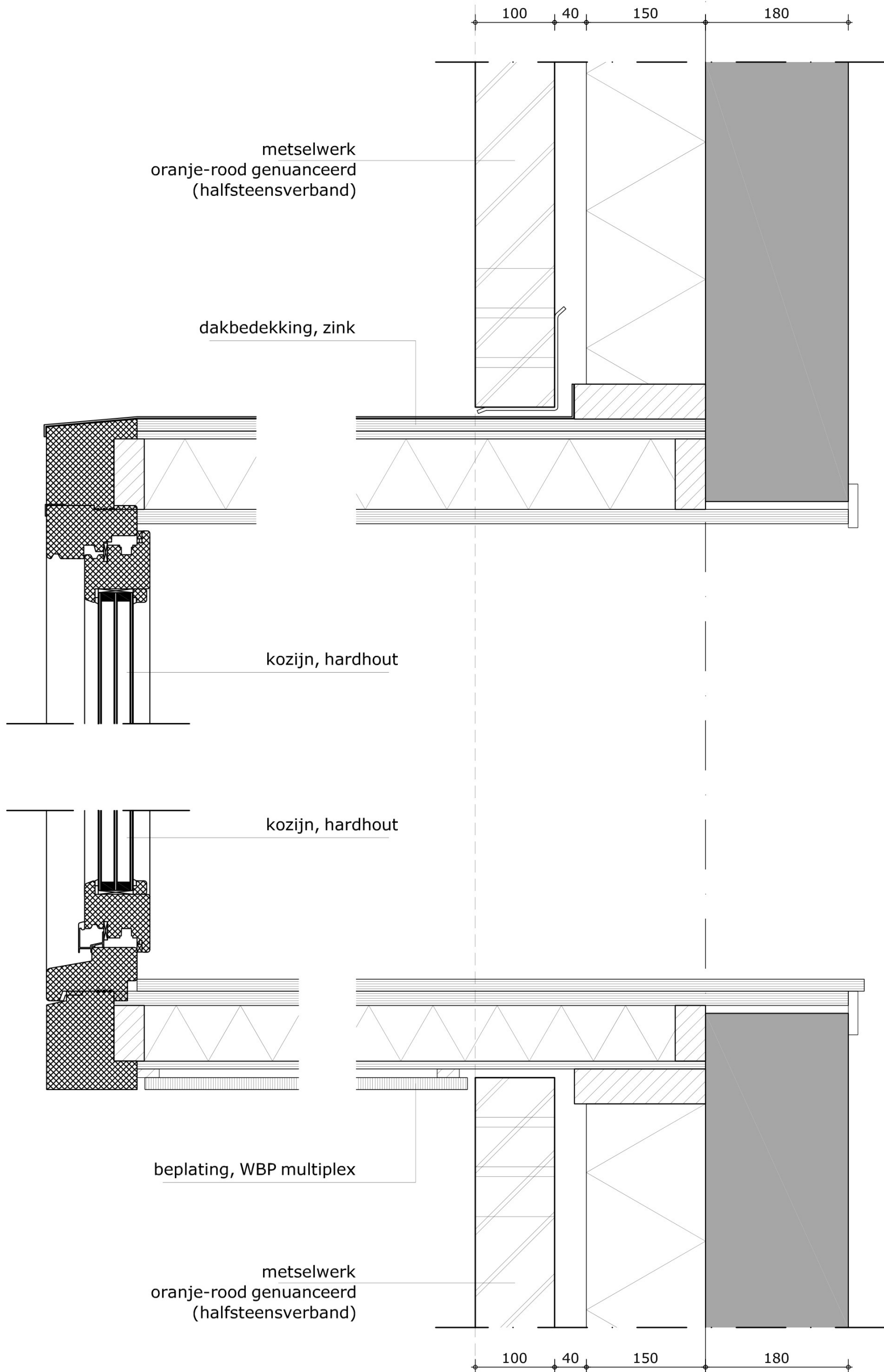
gewijzigd

bestandsnaam

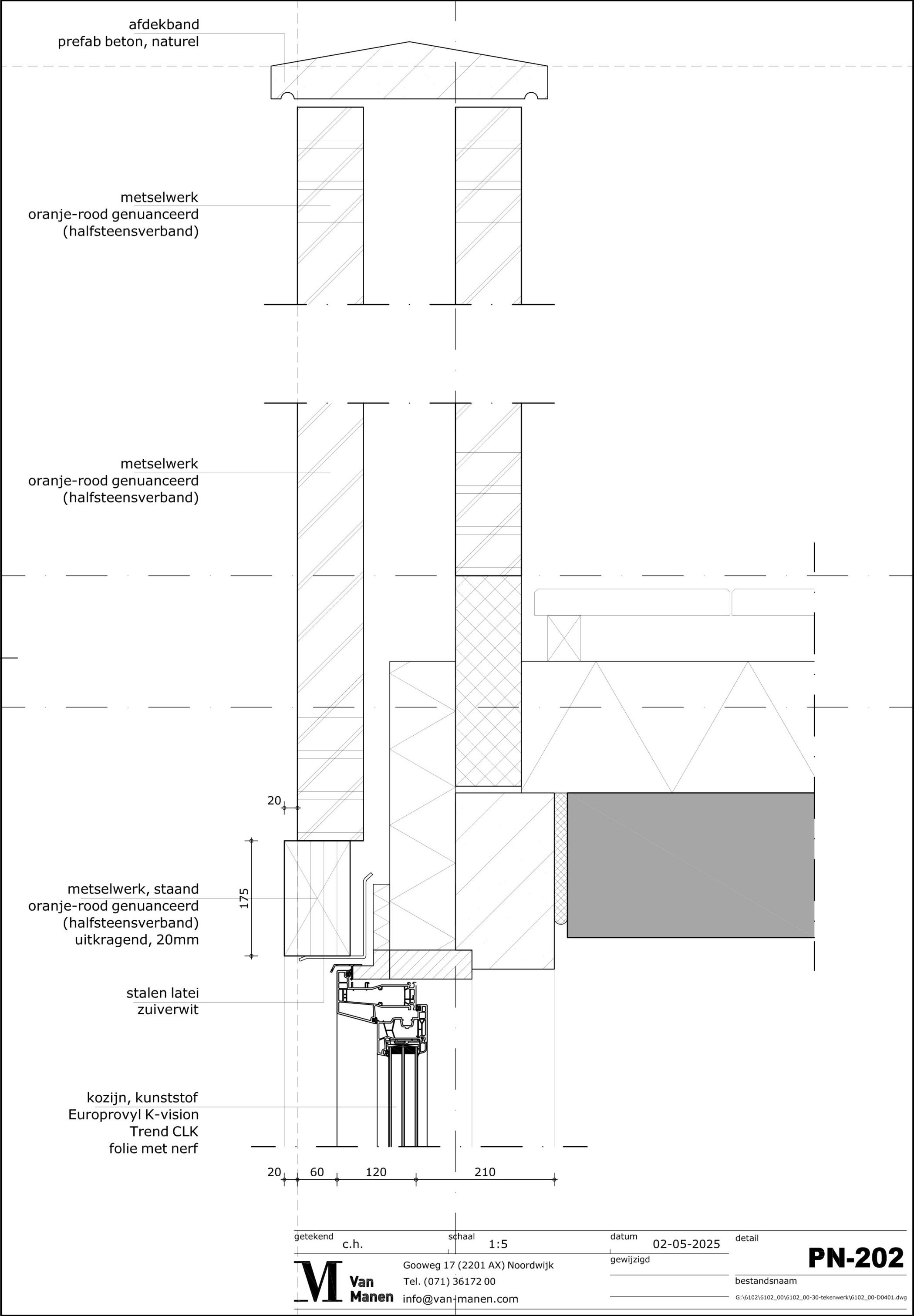
G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg

**PN-103**

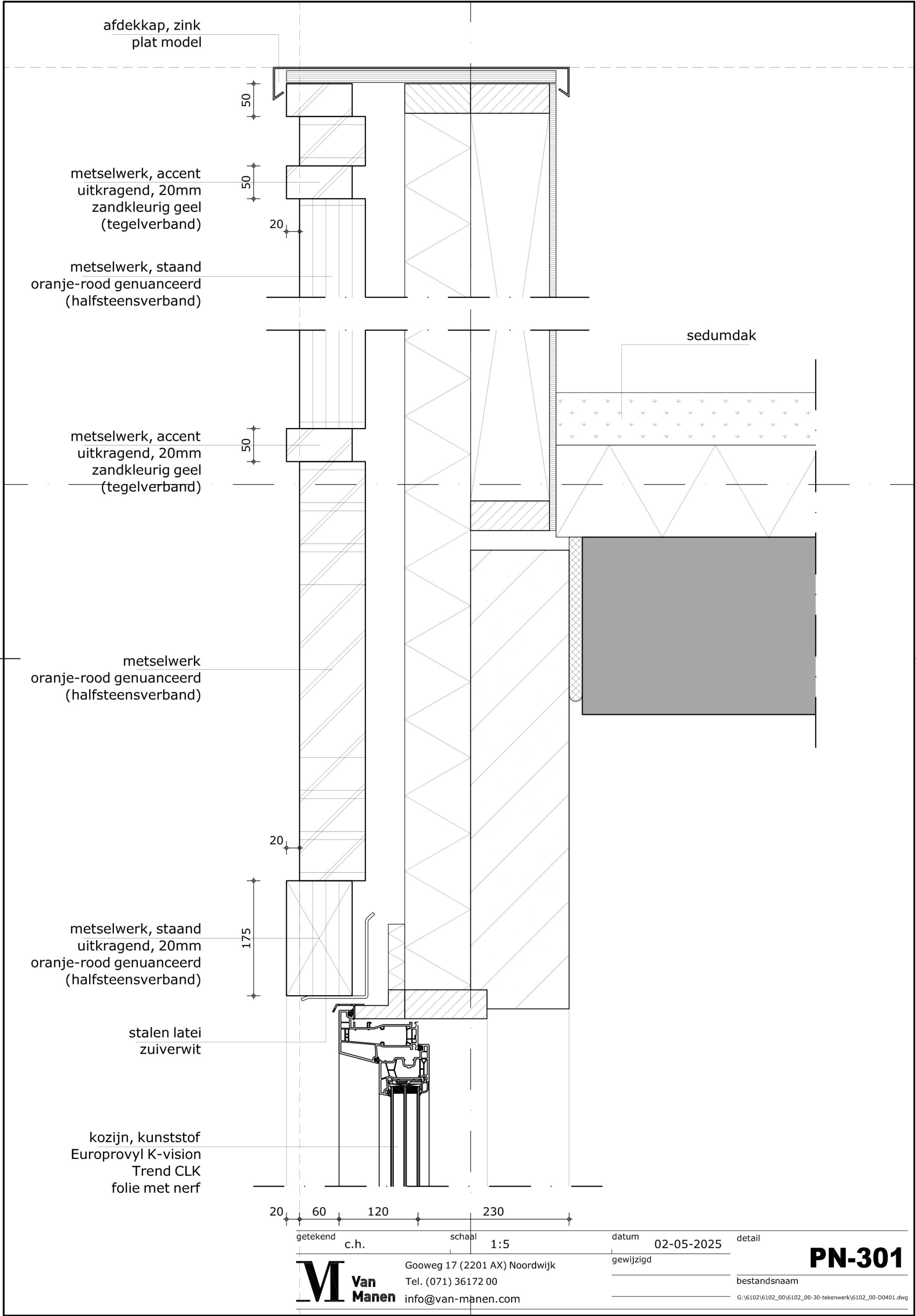




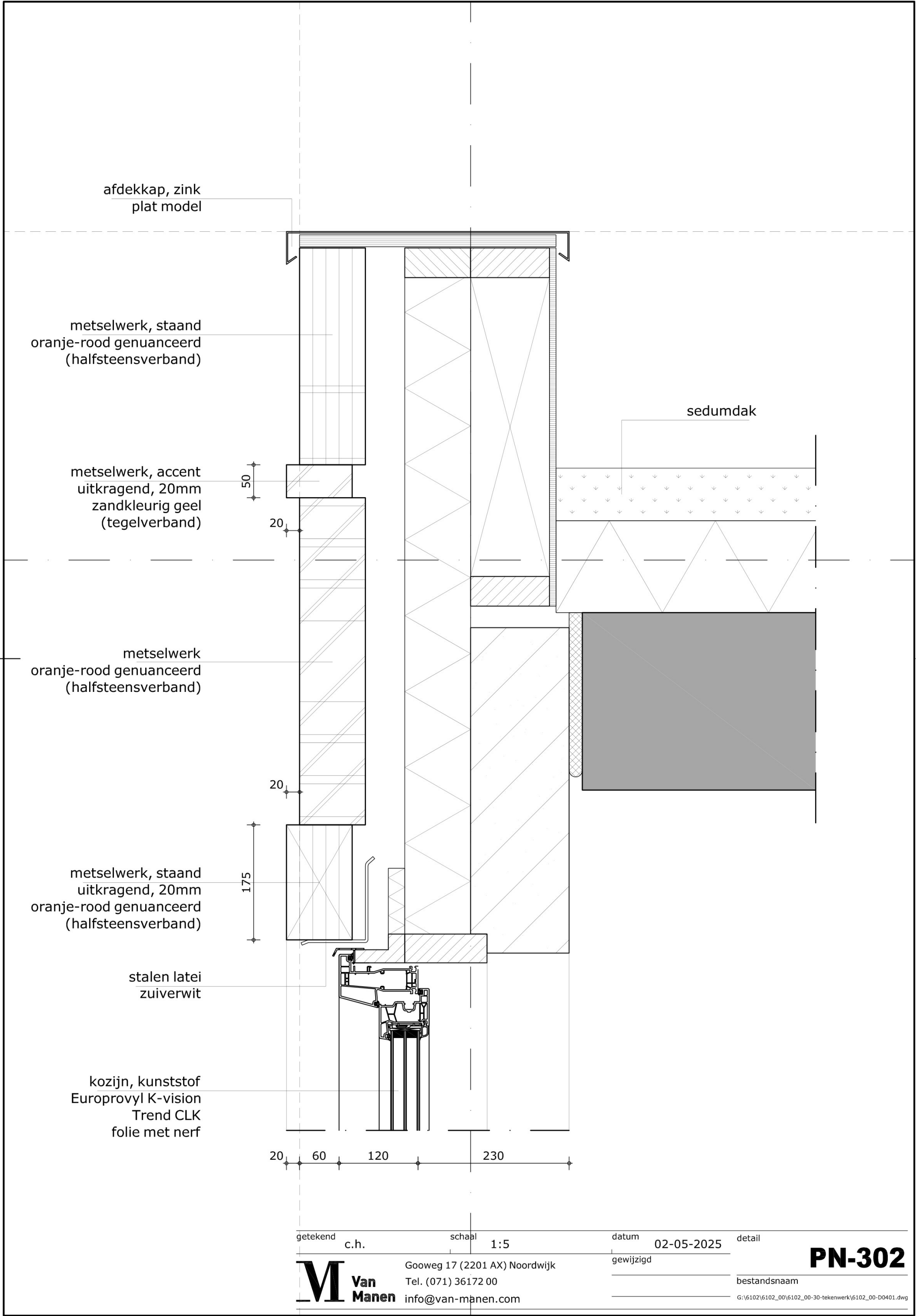












getekend c.h.

schaal 1:5

datum 02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

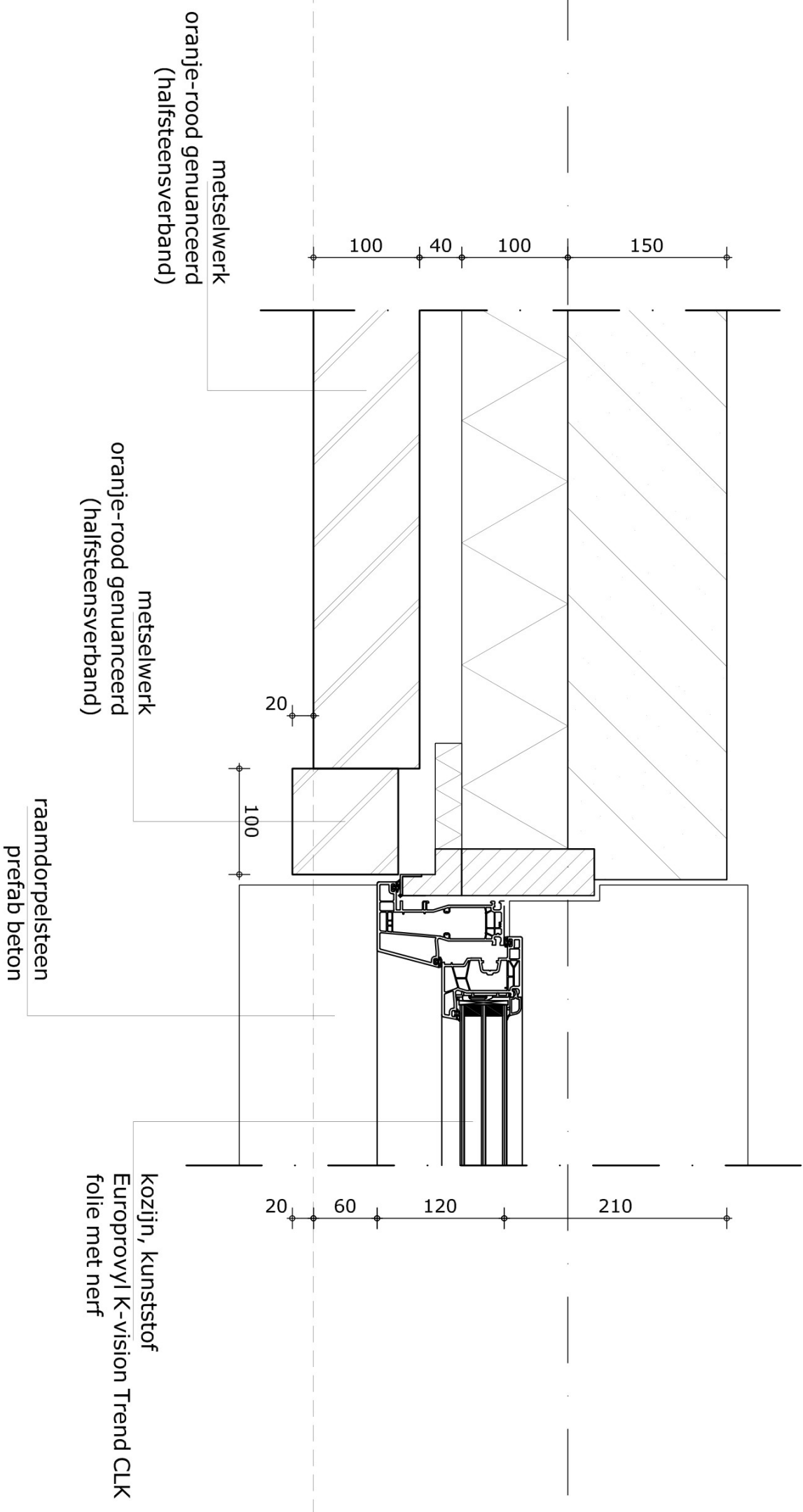
gewijzigd

bestandsnaam

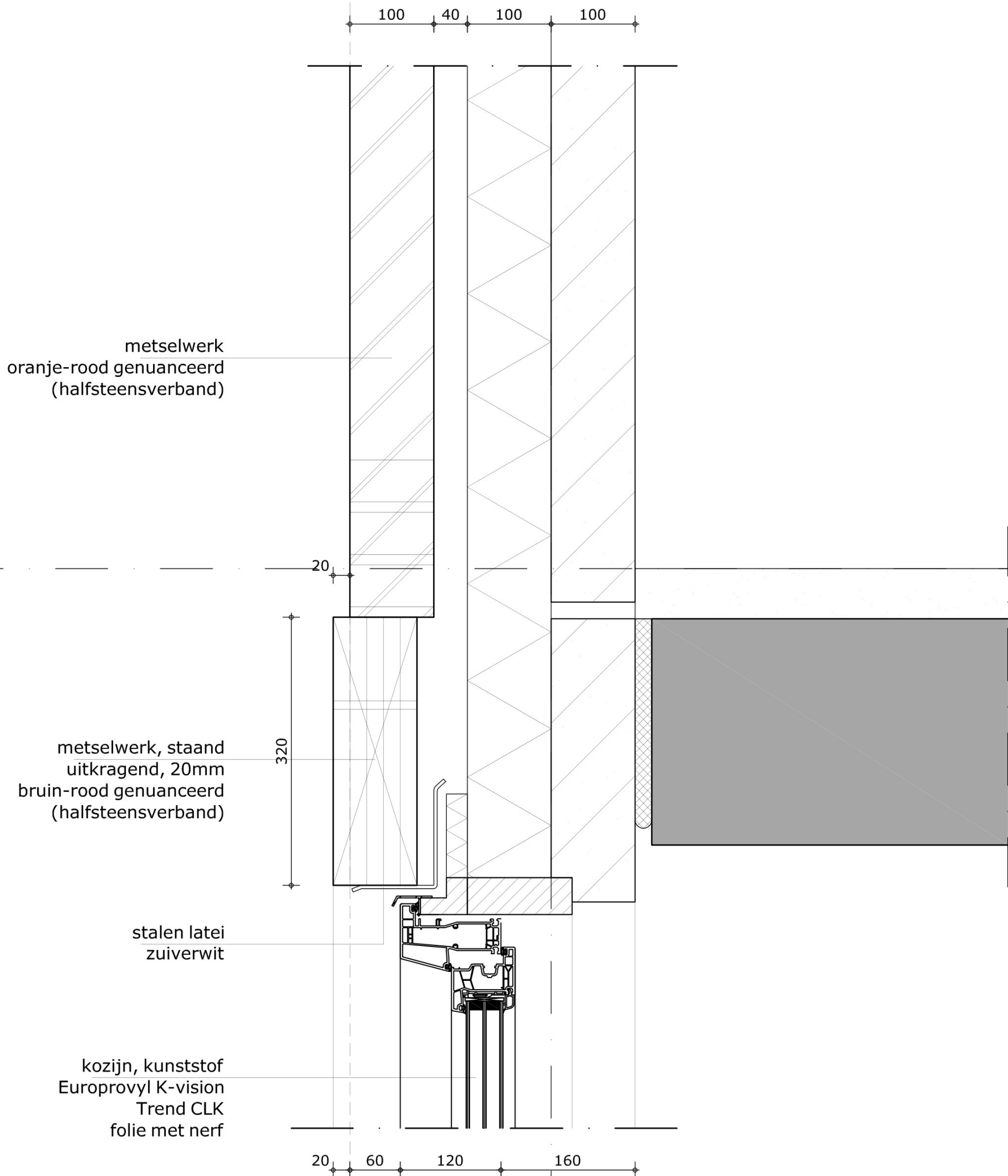
**PN-302**

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg









getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

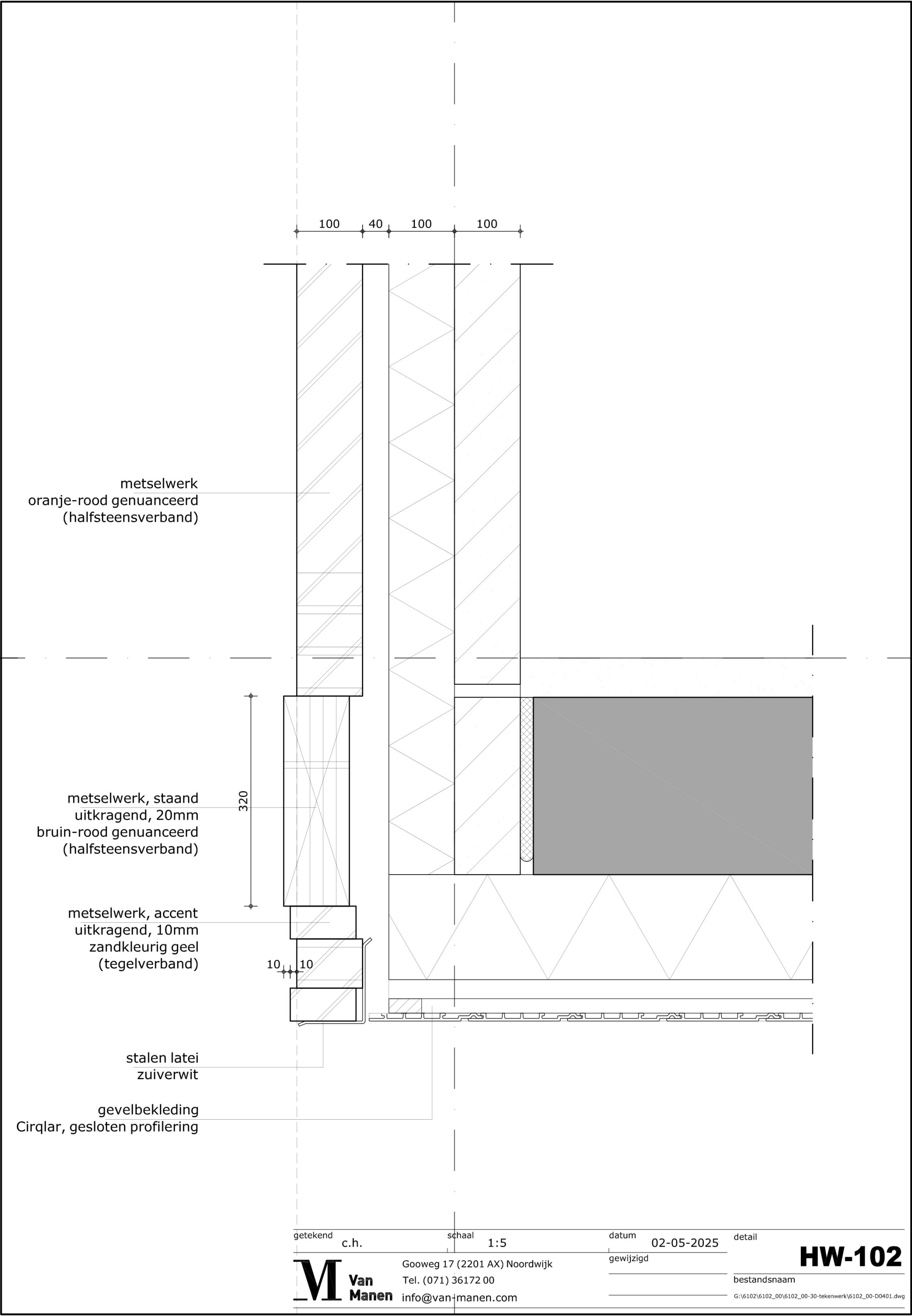
gewijzigd

**HW-101**

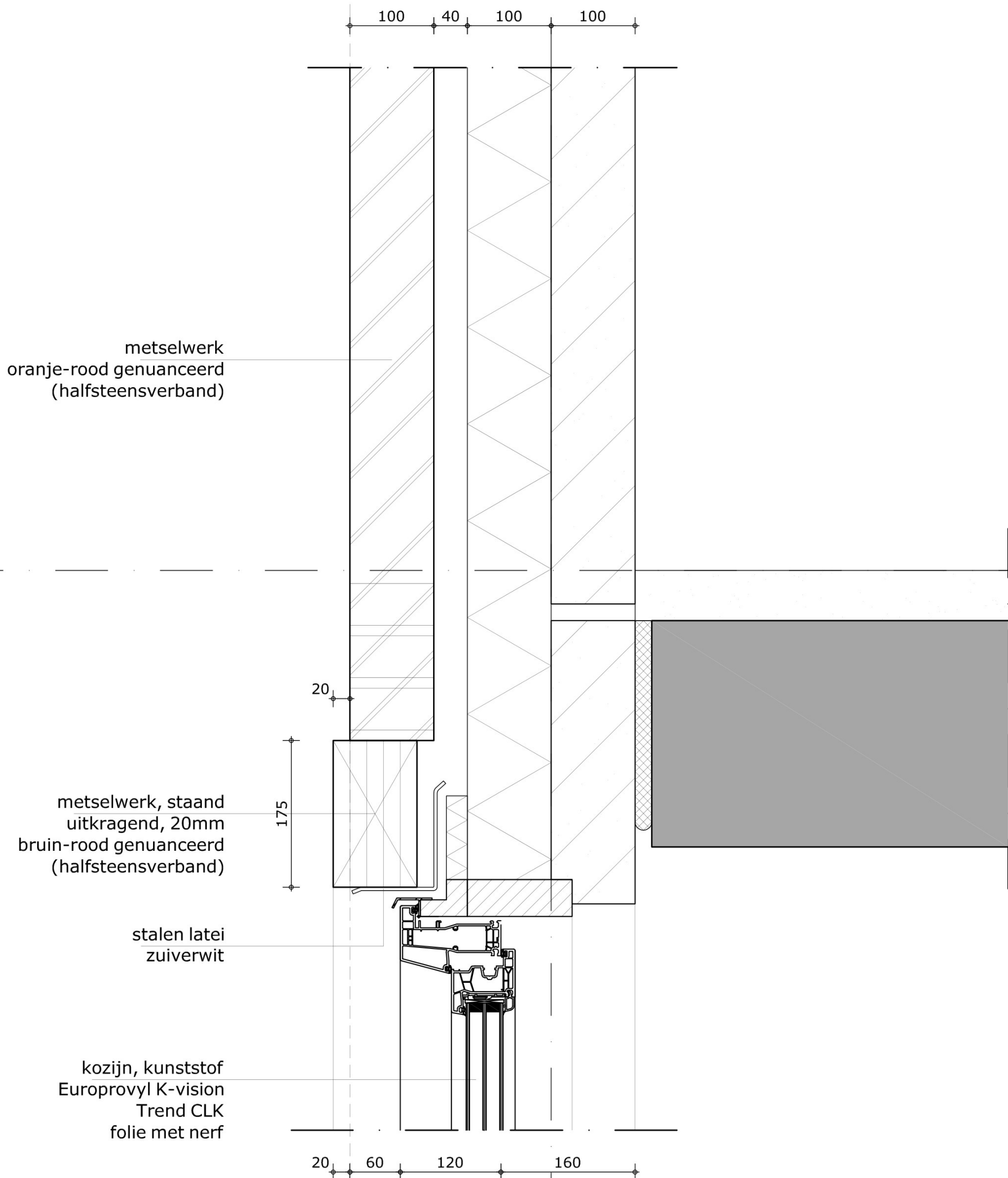
bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg









getekend c.h.

schaal 1:5

datum 02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

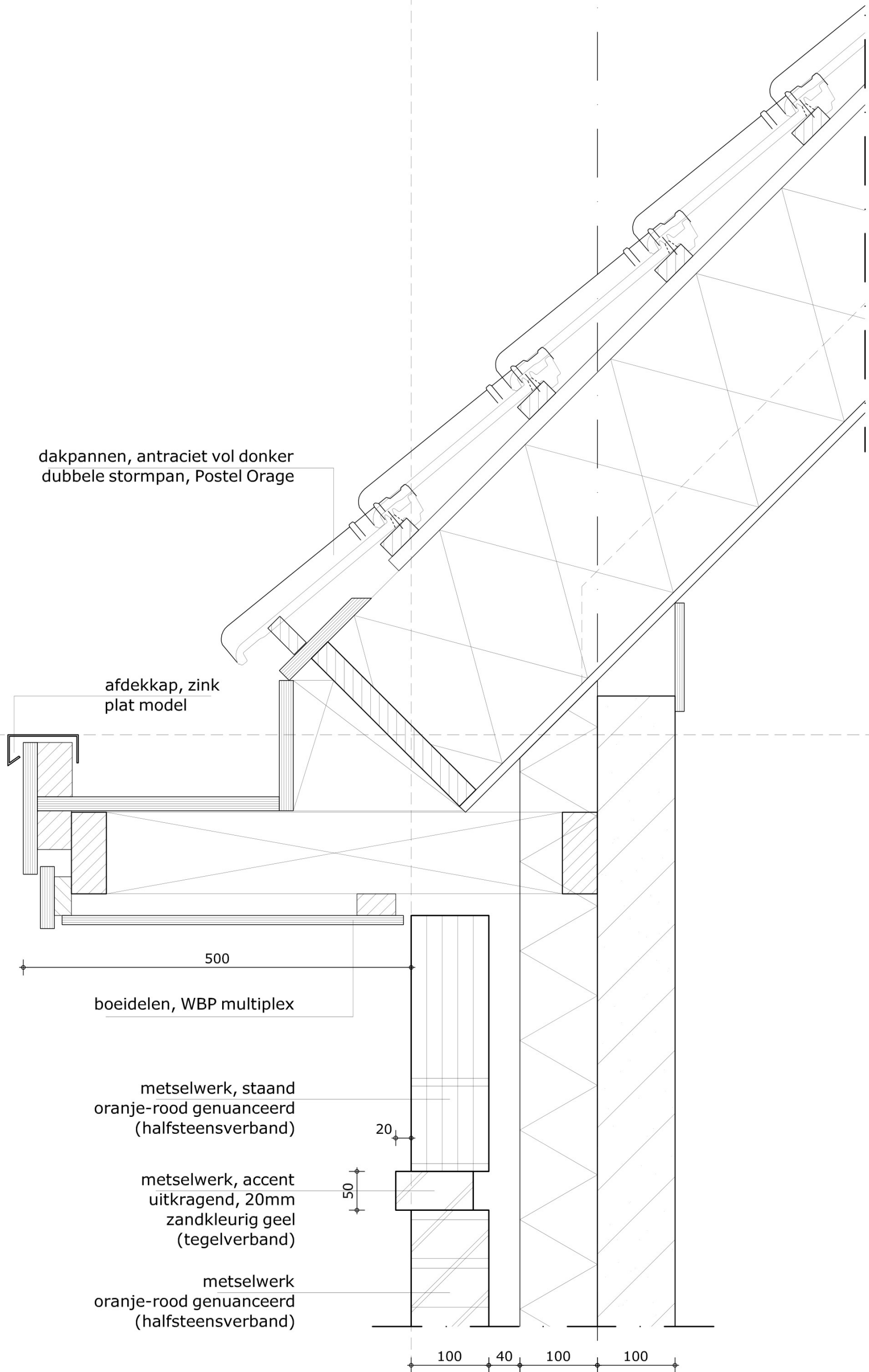
gewijzigd

**HW-103**

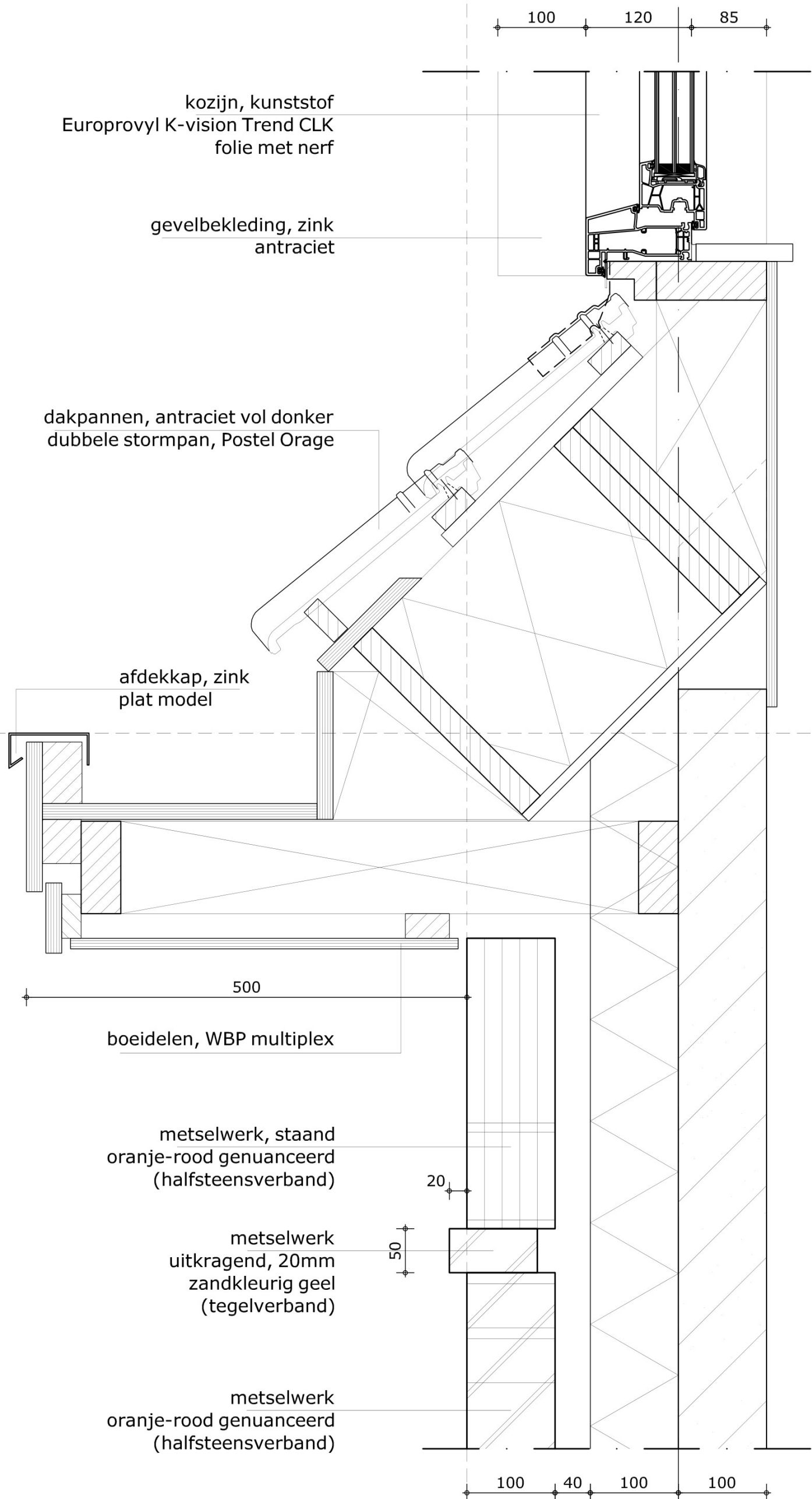
bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg











18 12 110 100 100

gevelbekleding, verticaal  
Cirqlar, gesloten profilering  
breedte, 135mm

lekdorpel, aluminium

kozijn, kunststof  
Europrovyl K-vision  
Trend CLK  
folie met nerf

60 120 160

getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail

**M** Van  
Manen

Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

gewijzigd

**HW-106**

bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg



dakpannen, antraciet vol donker  
dubbele stormpan, Postel Orage

afdekkap, zink  
plat model

boeidelen, WBP multiplex  
met V-groef

pergola, douglas

getekend c.h.

schaal 1:5

datum 02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

gewijzigd

**HW-107**

bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg



dakpannen, antraciet vol donker  
dubbele stormpan, Postel Orage

afdekkap, zink  
plat model

275

boeidelen, WBP multiplex

BERGING

gevelbekleding, verticaal  
Cirqlar, gesloten profilering  
breedte, 135mm

18 12 70

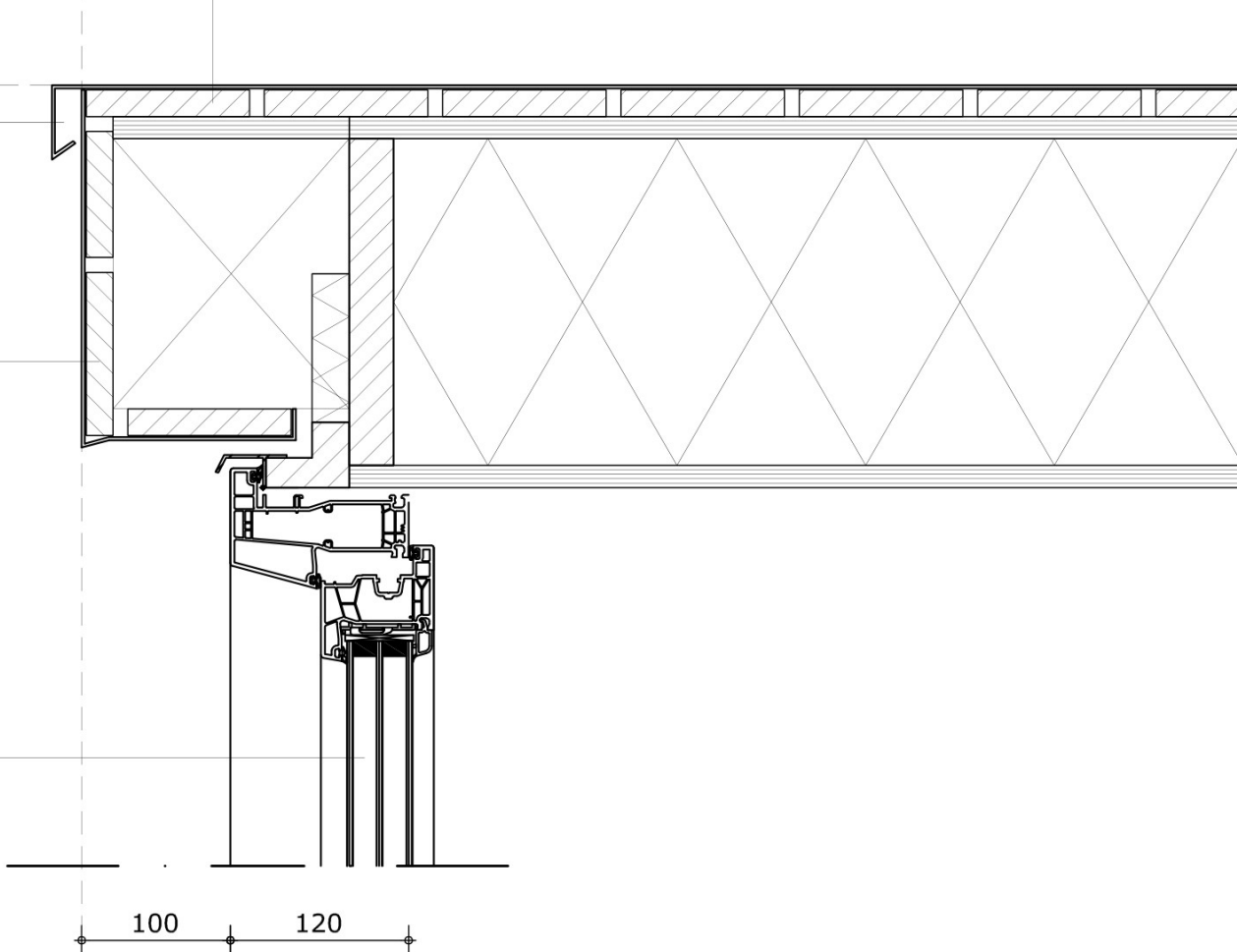


dakbekleding, zink  
antraciet

dakrand, zink  
plat model

gevelbekleding, zink  
antraciet

kozijn, kunststof  
Europrovyl K-vision  
Trend CLK  
folie met nerf



getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

gewijzigd

**HW-109**

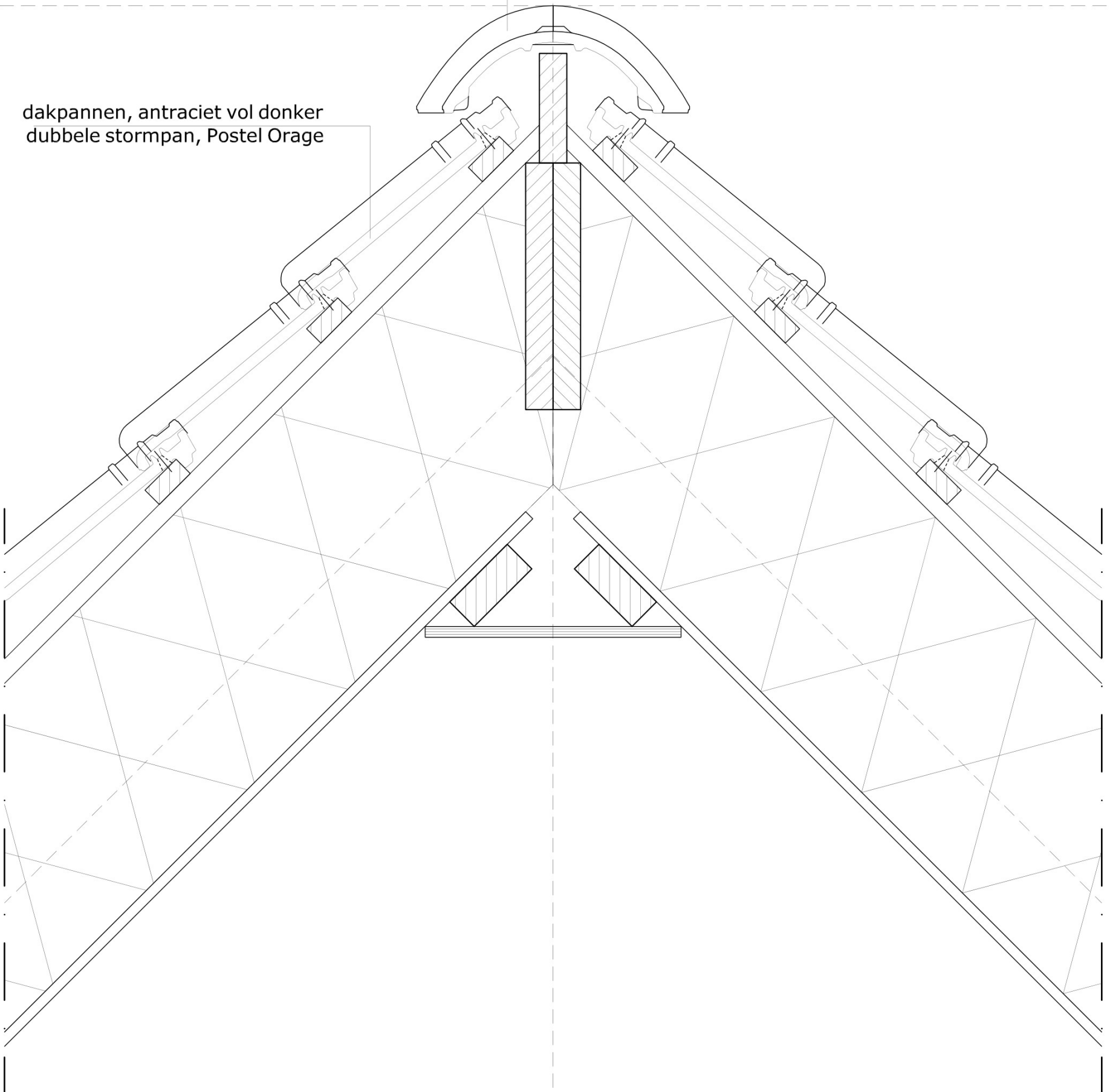
bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg



nokvorst, antraciet vol donker  
Postel Orage

dakpannen, antraciet vol donker  
dubbele stormpan, Postel Orage



getekend c.h.

schaal	1:5
--------	-----

datum	02-05-2025
-------	------------

---

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

gewijzigd

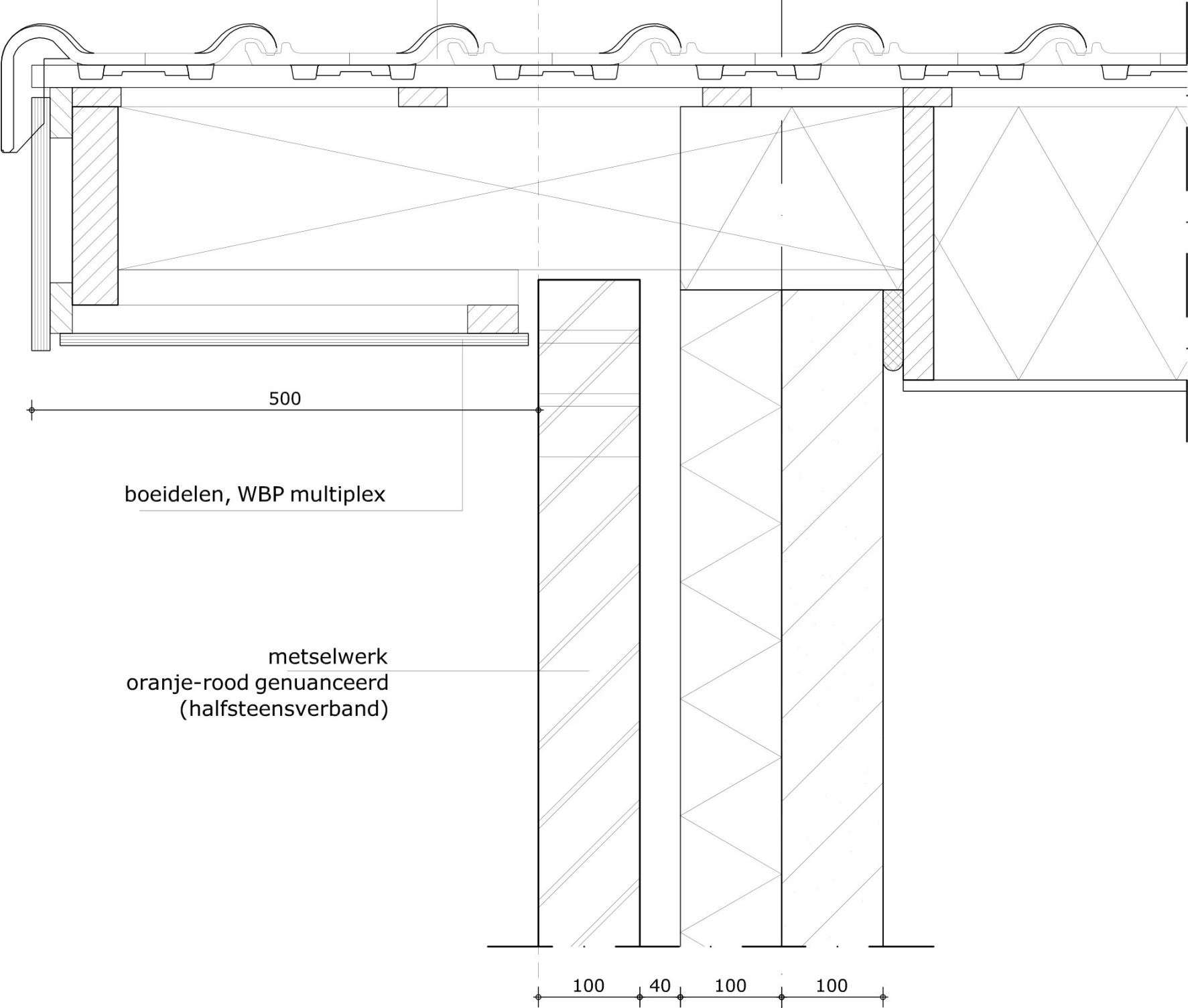
**HW-301**

bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg



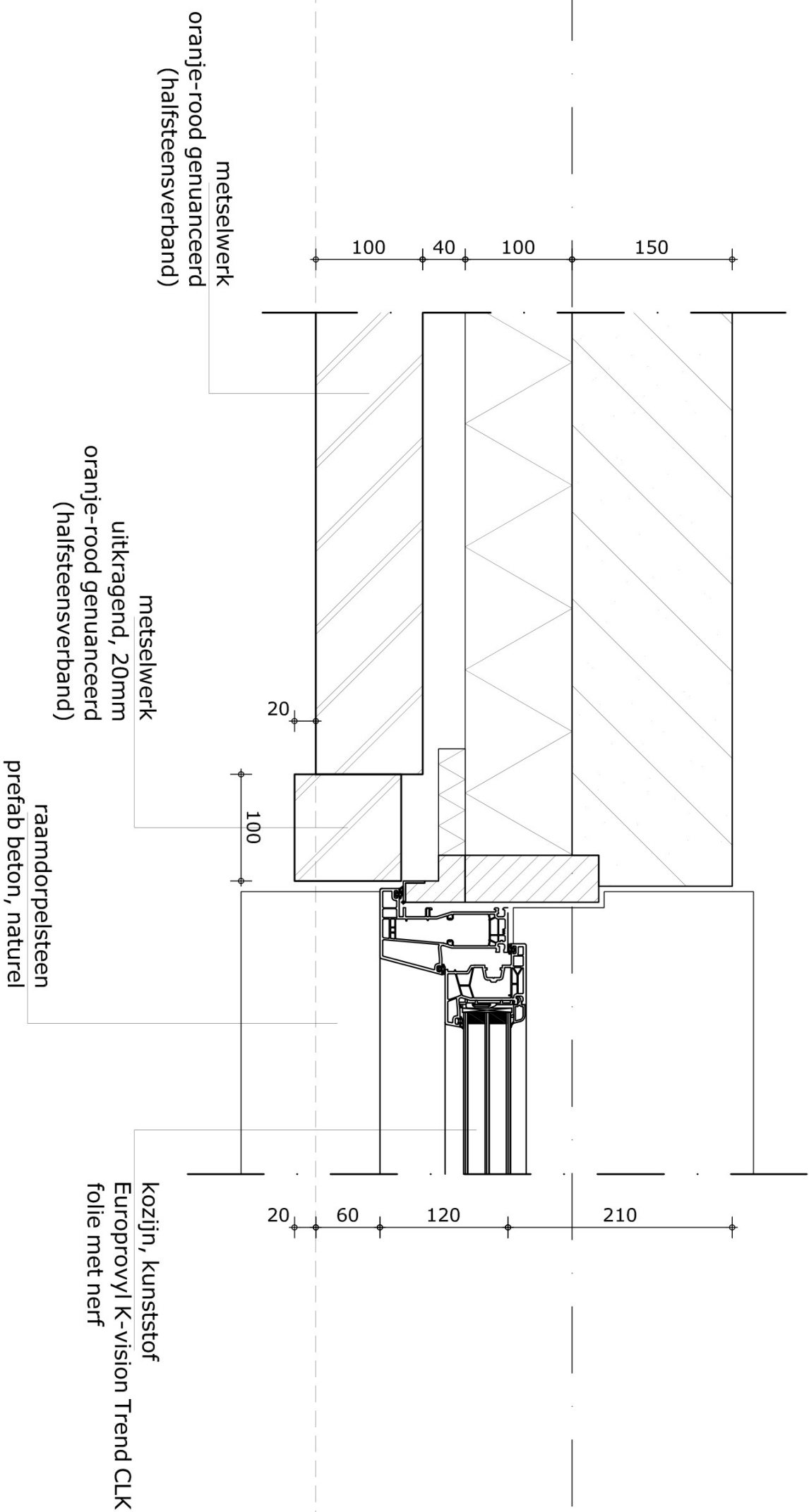
dakpannen, antraciet vol donker  
dubbele stormpan, Postel Orage



boeidelen, WBP multiplex

metselwerk  
oranje-rood genuanceerd  
(halfsteensverband)





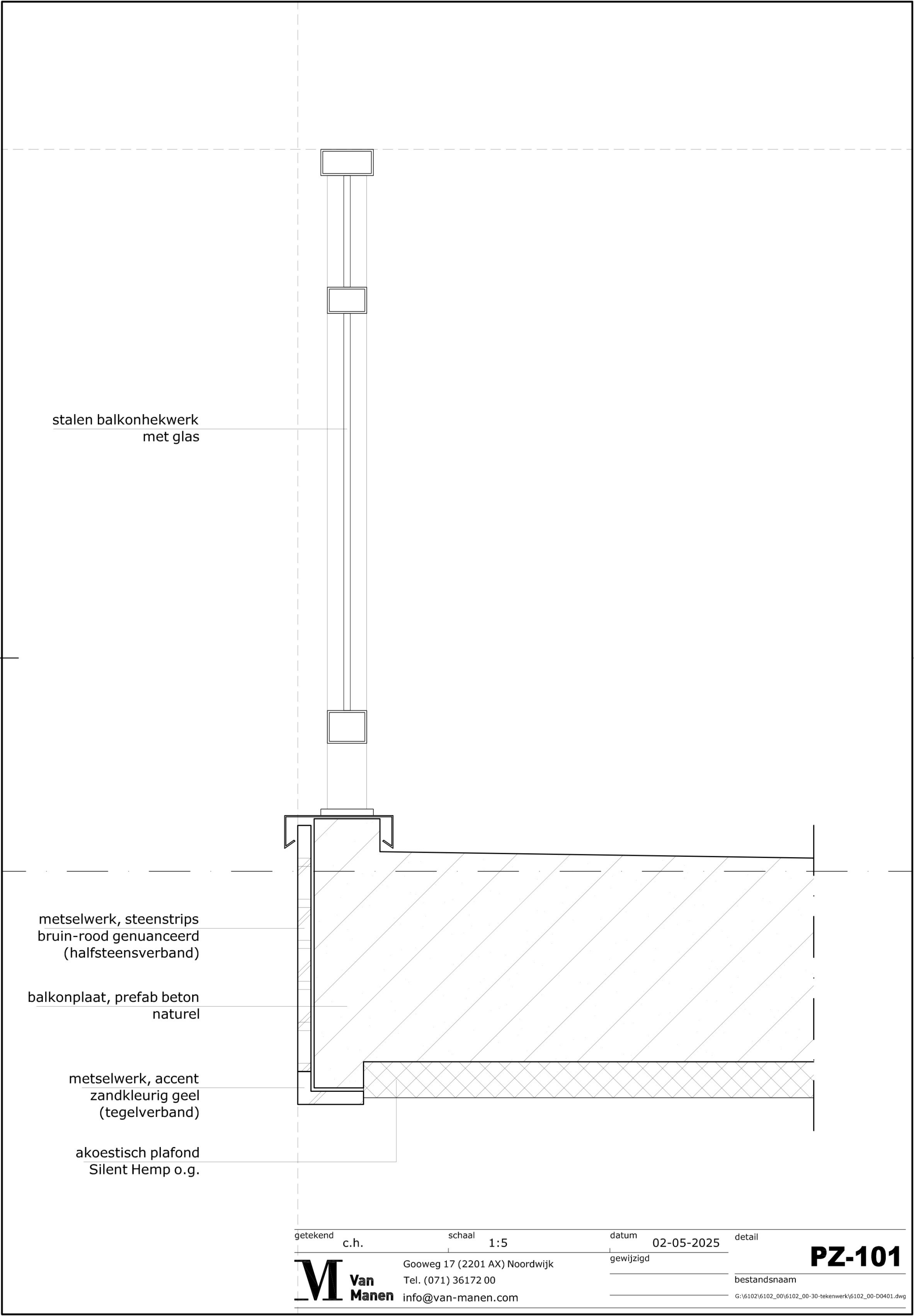


gevelbekleding, zink  
antraciet

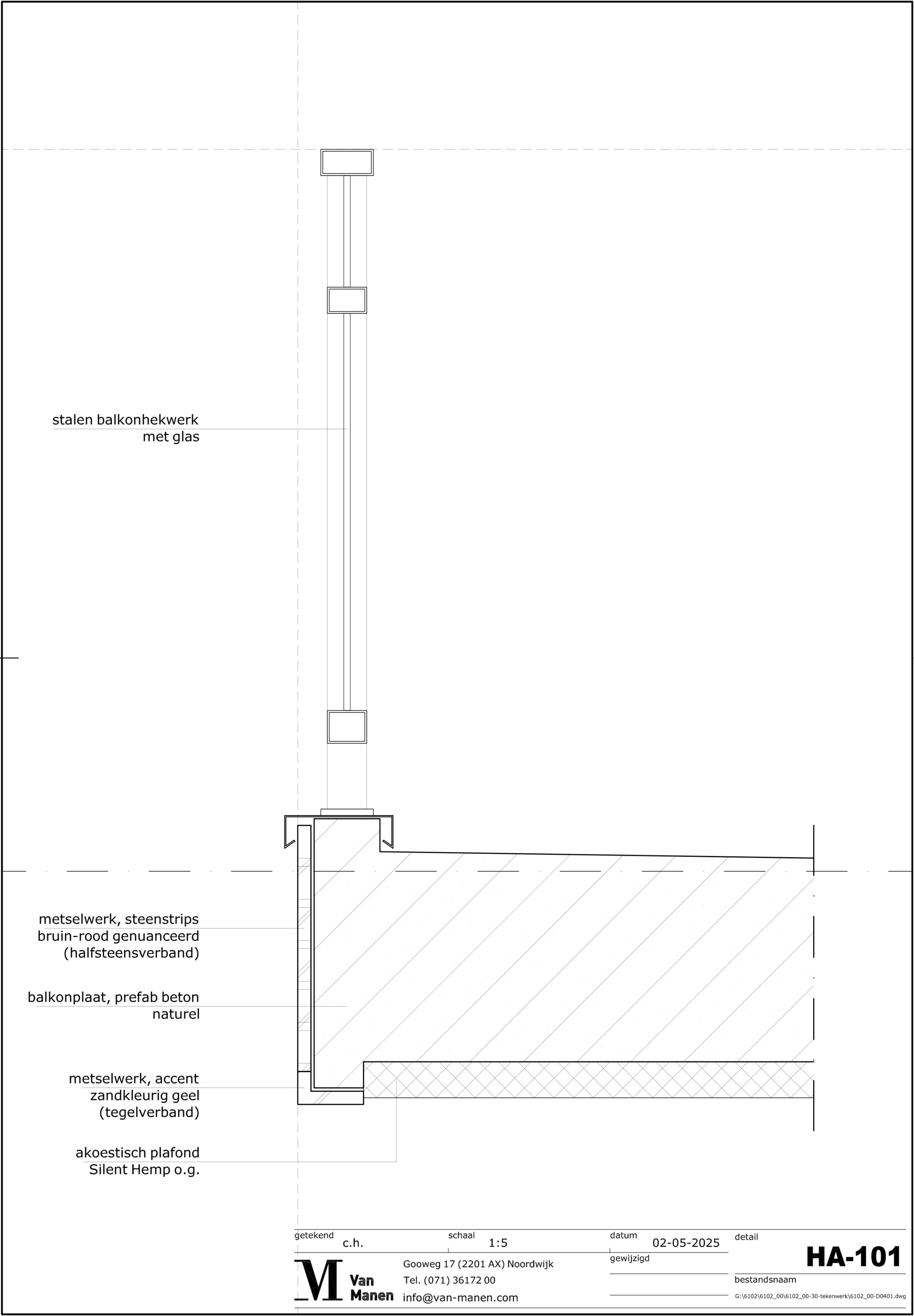
kozijn, kunststof  
Europrovyl K-vision Trend CLK  
folie met nerf

120  
100





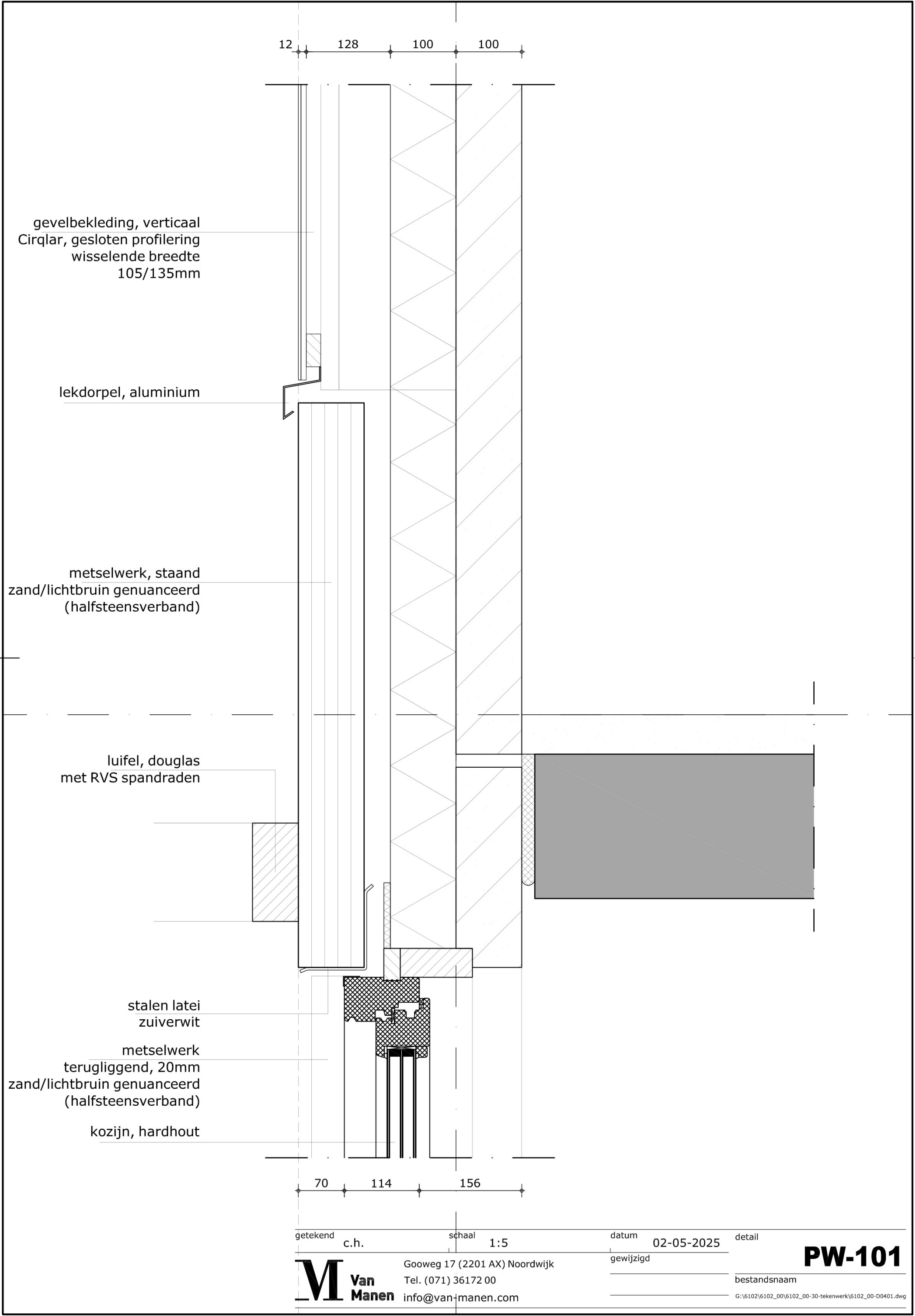














12 70 114 156

kozijn, hardhout

waterslag, aluminium

gevelbekleding, verticaal  
Cirqlar, gesloten profilering  
wisselende breedte  
105/135mm

12 128 100 100

getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail

**M** Van  
Manen

Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

gewijzigd

**PW-102**

bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg

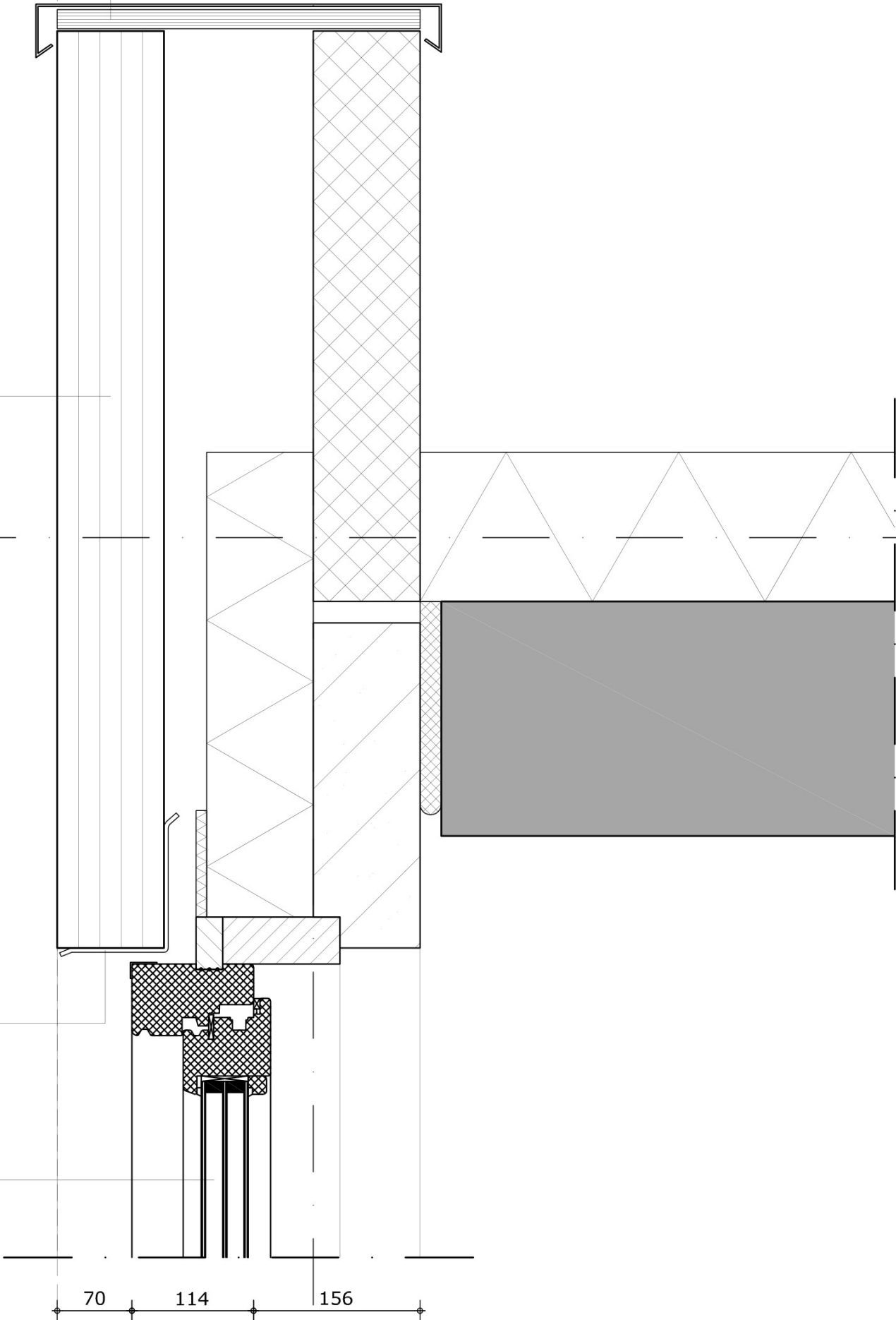


afdekkap, zink  
plat model

metselwerk, staand  
zand/lichtbruin genuanceerd  
(halfsteensverband)

stalen latei  
zuiverwit

kozijn, hardhout



getekend c.h.

schaal 1:5

datum 02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

gewijzigd

**PW-103**

bestandsnaam

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg



dakpannen, antraciet vol donker  
dubbele stormpan, Postel Orage

zinken bakgoot  
met beugels

gevelbekleding, verticaal  
Cirqlar, gesloten profilering  
wisselende breedte  
105/135mm

lekdoorpel, aluminium

gevelbekleding, horizontaal  
Cirqlar

kozijn, hardhout

12 70 114 156

getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail

**M** Van  
Manen

Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

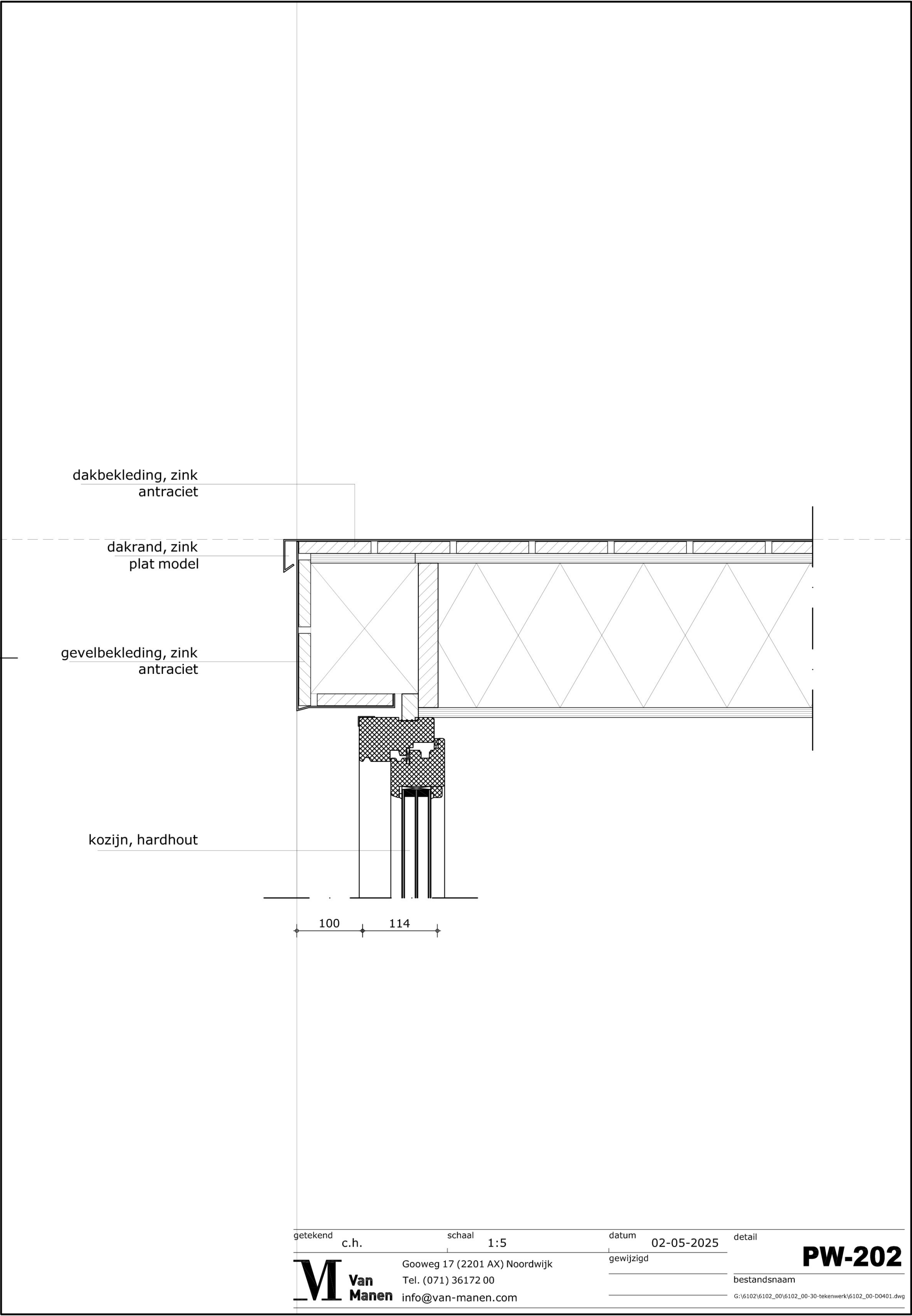
gewijzigd

bestandsnaam

**PW-201**

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg

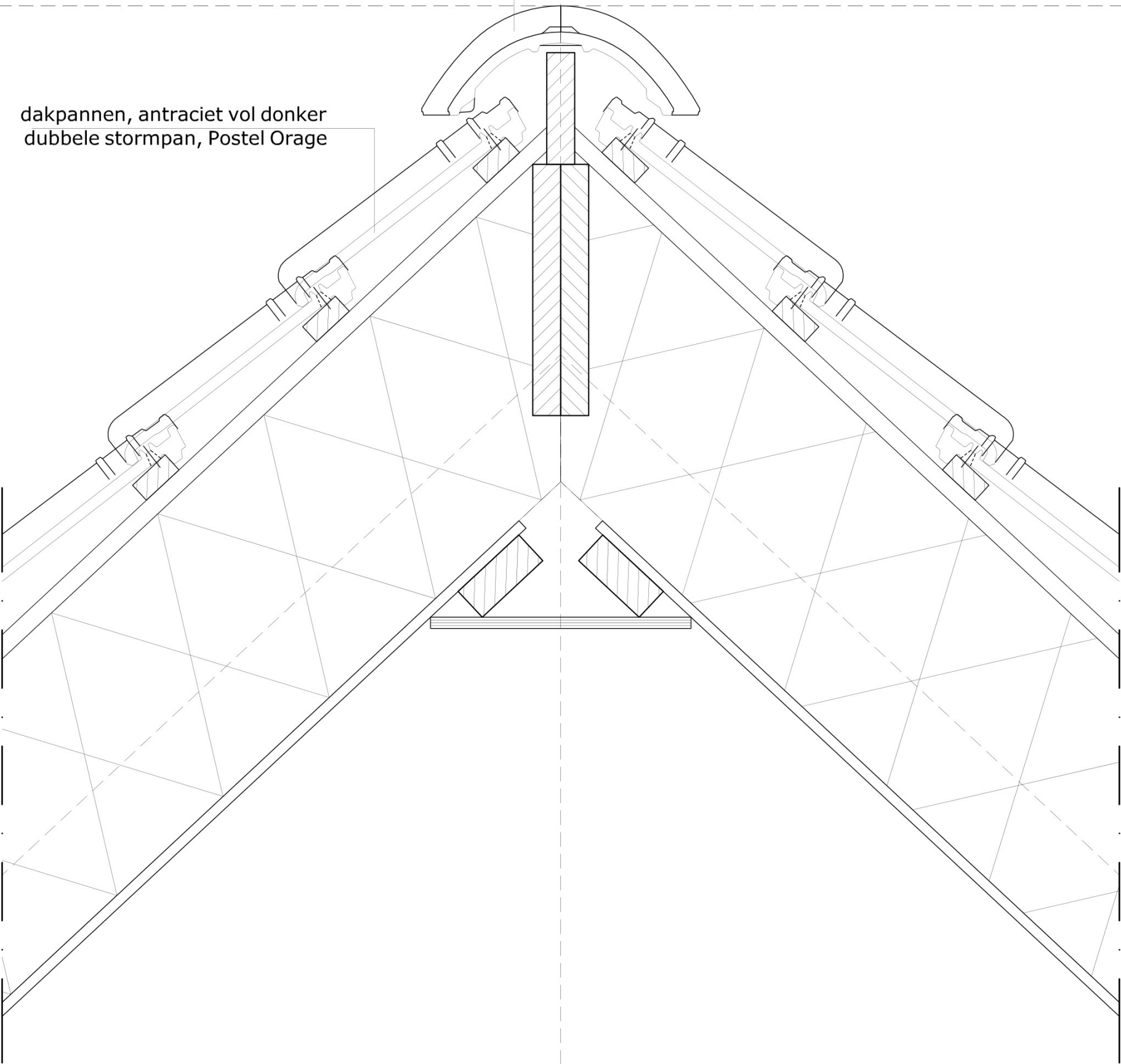




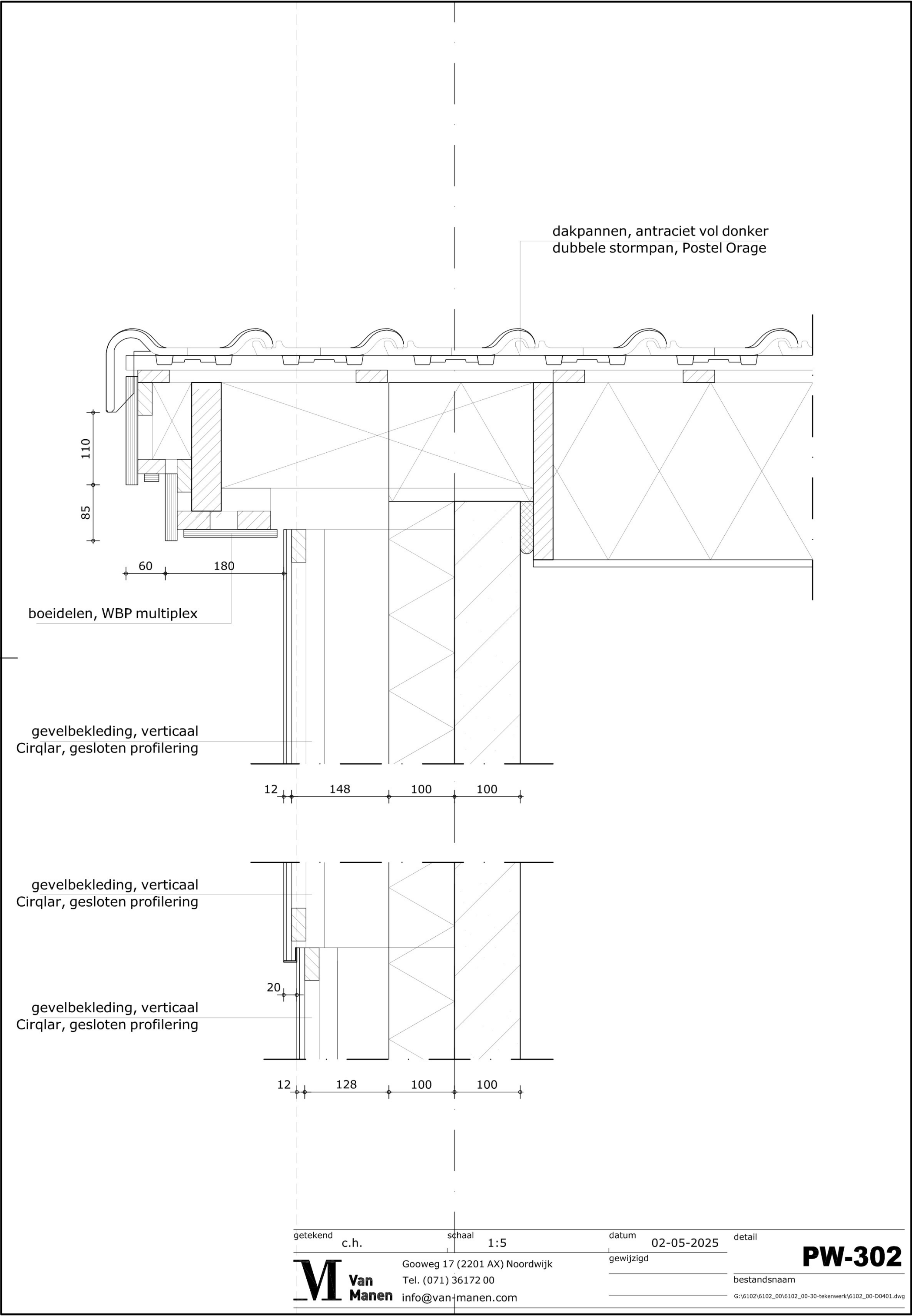


nokvorst, antraciet vol donker  
Postel Orage

dakpannen, antraciet vol donker  
dubbele stormpan, Postel Orage







getekend c.h.

schaal 1:5

datum 02-05-2025

detail

**M** Van Manen

Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

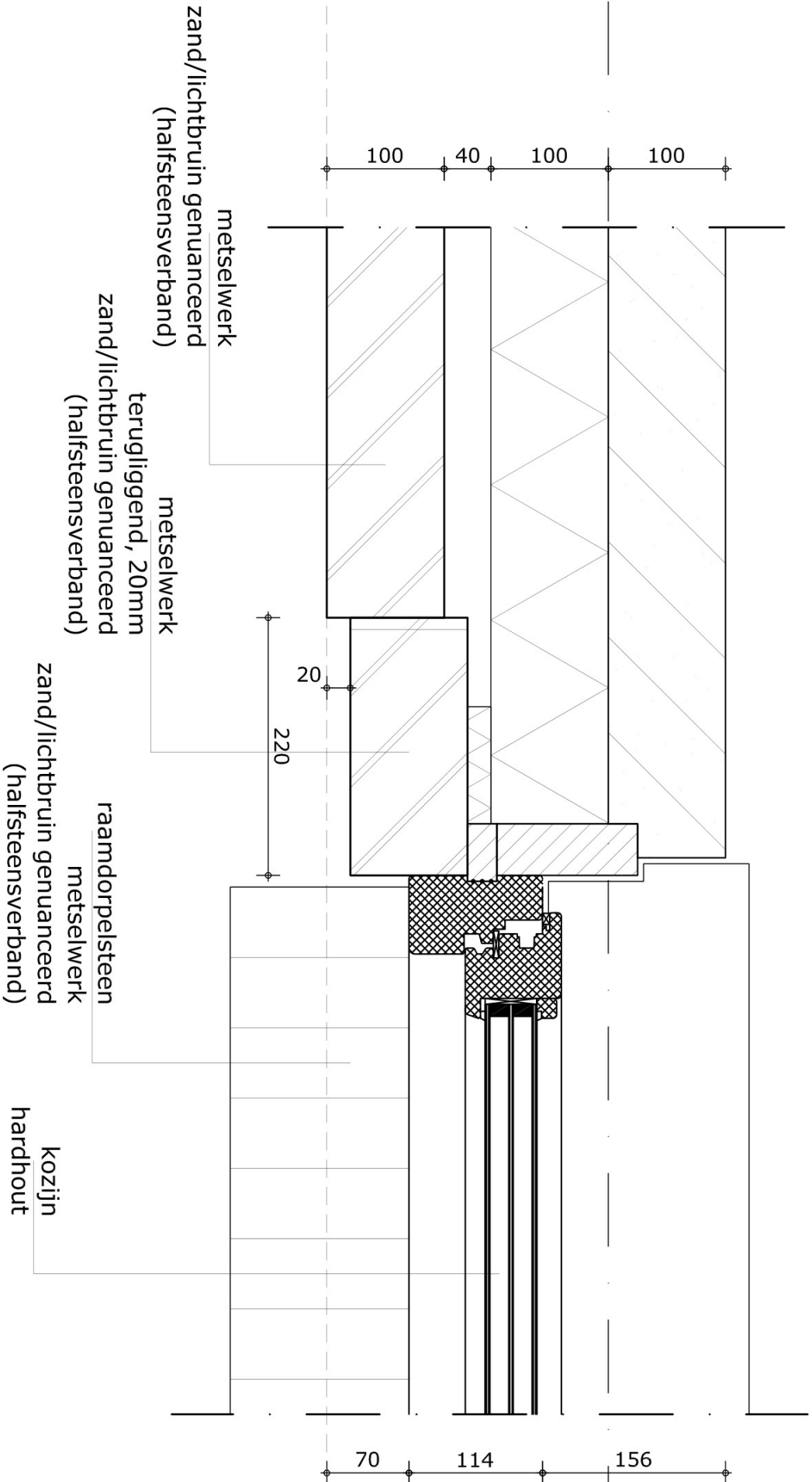
gewijzigd

bestandsnaam

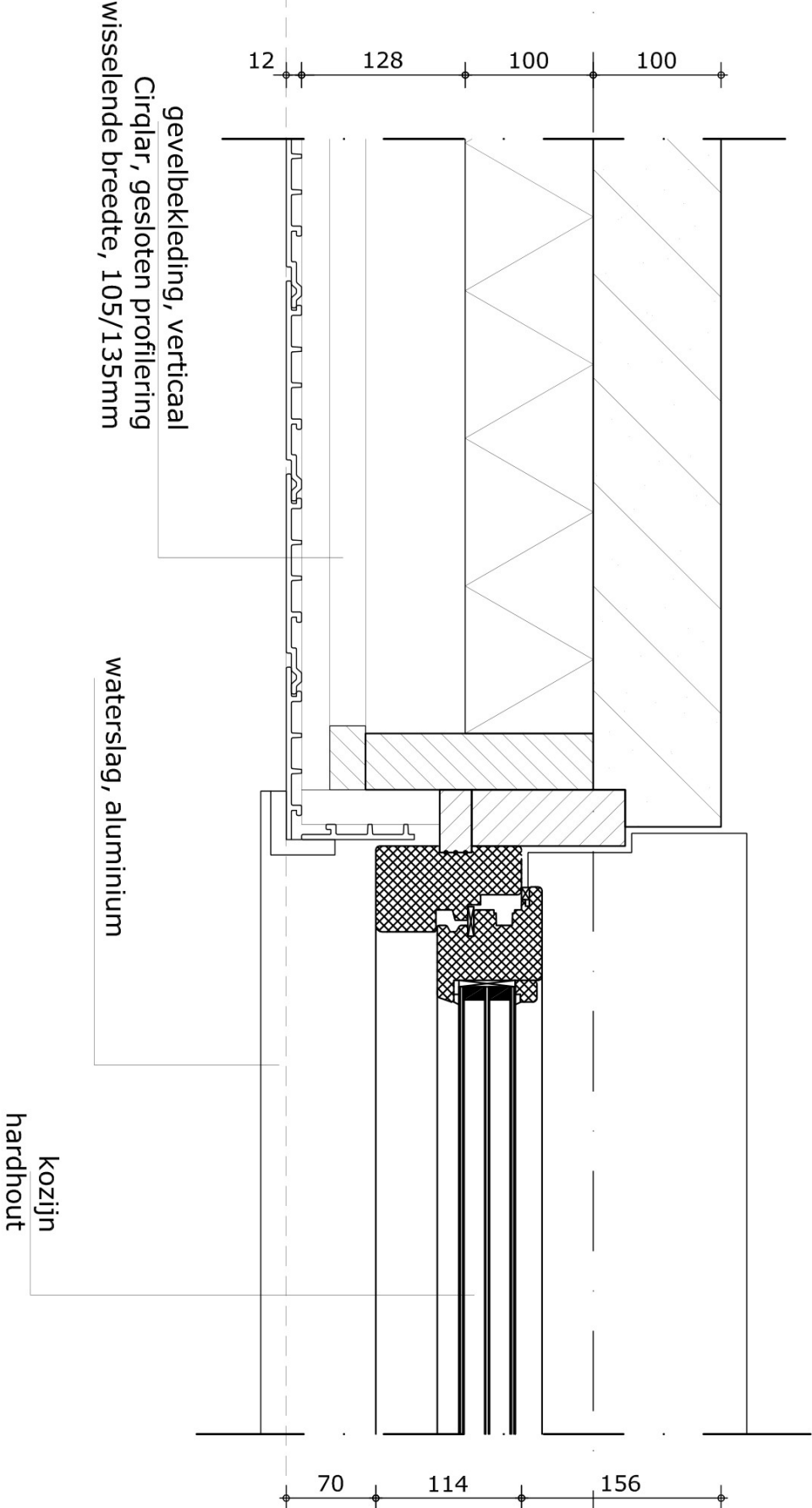
**PW-302**

G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg

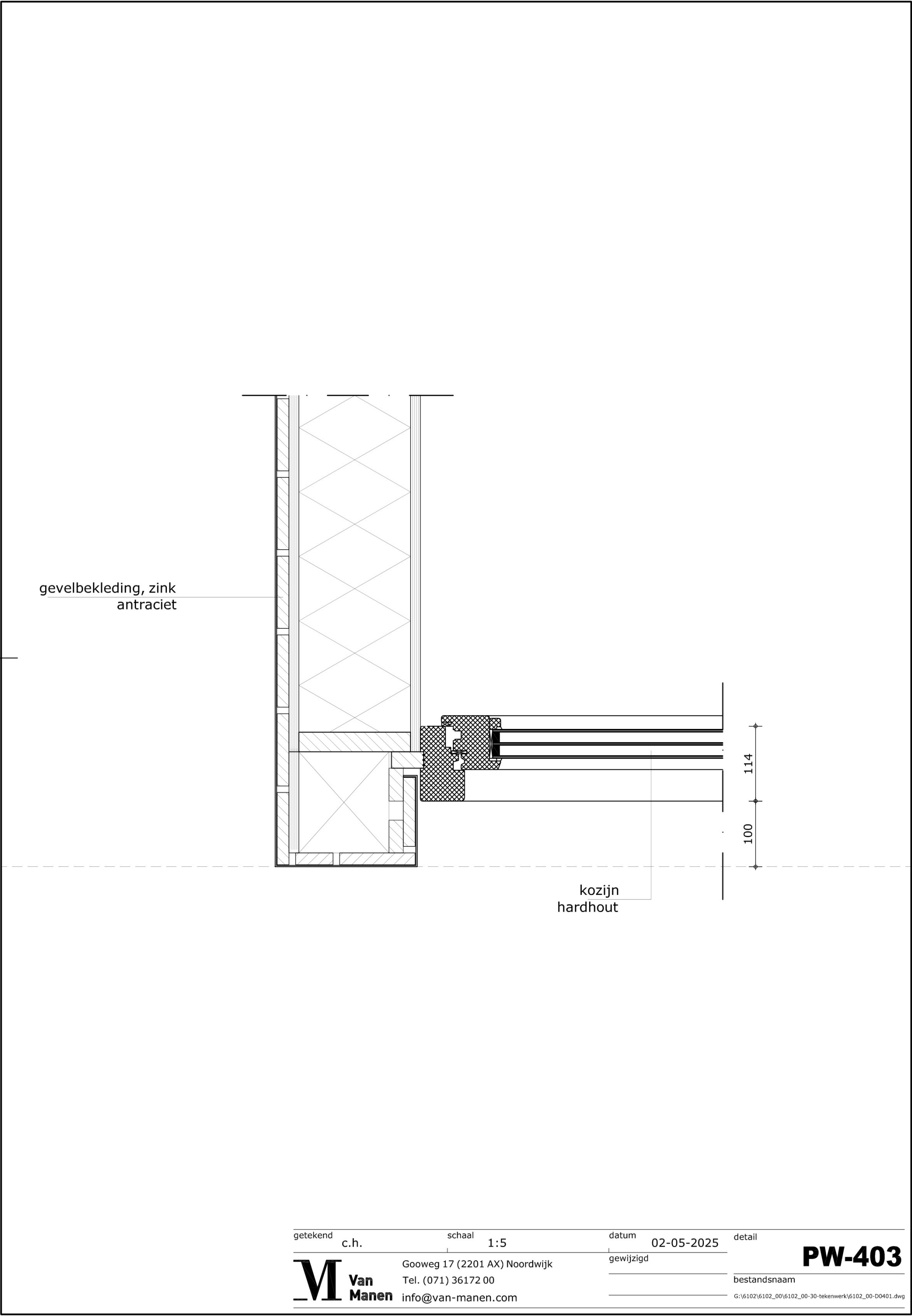




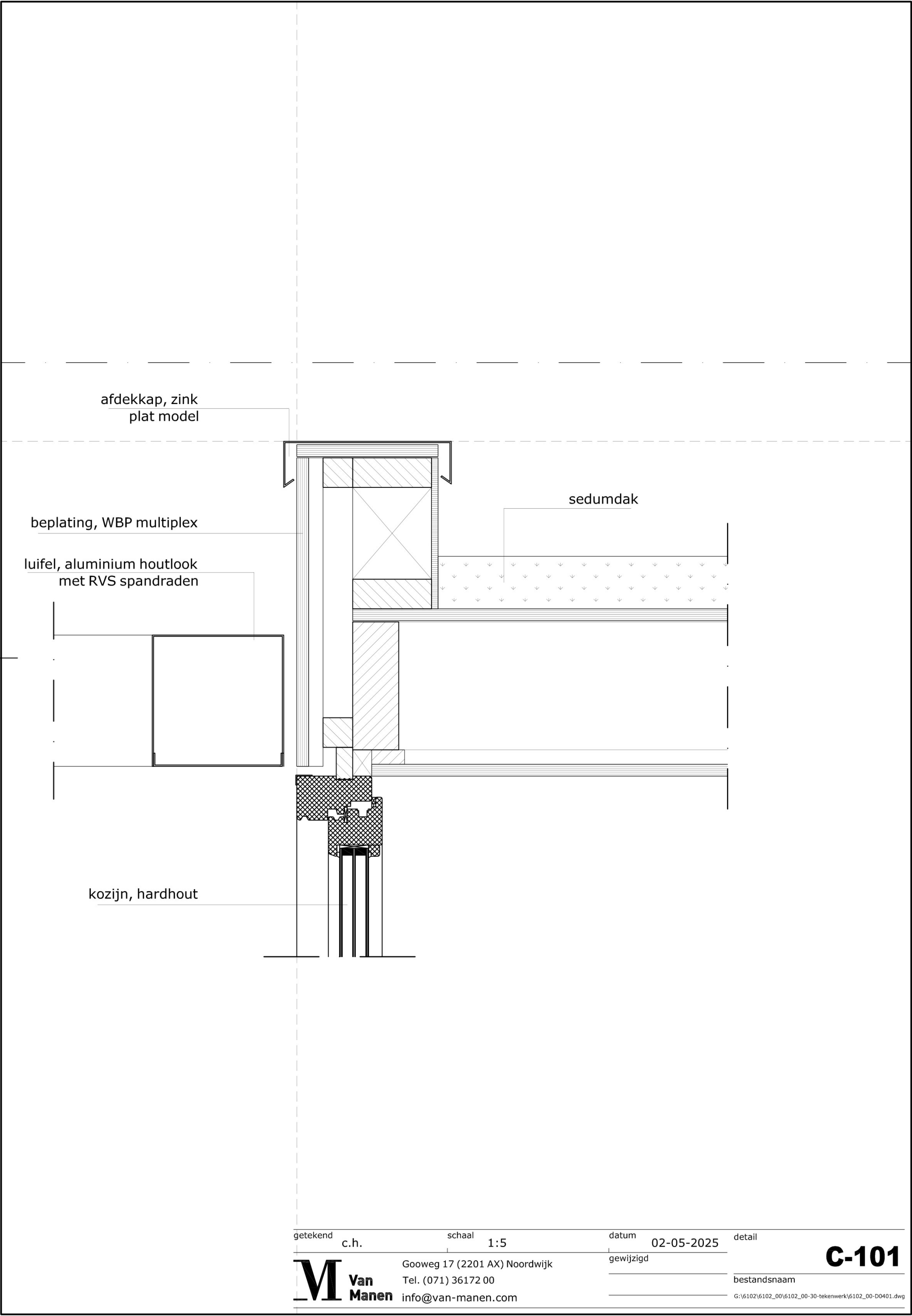




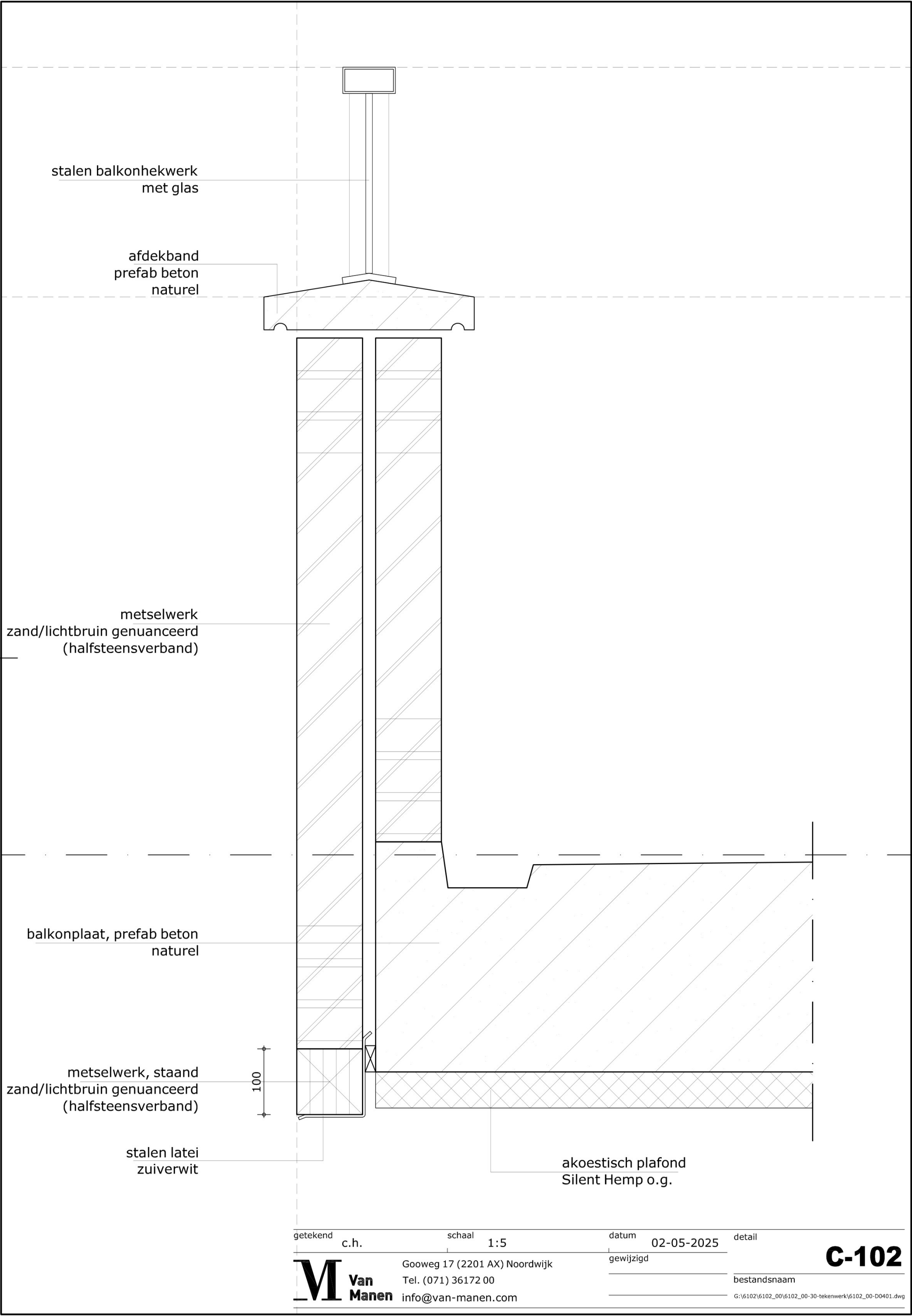




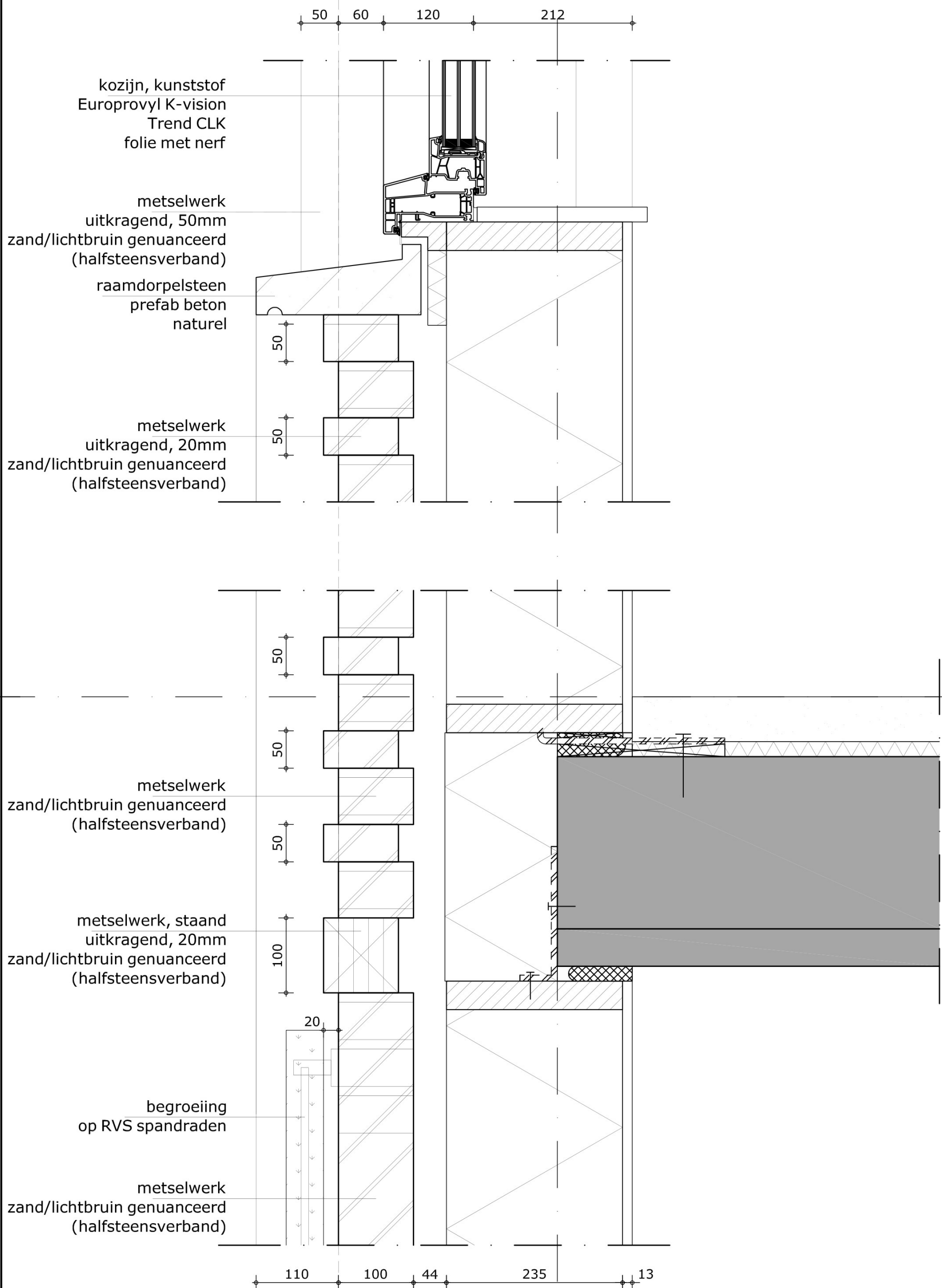












getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail

**M** Van  
Manen

Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.nl

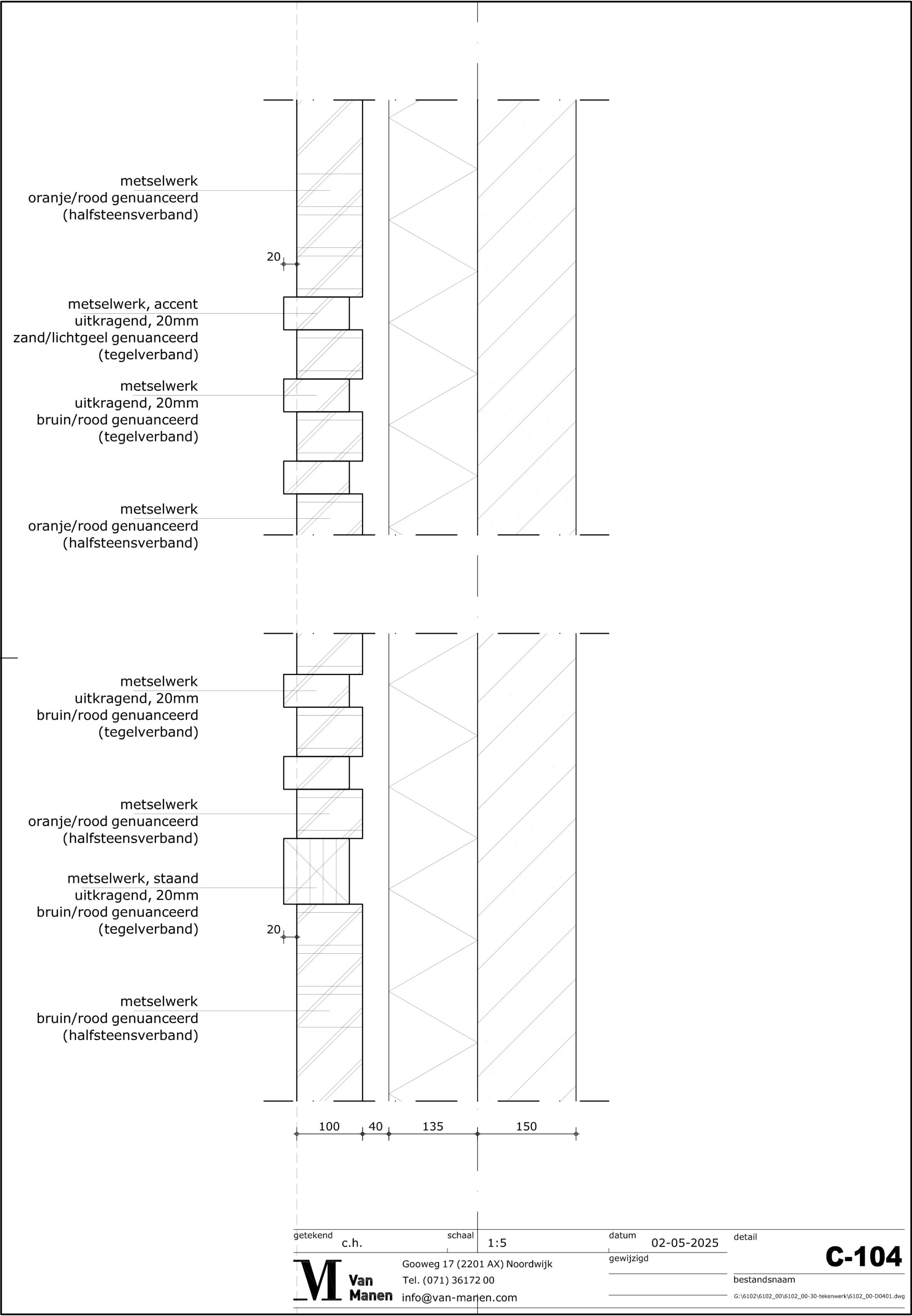
gewijzigd

bestandsnaam

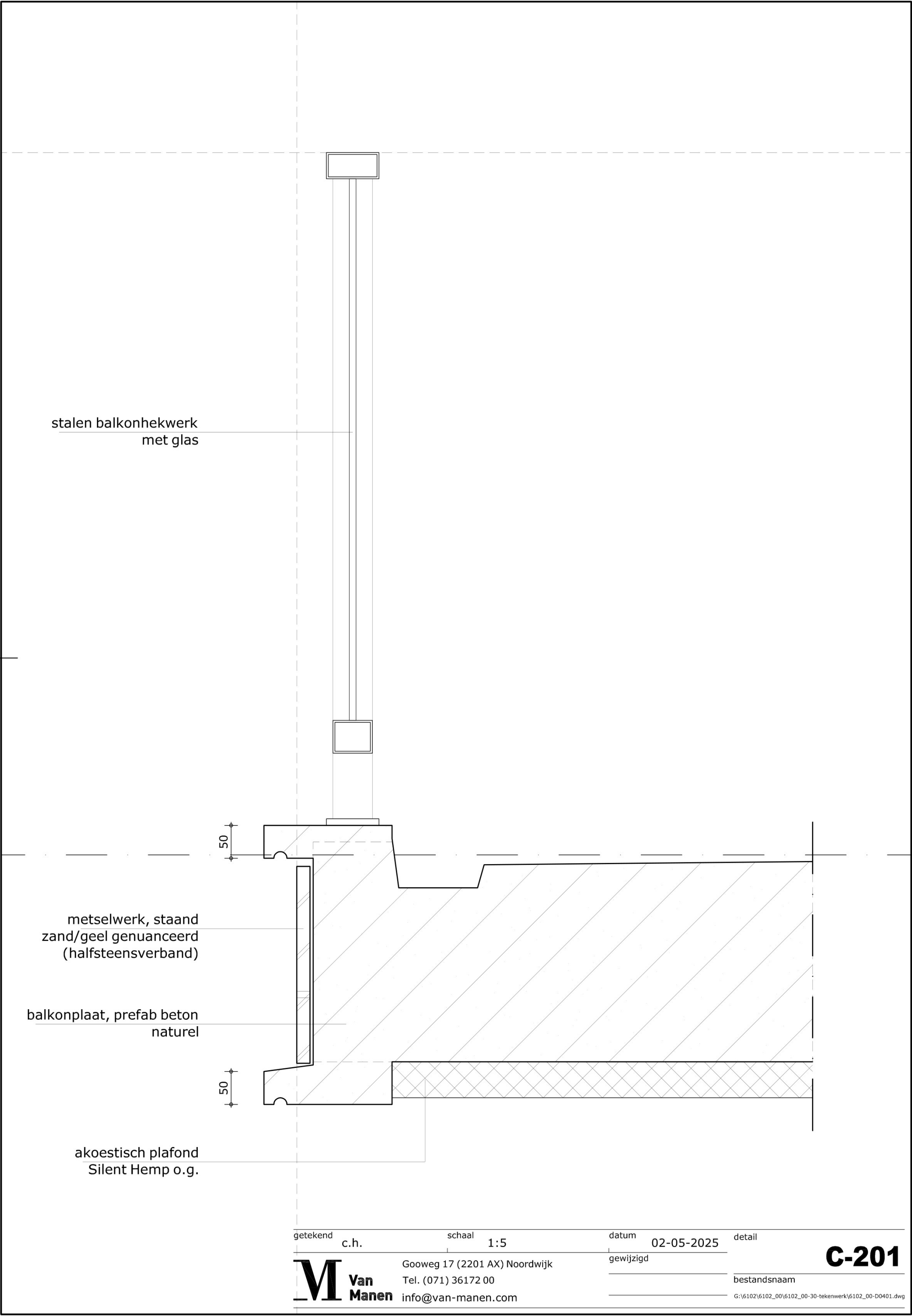
G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg

**C-103**

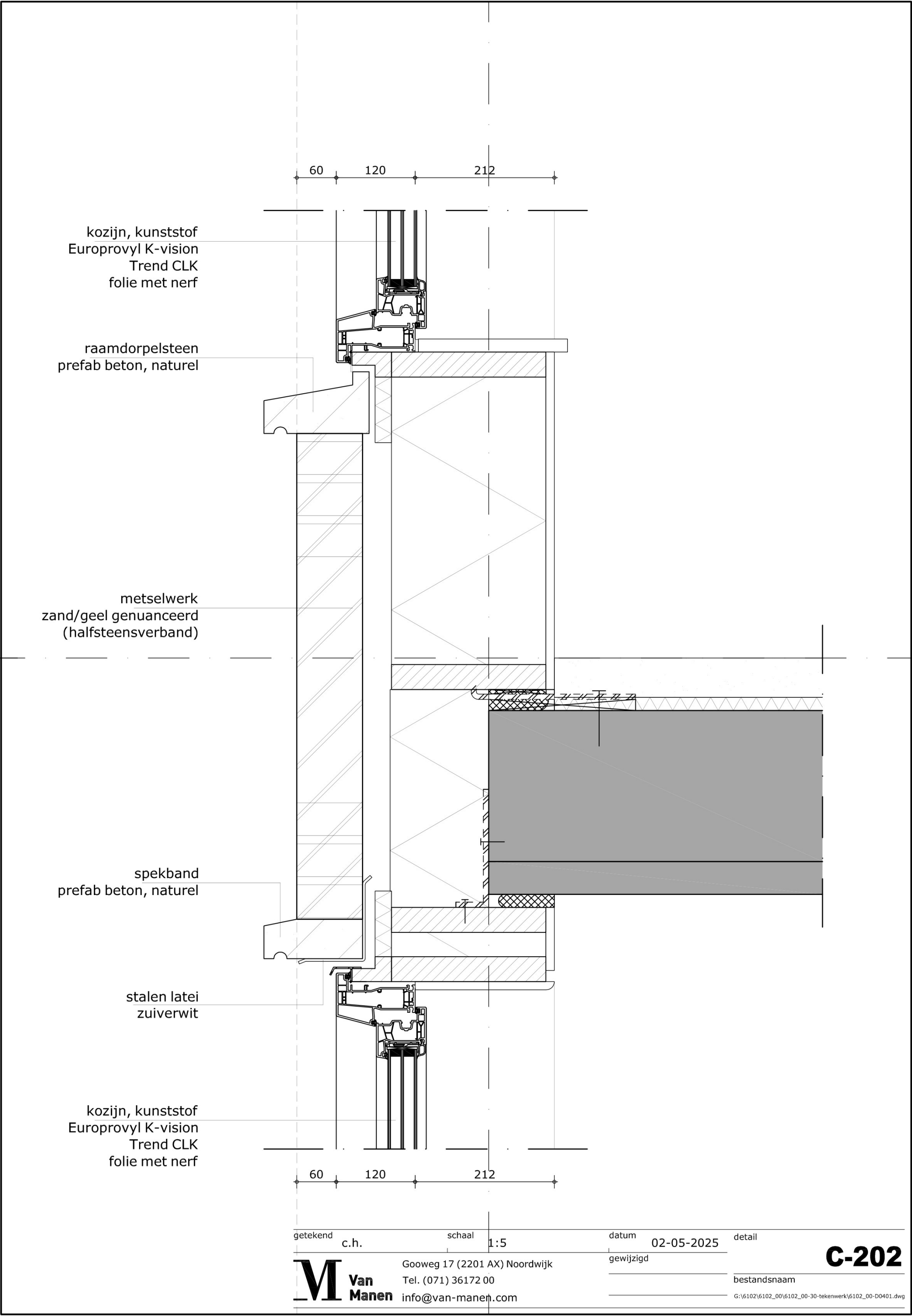


















afdekkap, zink  
plat model

kader, aluminium houtlook

kozijn, aluminium  
(achtergevel voorzien  
van colorbel glas)

sedumdak

kozijn, aluminium  
(achtergevel voorzien  
van colorbel glas)

kader, aluminium houtlook

getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

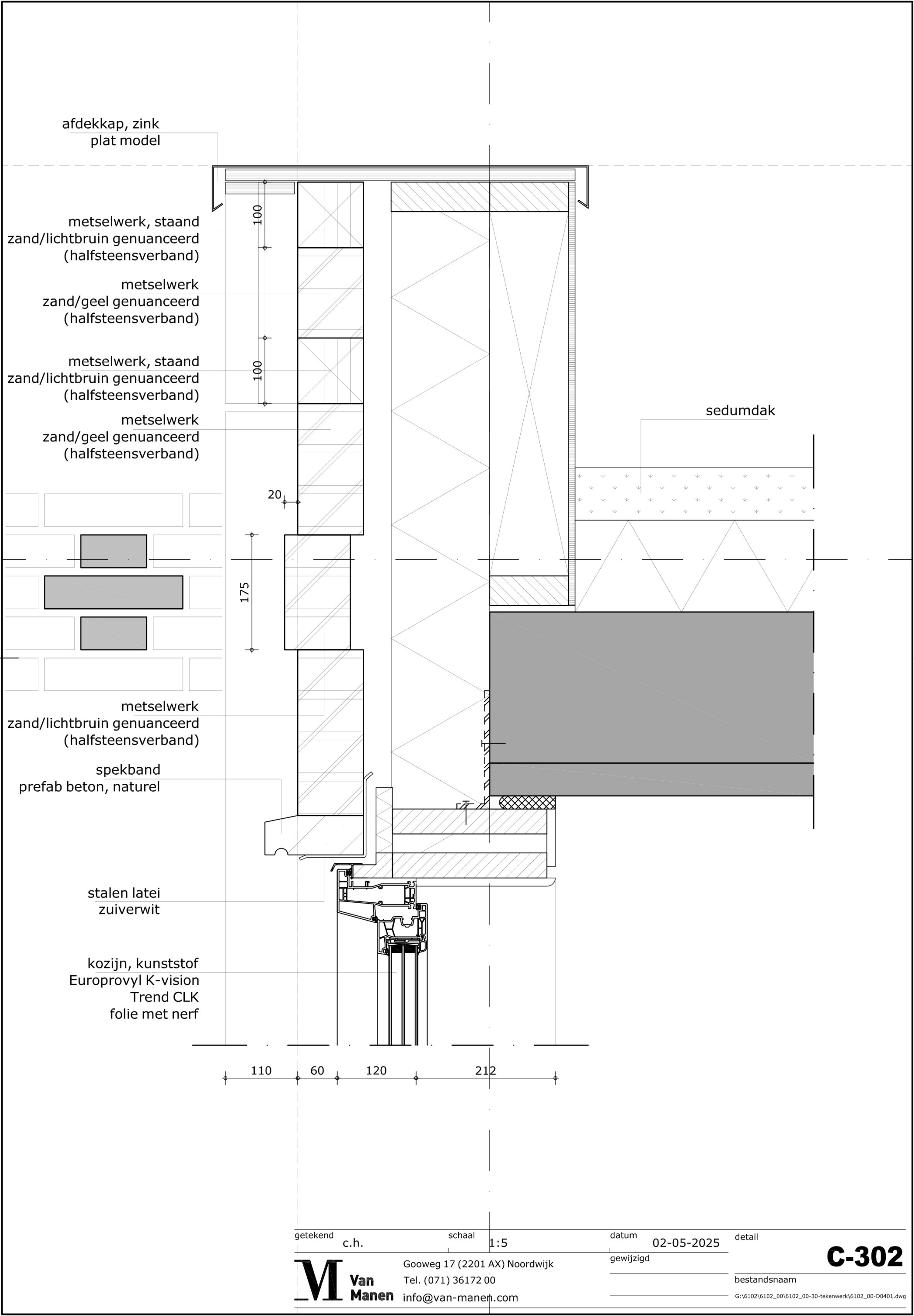
gewijzigd

bestandsnaam

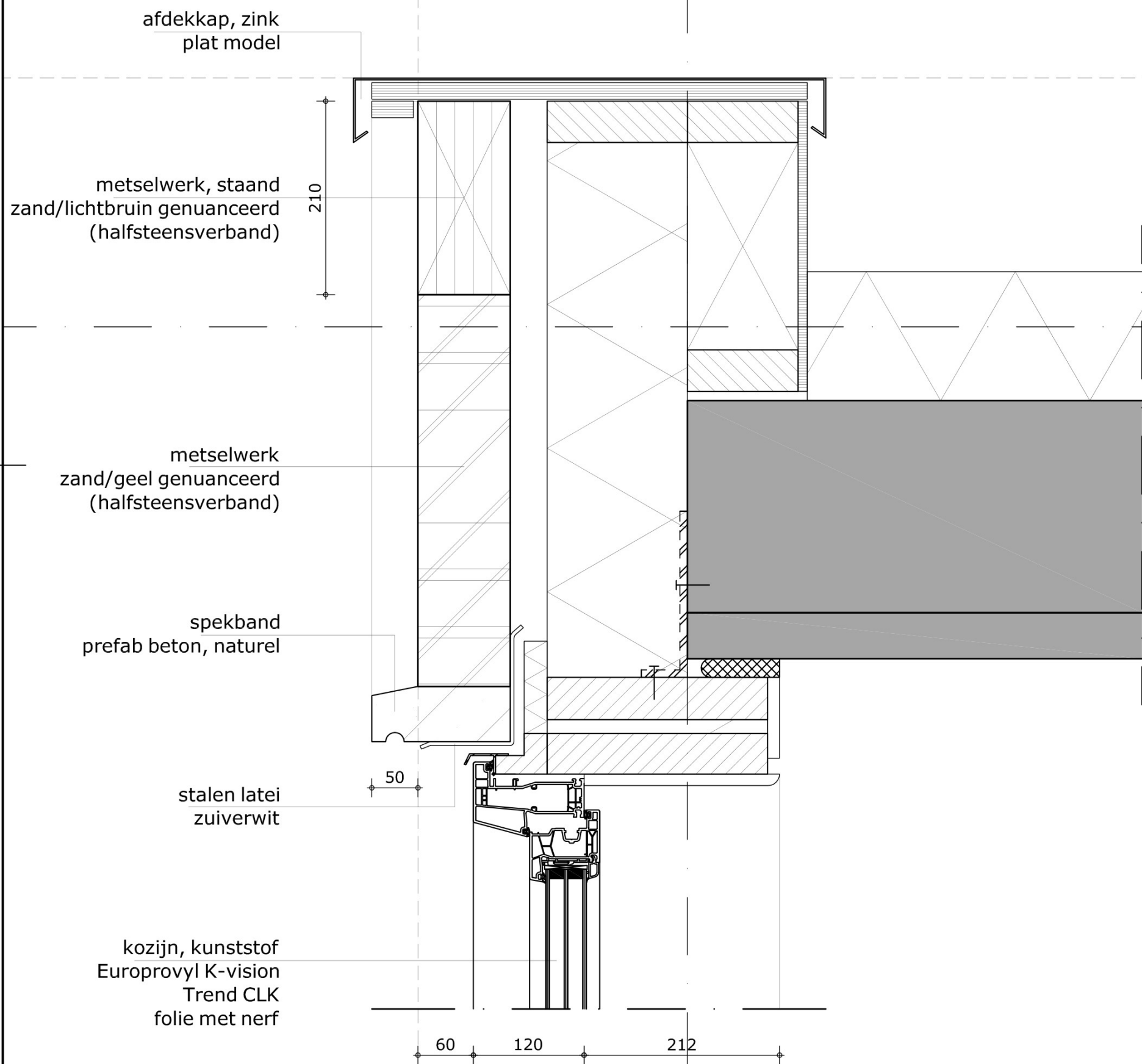
G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg

C-301









getekend  
c.h.

schaal  
1:5

datum  
02-05-2025

detail



Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk  
Tel. (071) 36172 00  
info@van-manen.com

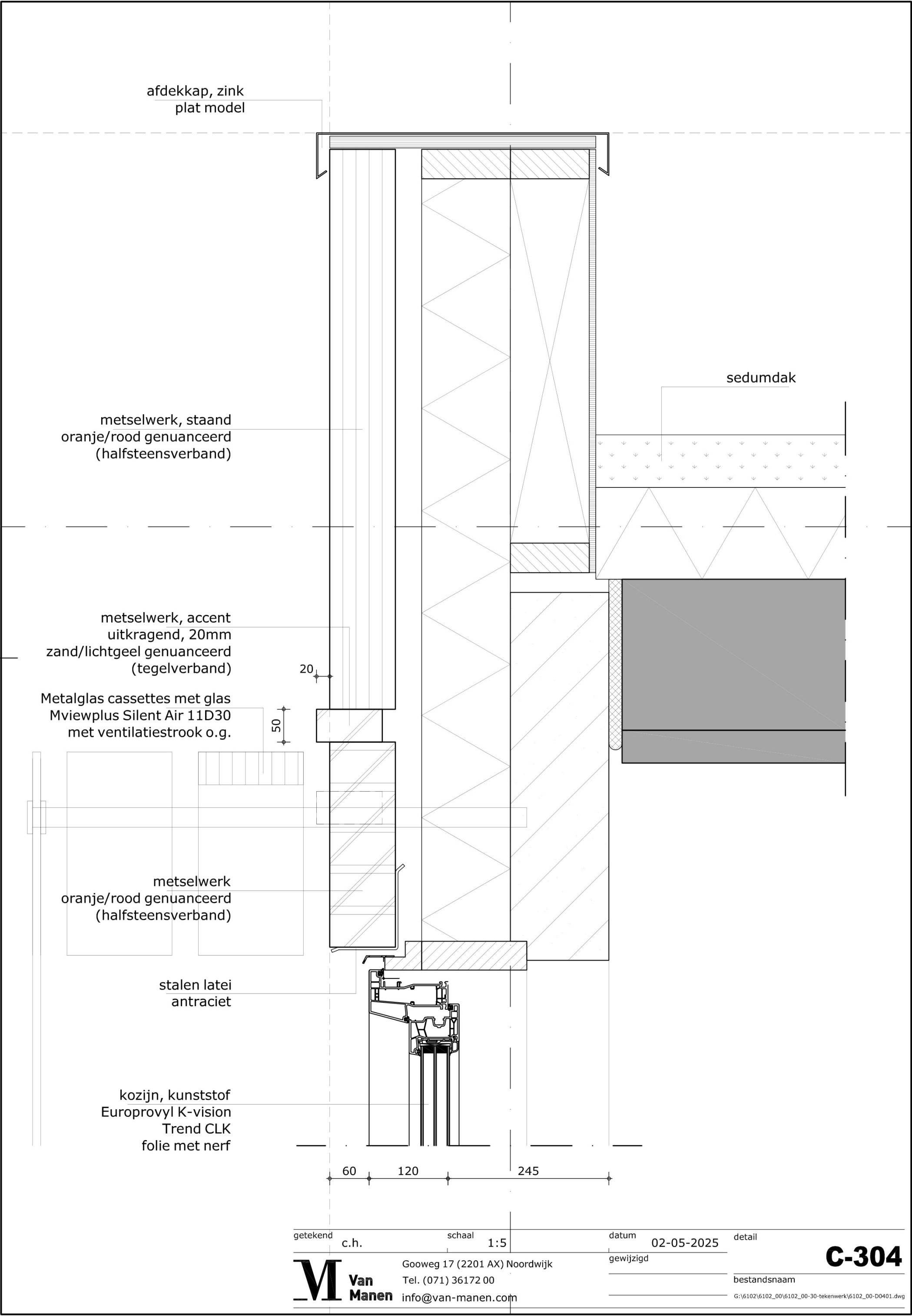
gewijzigd

bestandsnaam

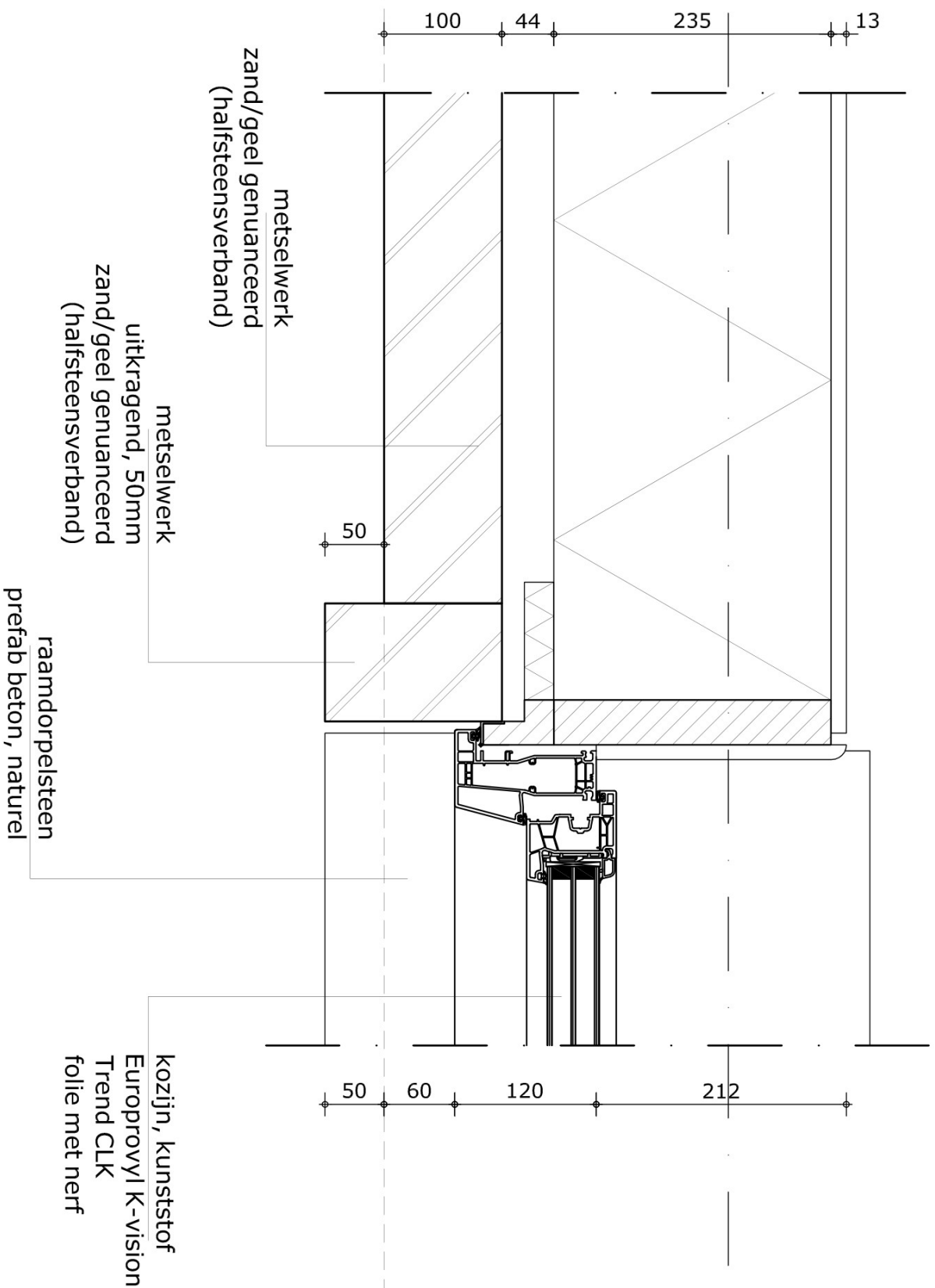
G:\6102\6102\_00\6102\_00-30-tekenwerk\6102\_00-D0401.dwg

**C-303**





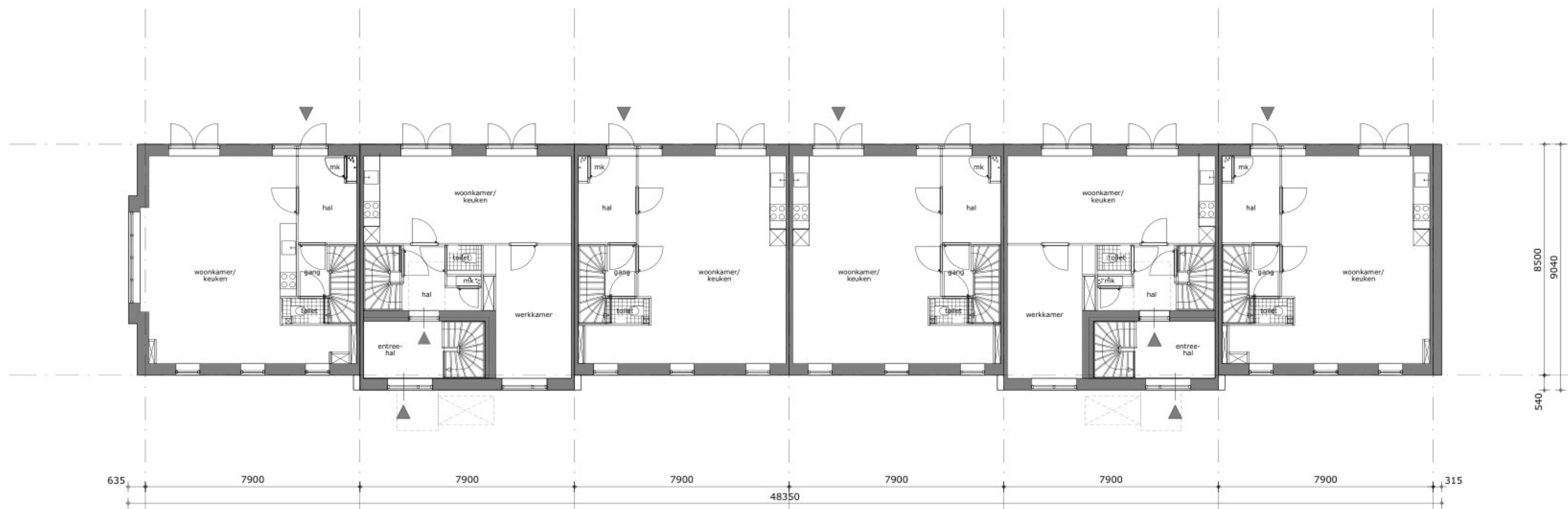




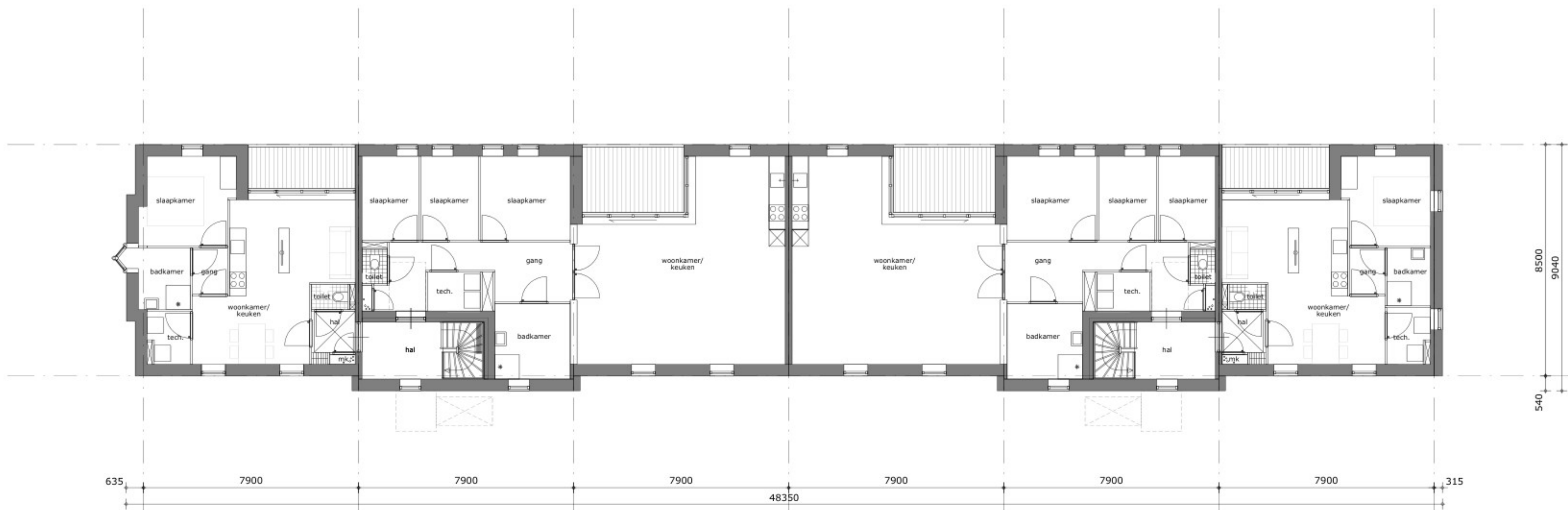
getekend	c.h.	schaal	1:5	datum	02-05-2025	detail
<b>M</b> Van Manen		Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk Tel. (071) 36172 00 info@van-manen.com		gewijzigd		bestandsnaam
						G:\6102\6102_00\6102_00-30-rekenwerk\6102_00-D0401.dwg

C-401

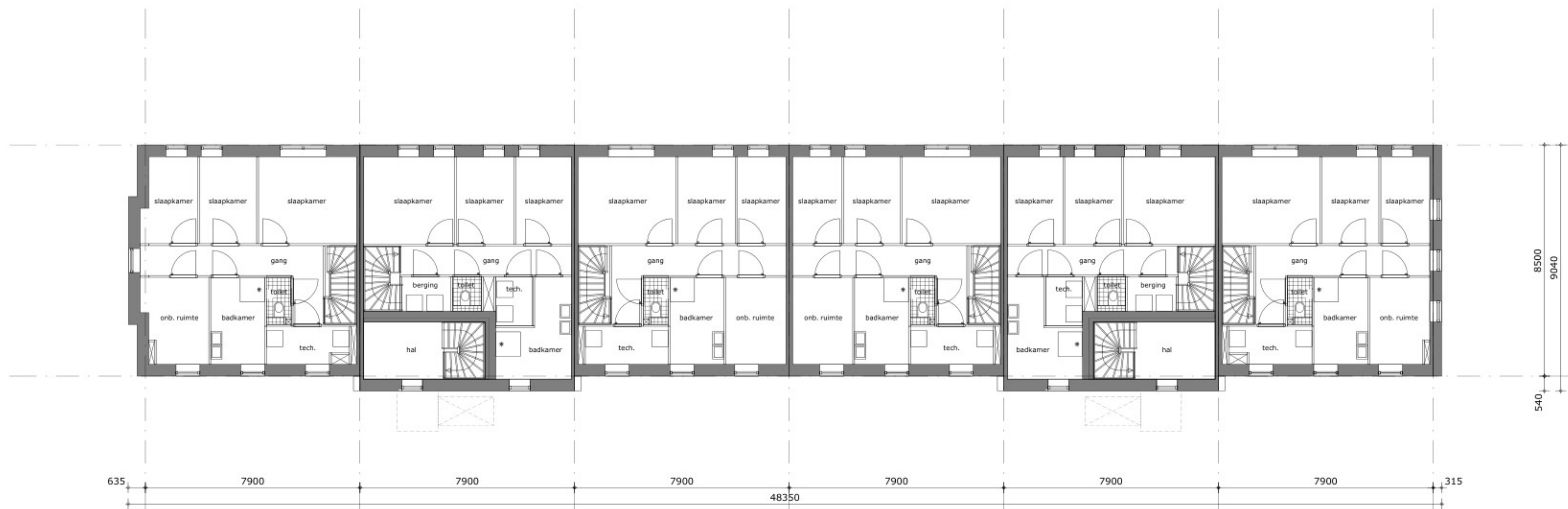




begane grond



tweede verdieping



eerste verdieping



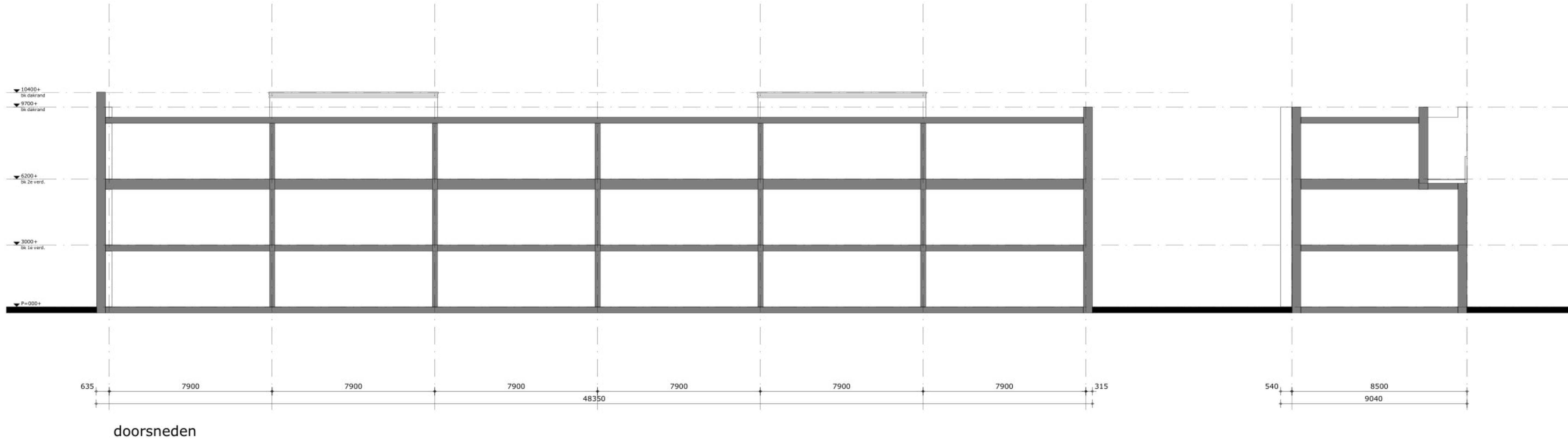
**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 01 - Plattegronden

opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1 + 2	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 01-D0100
getekend c.h.	datum 02-05-2025		





**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 01 - Gevels en doorsneden

opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A0	status Definitief ontwerp		tekeningsnummer 01-D0201
getekend c.h.	datum 02-05-2025		



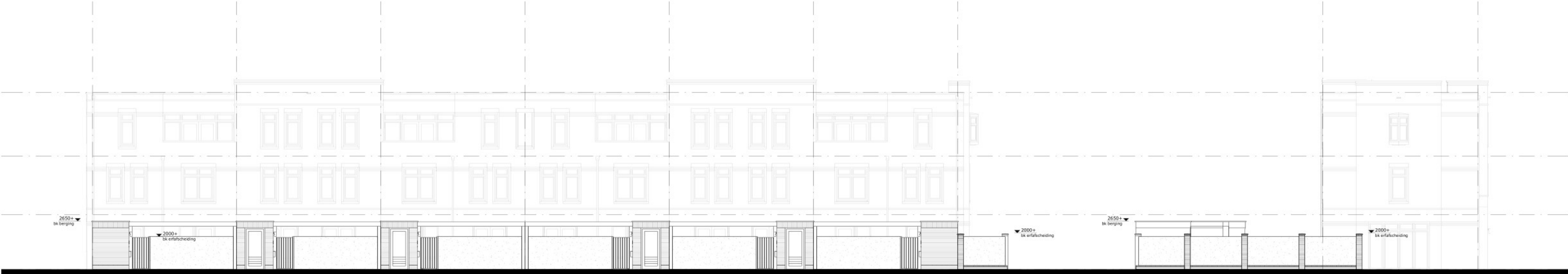


635 7900 7900 7900 48350 7900 7900 7900 315

voorgevel

540 8500 9040

rechter zijgevel



315 7900 7900 7900 48350 7900 7900 7900 635

achtergevel

8500 9040

linker zijgevel

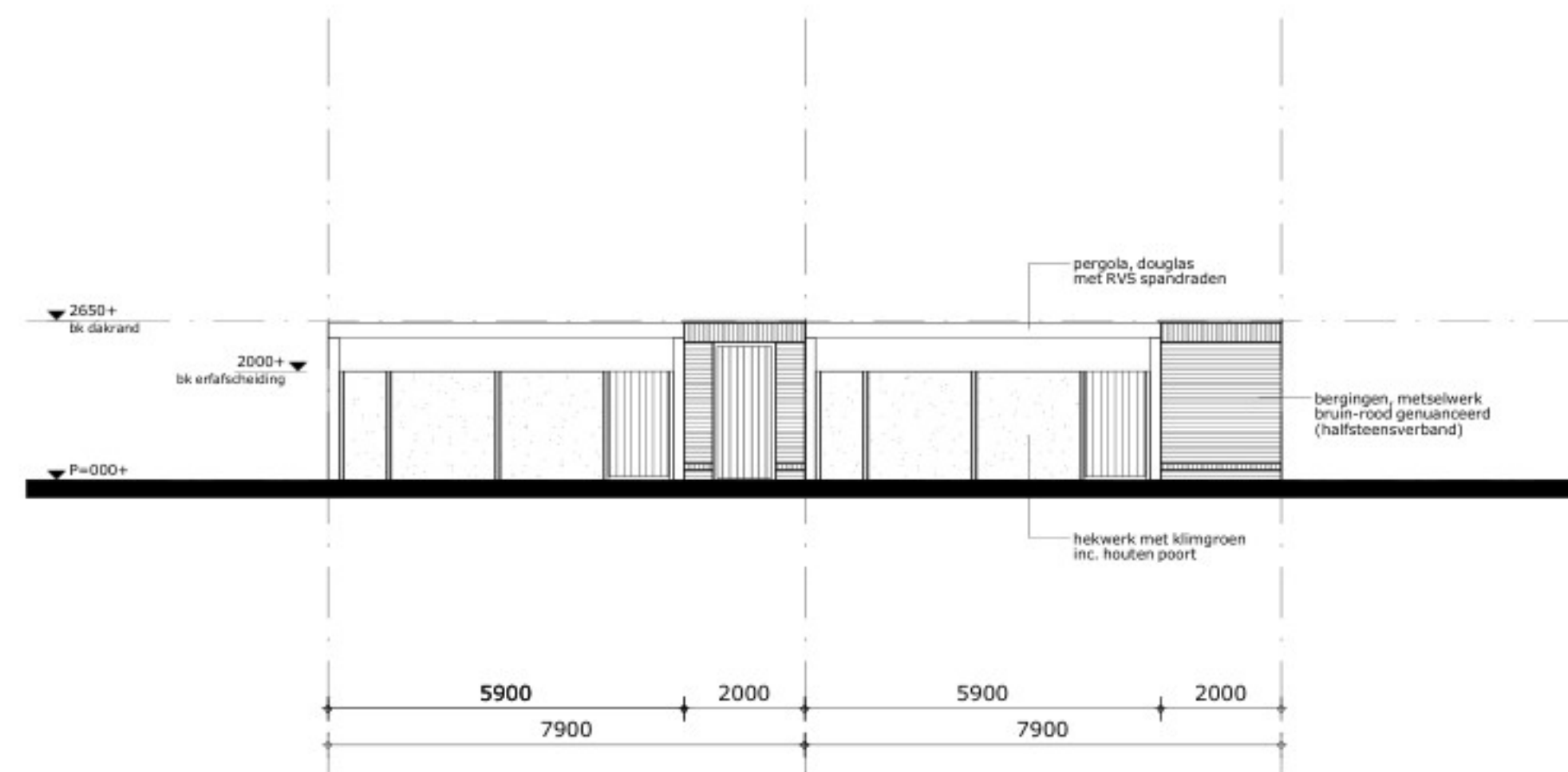


project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

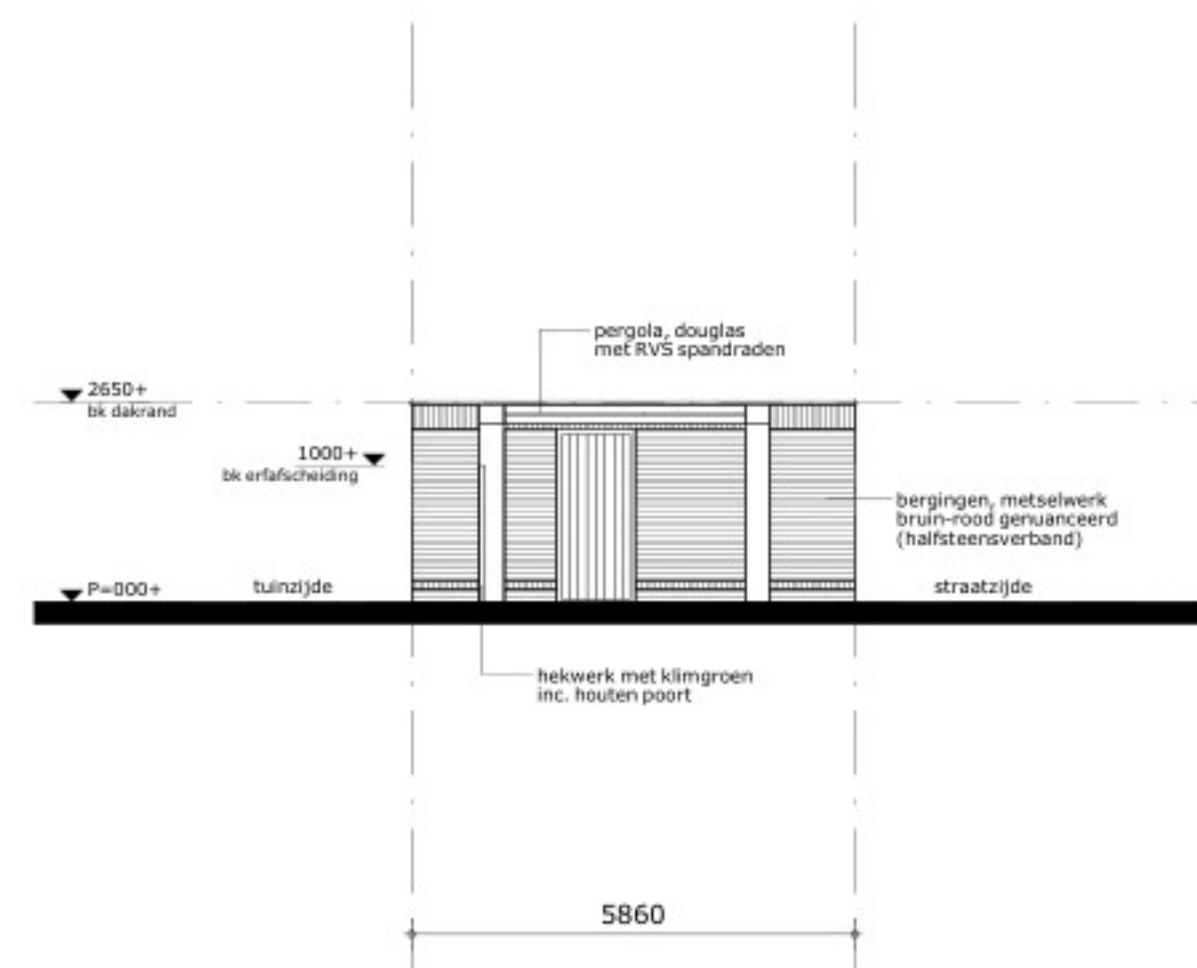
omschrijving  
BLOK 01 - Erfafscheiding

opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1+2	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 01-D1001
getekend C.H.	datum 02-05-2025		

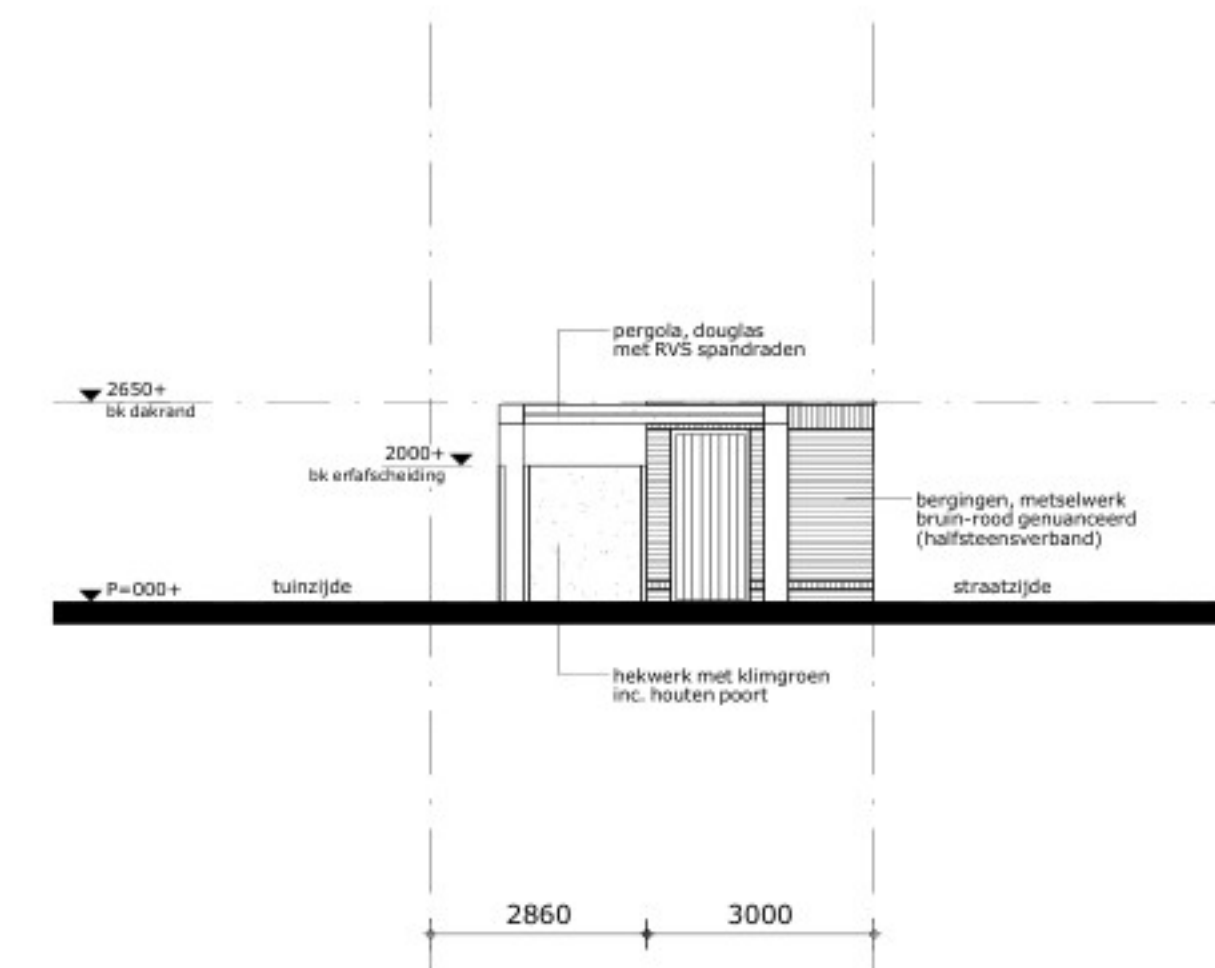




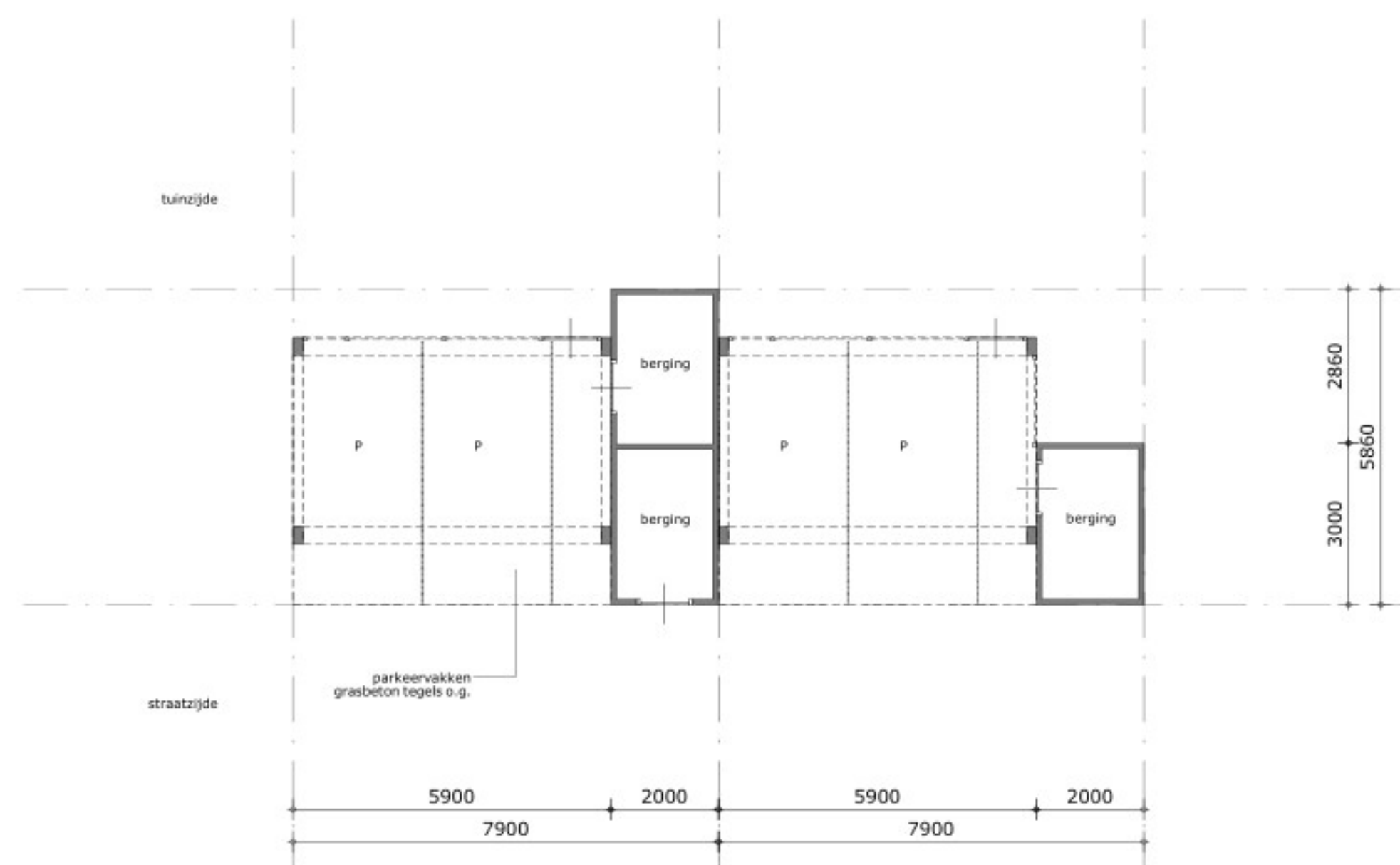
gevel straatzijde



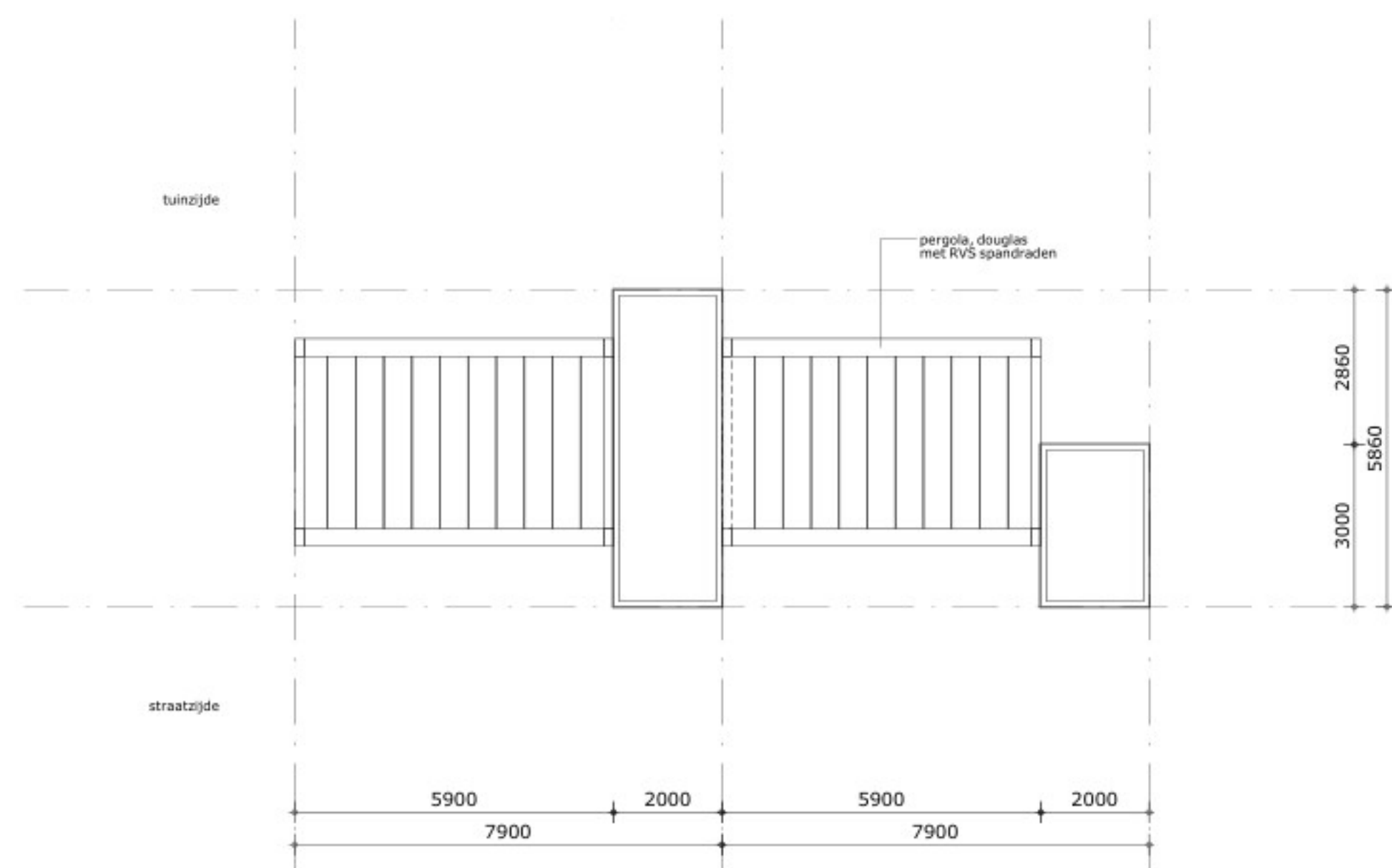
linker zijgevel  
(dubbel)



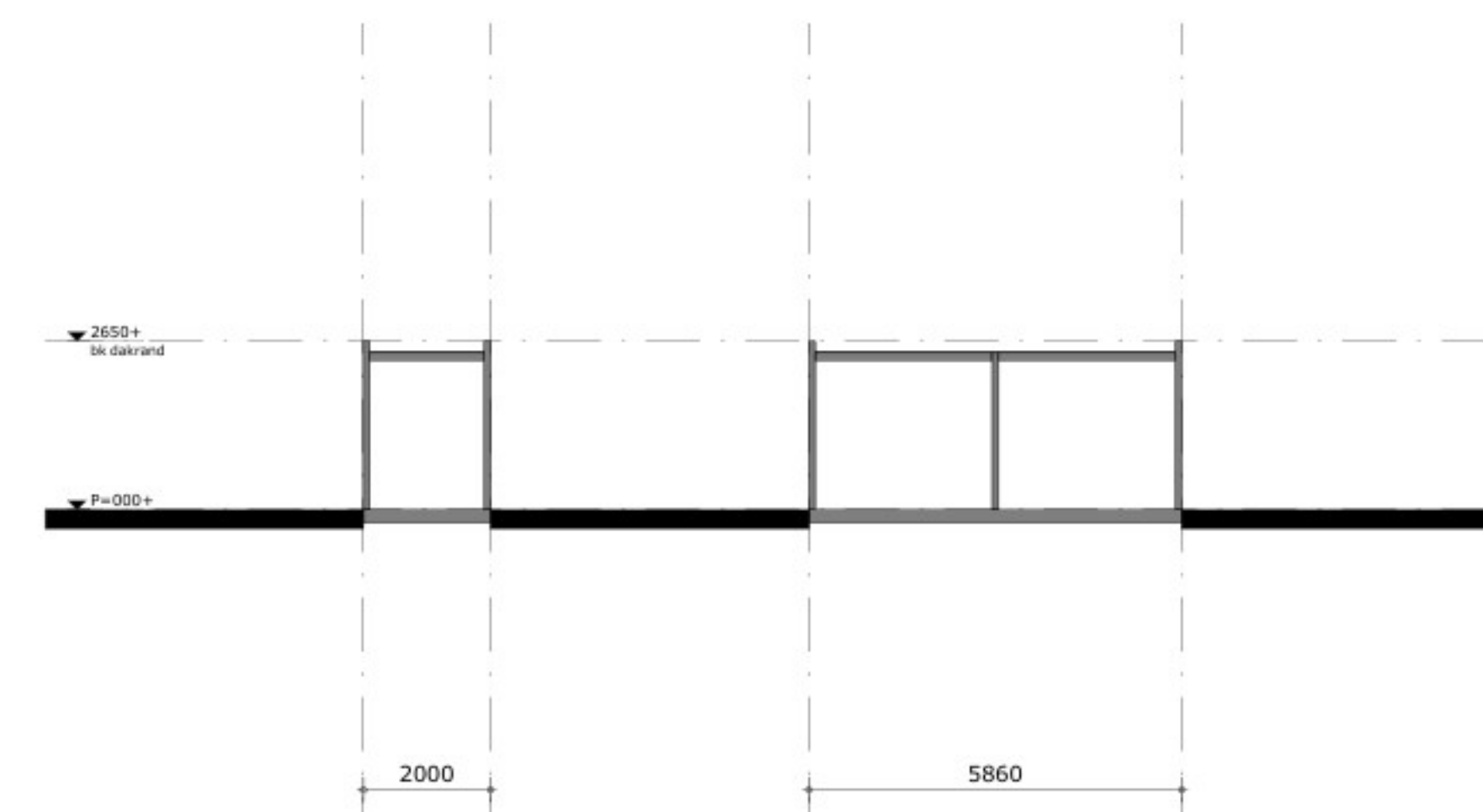
linker zijgevel  
(enkel)



begane grond



dakplattengrond



doorsneden



**M** Van  
Manen

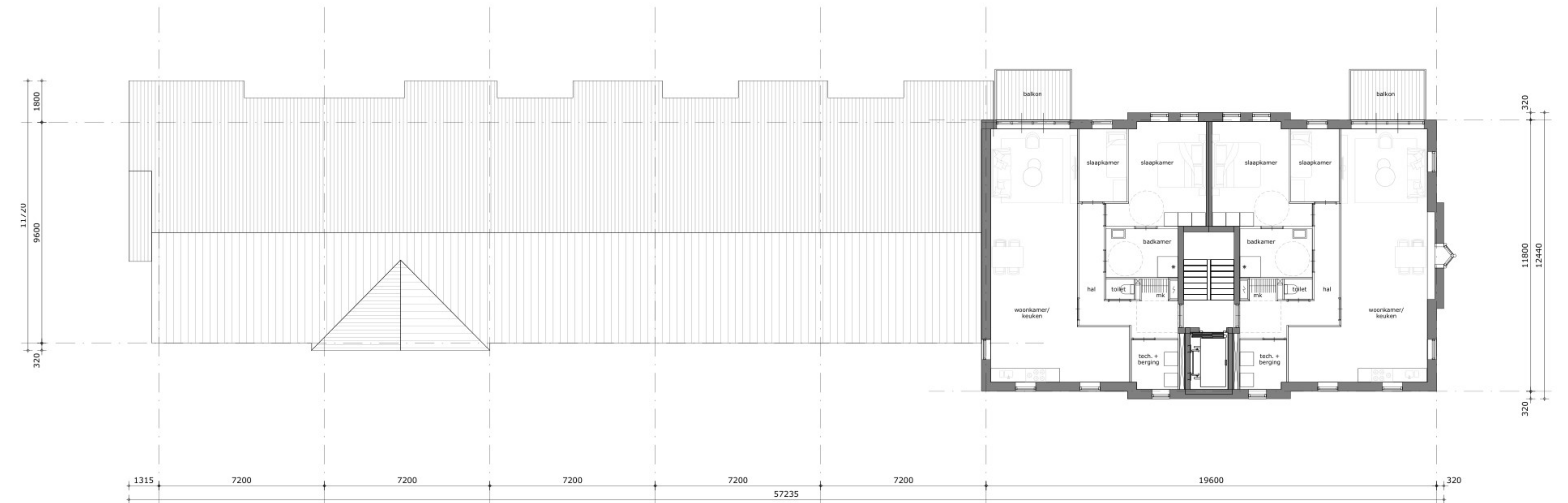
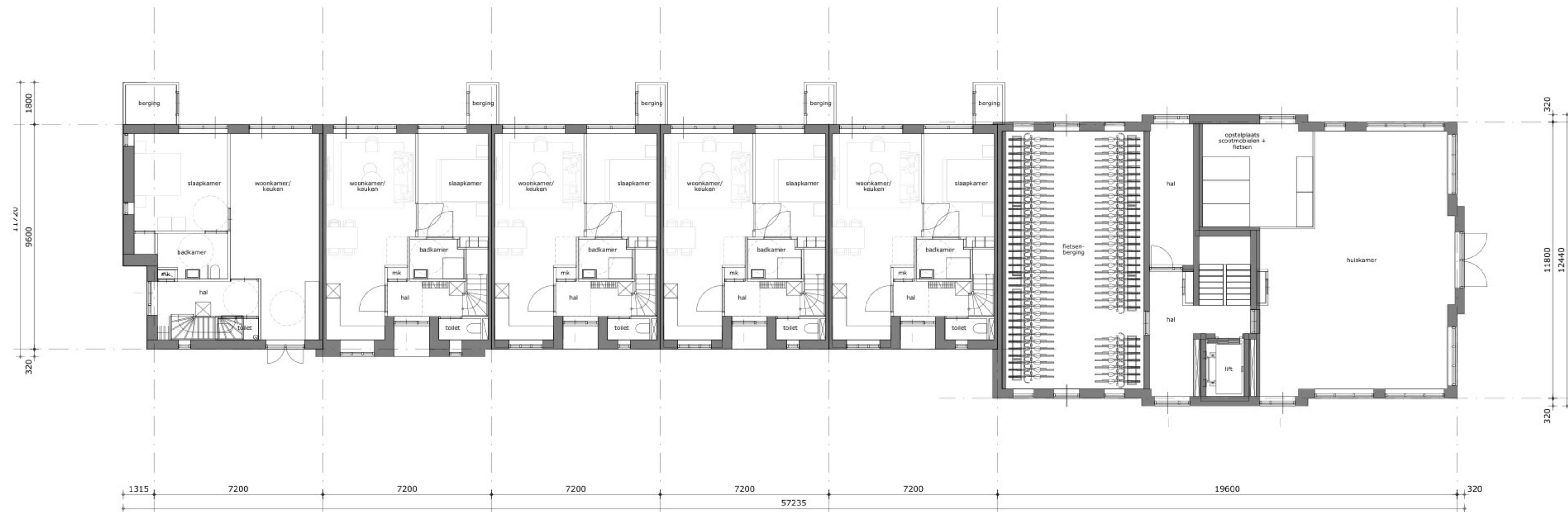
project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 01 - Bergingen

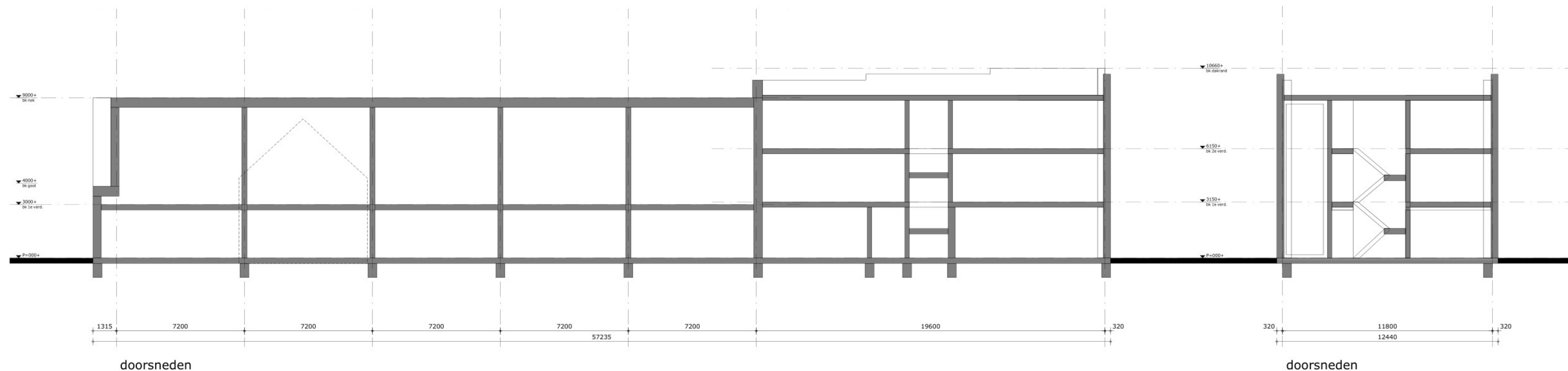
opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1	status Definitief ontwerp		tekeningsnummer 01-D1002
getekend Author	datum 02-05-2025		

Bezoekadres Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk | Telefoon (071) 36 17 200 | E-mail info@van-manen.com | Website www.van-manen.com









**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

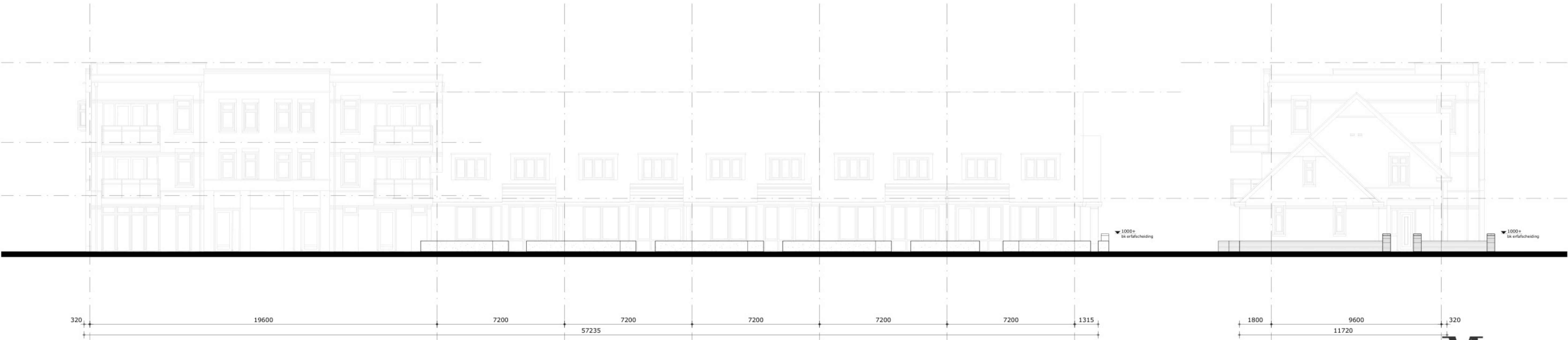
omschrijving  
BLOK 02 - Gevels en doorsneden

opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A0	status Definitief ontwerp		tekeningsnummer 02-D0201
getekend c.h.	datum 02-05-2025		

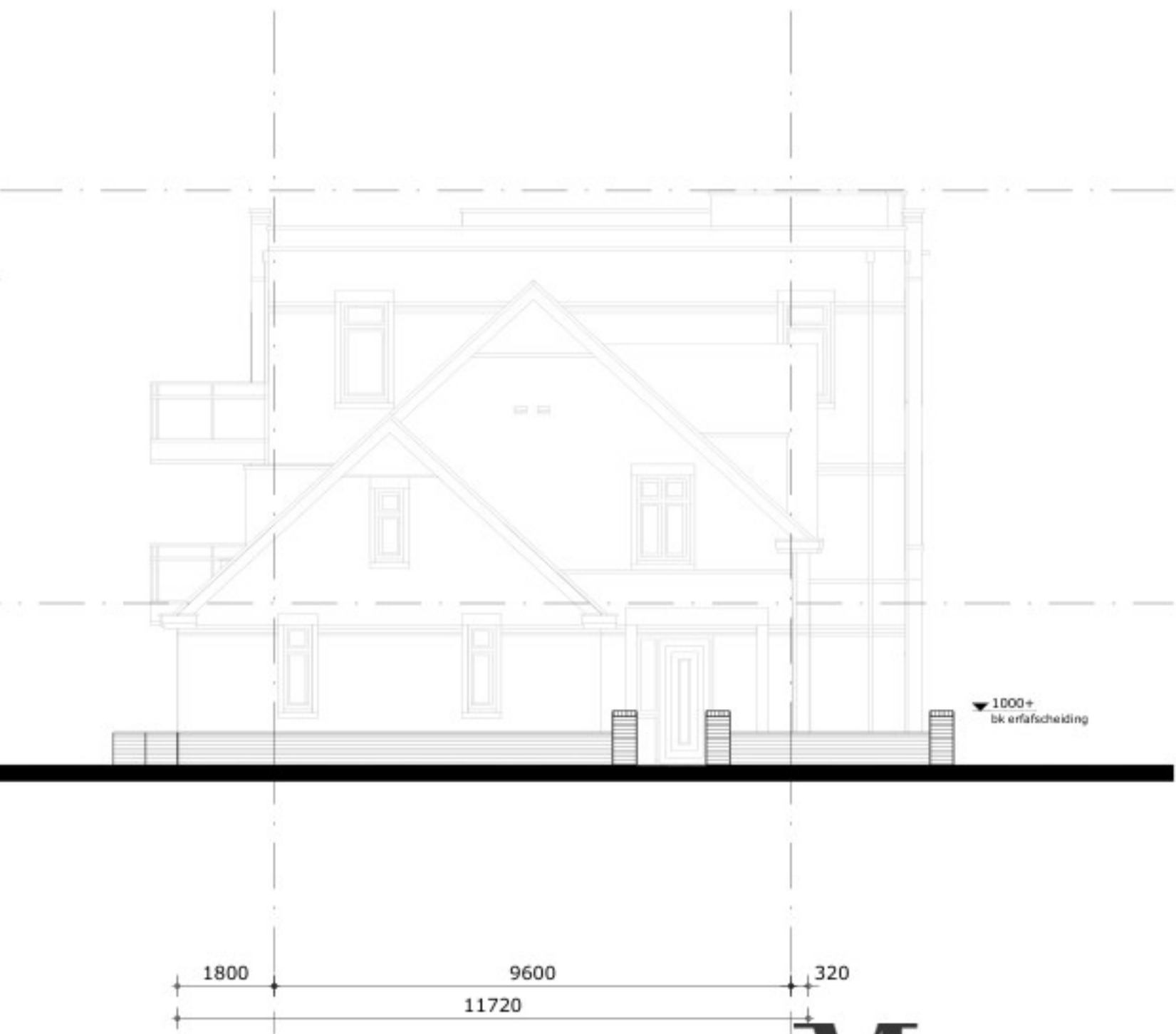




recher zijgevel



achtergevel



linker zijgevel



project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 02 - Erfafscheiding

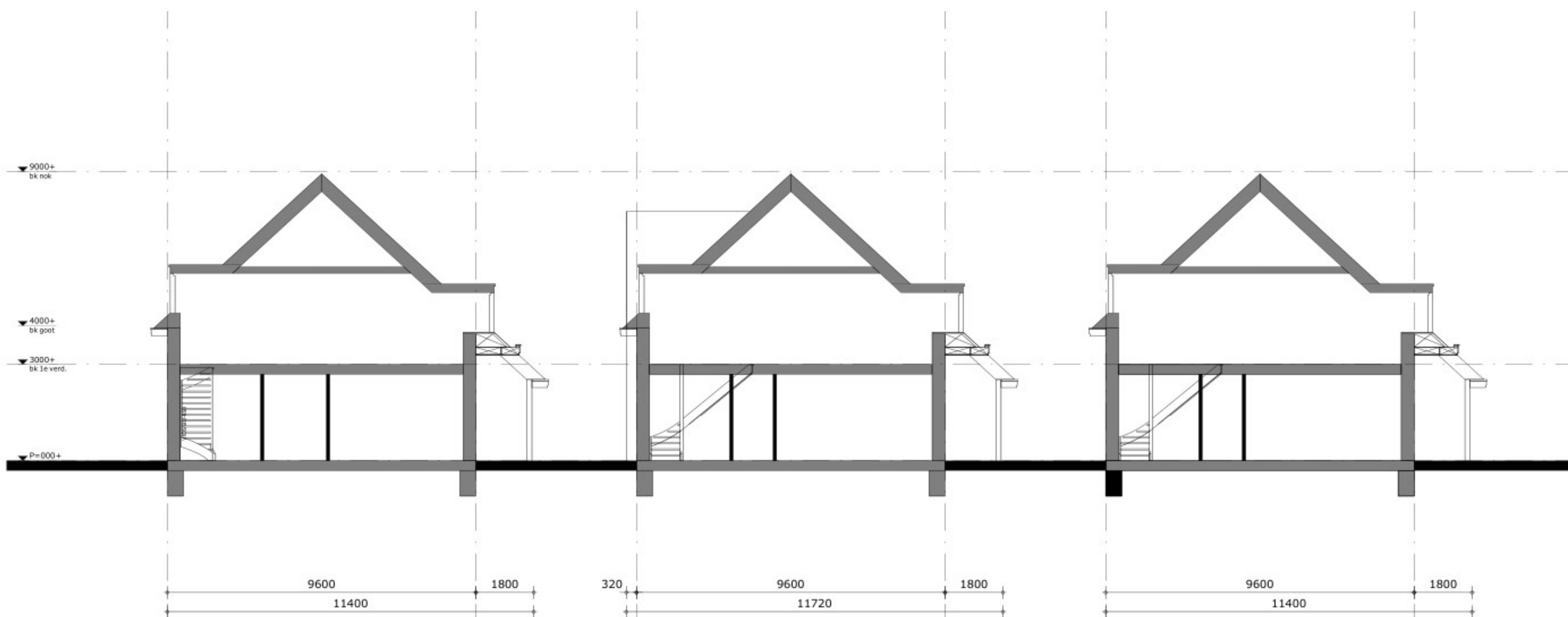
opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1+1	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 02-D1001
getekend C.H.	datum 02-05-2025		





voorgevel

rechter zijgevel

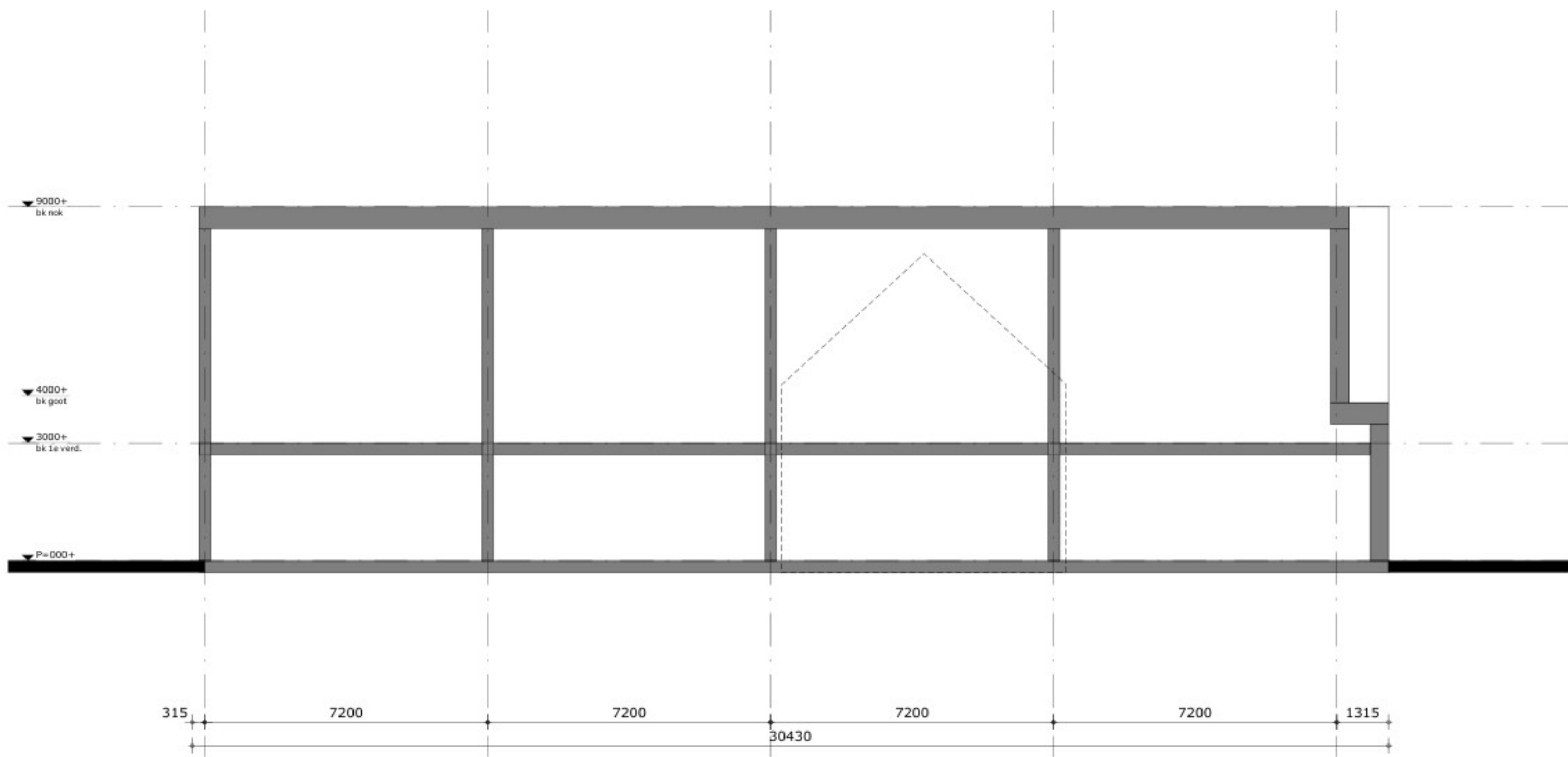


doorsneden

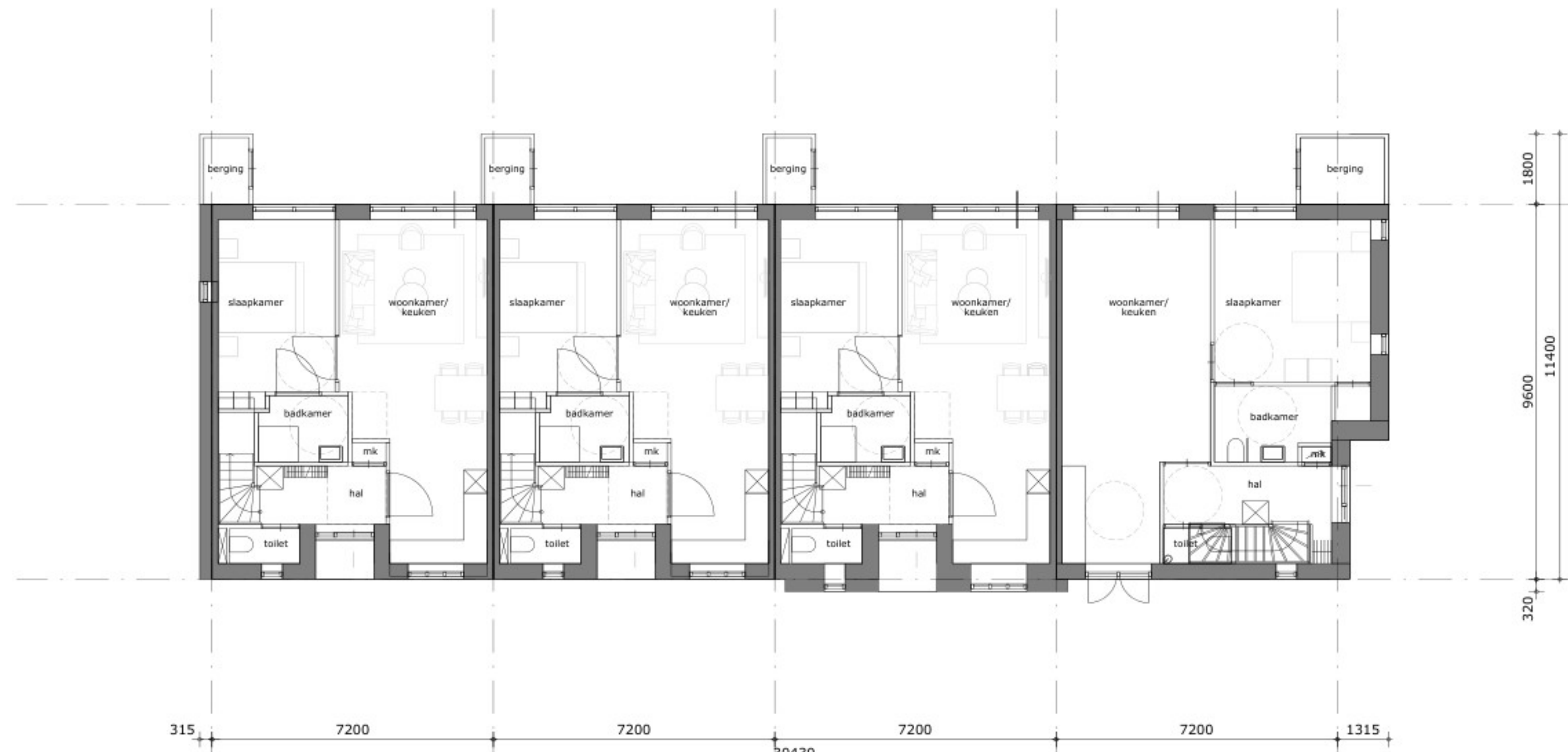


achtergevel

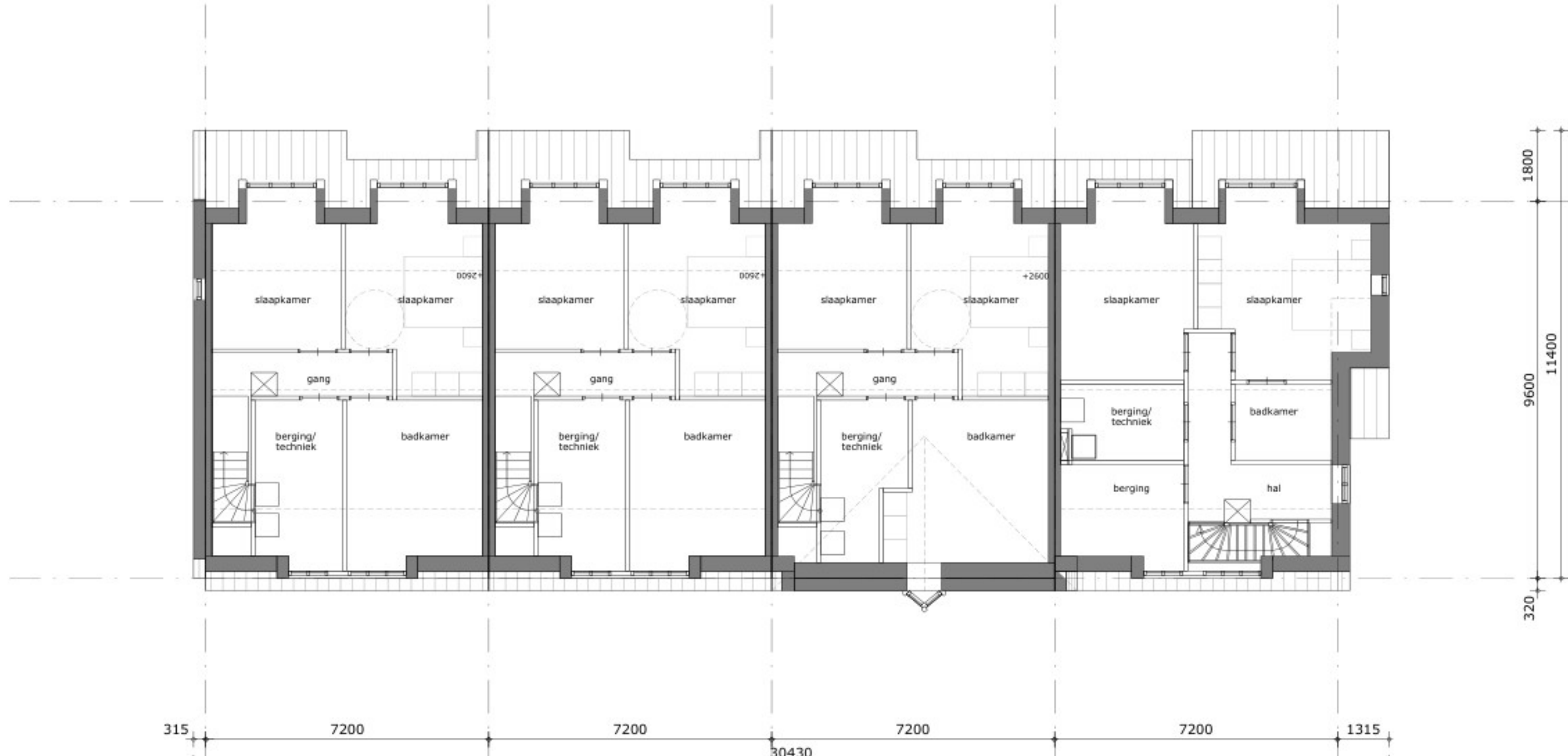
linker zijgevel



doorsneden



begane grond



eerste verdieping



project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 03 - Plattegronden, gevels en doorsneden

opdrachtgever  
schaal  
1:100

formaat  
A0

getekend  
c.h.

status  
Definitief ontwerp

datum  
02-05-2025

projectnummer  
6102\_00

tekeningsnummer  
03-D0100

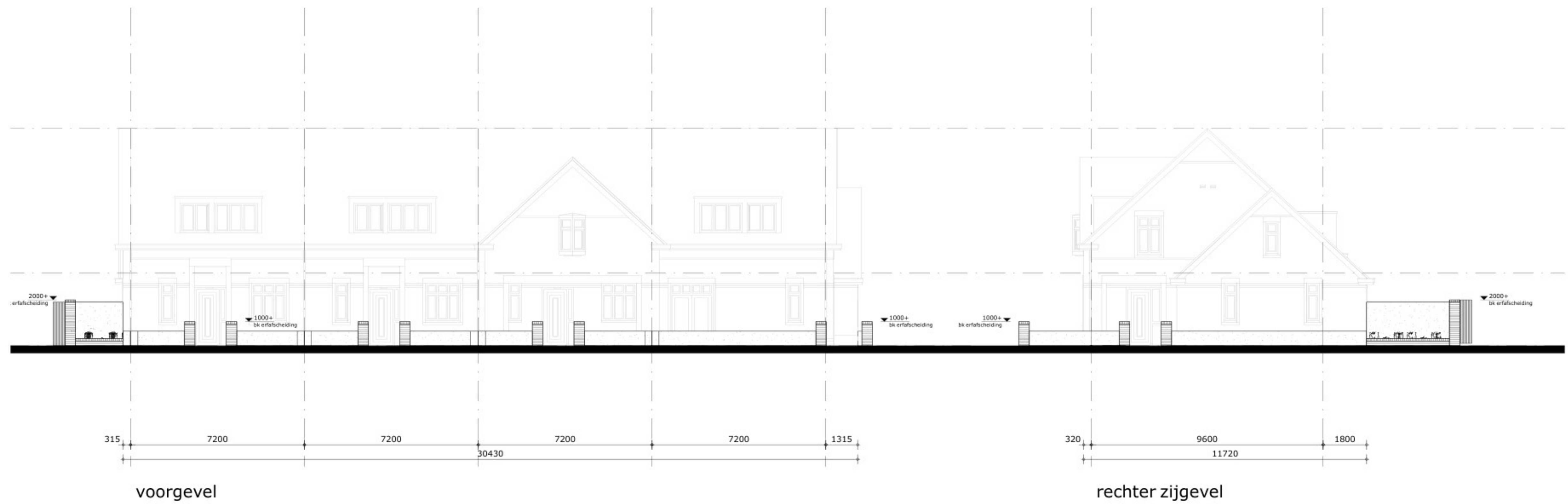
Beslekkadres Gooyweg 17 (2201 KX) Noordwijk | Telefoon (071) 36 17 200 | E-mail info@van-manen.com | Website www.van-manen.com



Bekend bij het Rijk van de burgemeester en  
verantwoord van de burgemeester.

Datum 01-12-2025  
Oms tekenen: 2/25/212635



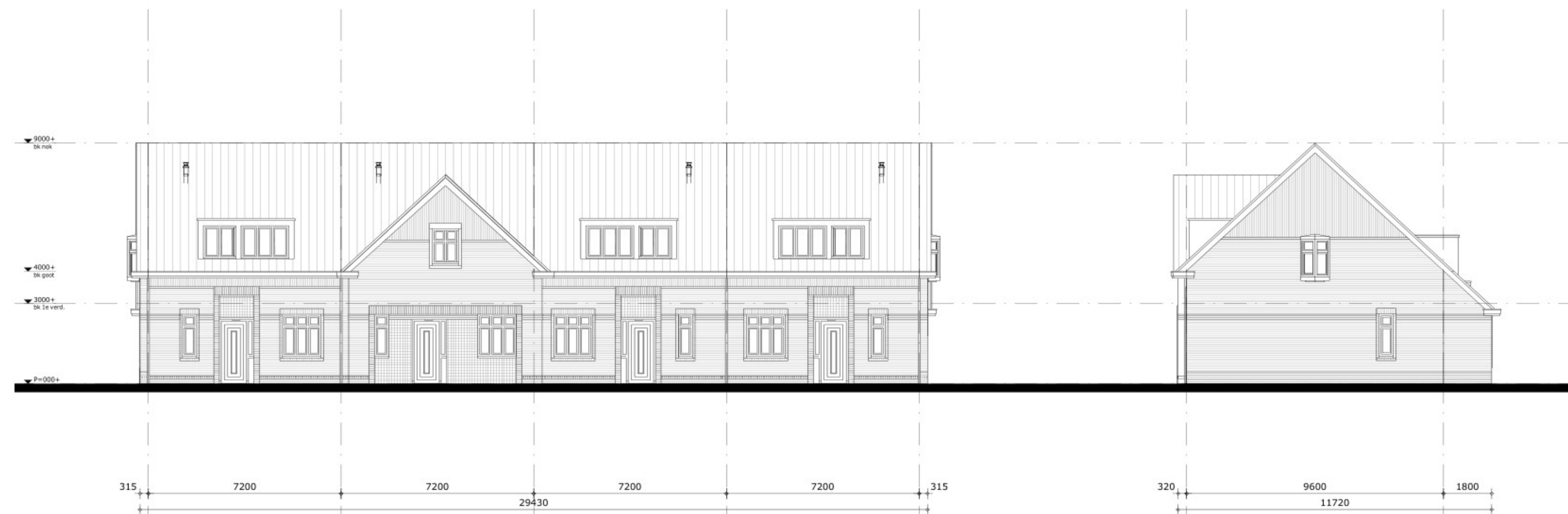


project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 03 - Erfafscheiding

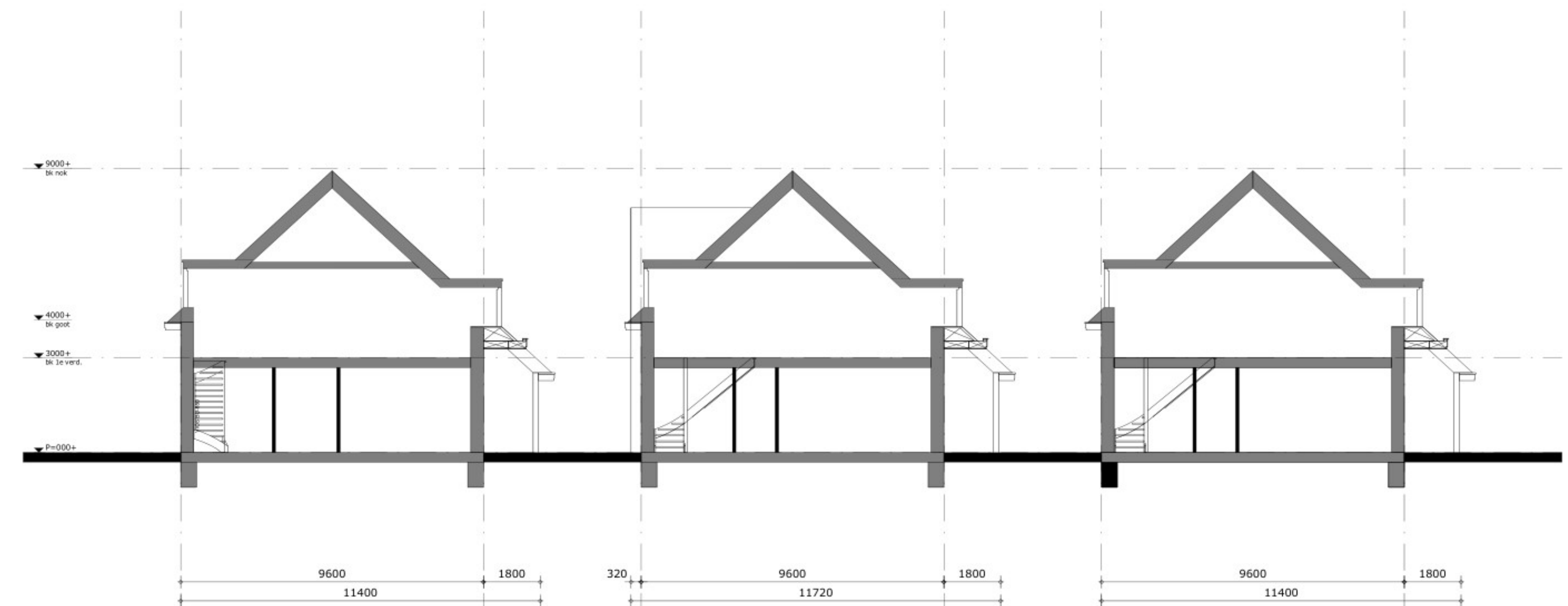
opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 03-D1001
getekend c.h.	datum 02-05-2025		





voorgevel

rechter zijgevel

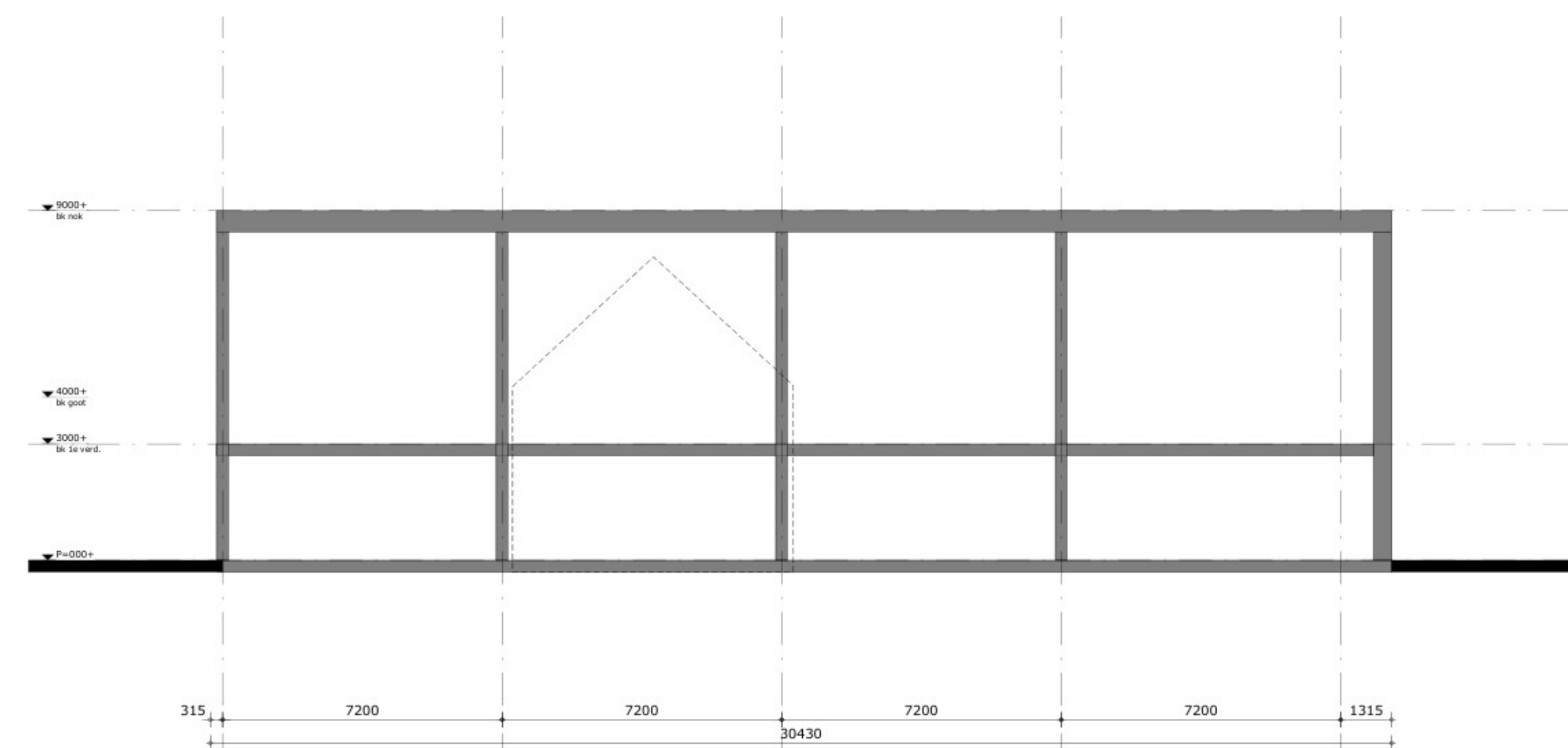


doorsneden

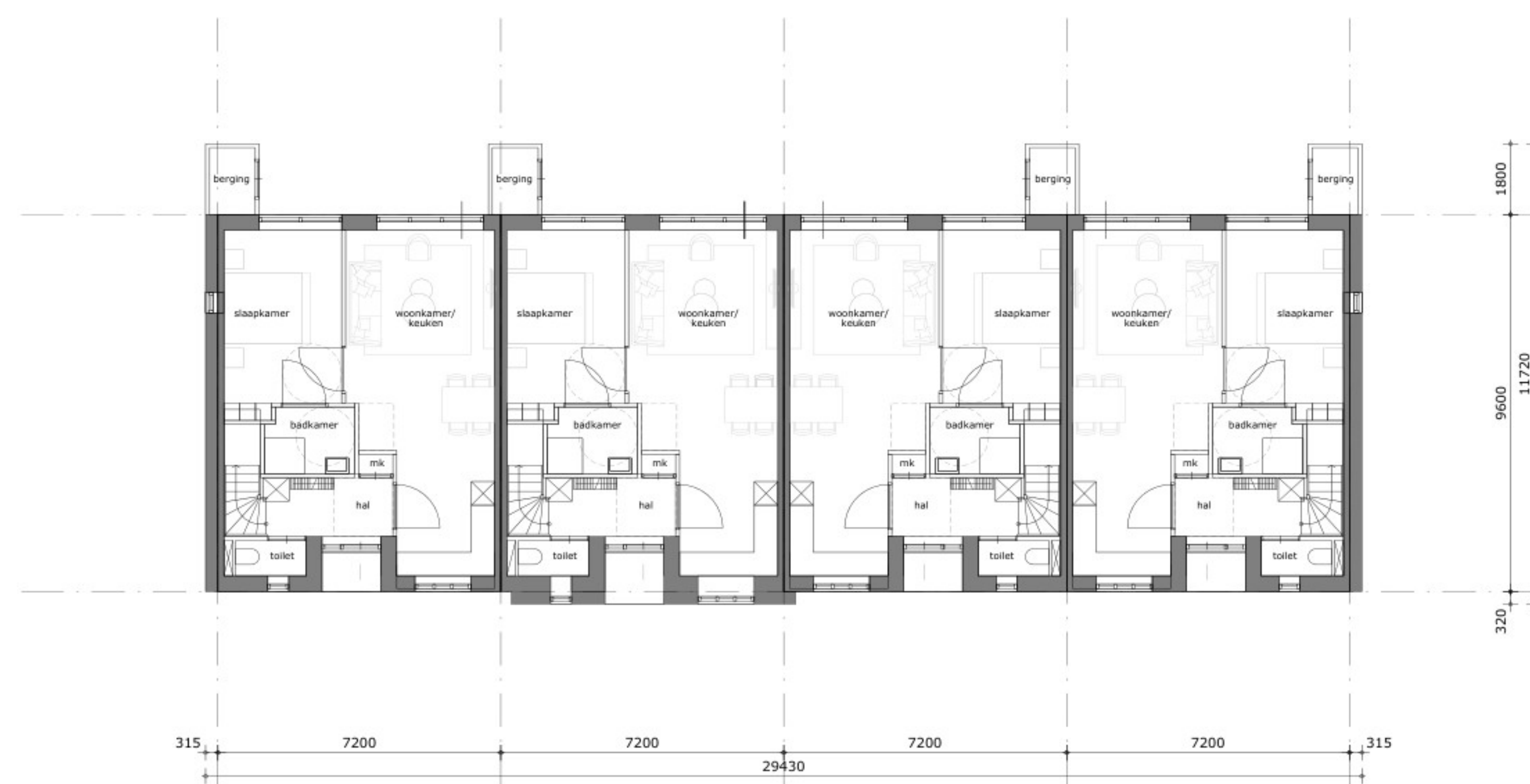


achtergevel

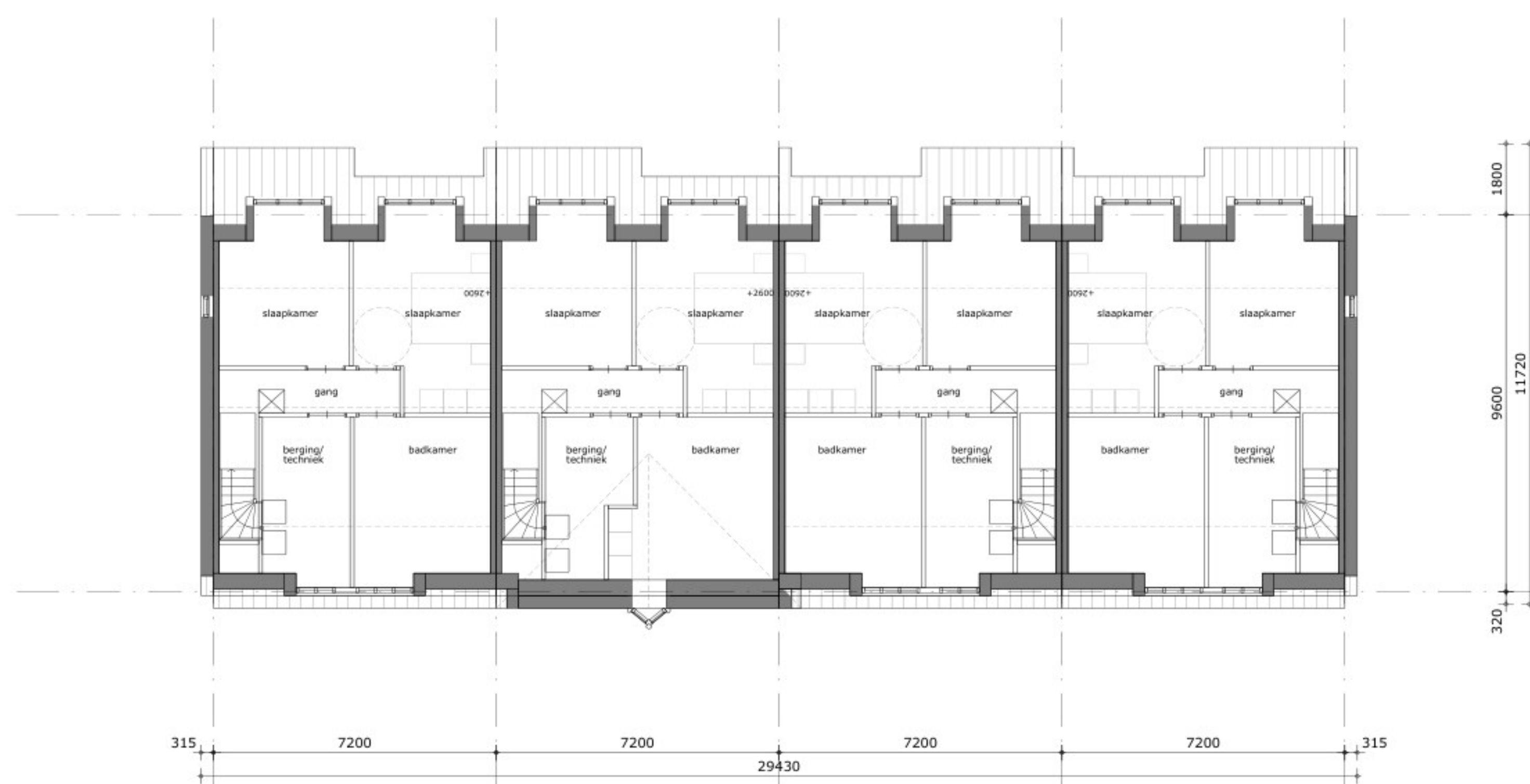
linker zijgevel



doorsneden



begane grond



eerste verdieping

**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 04 - Plattegronden, gevels en doorsneden

opdrachtgever  
schaal  
1:100

formaat  
A0  
status  
Definitief ontwerp

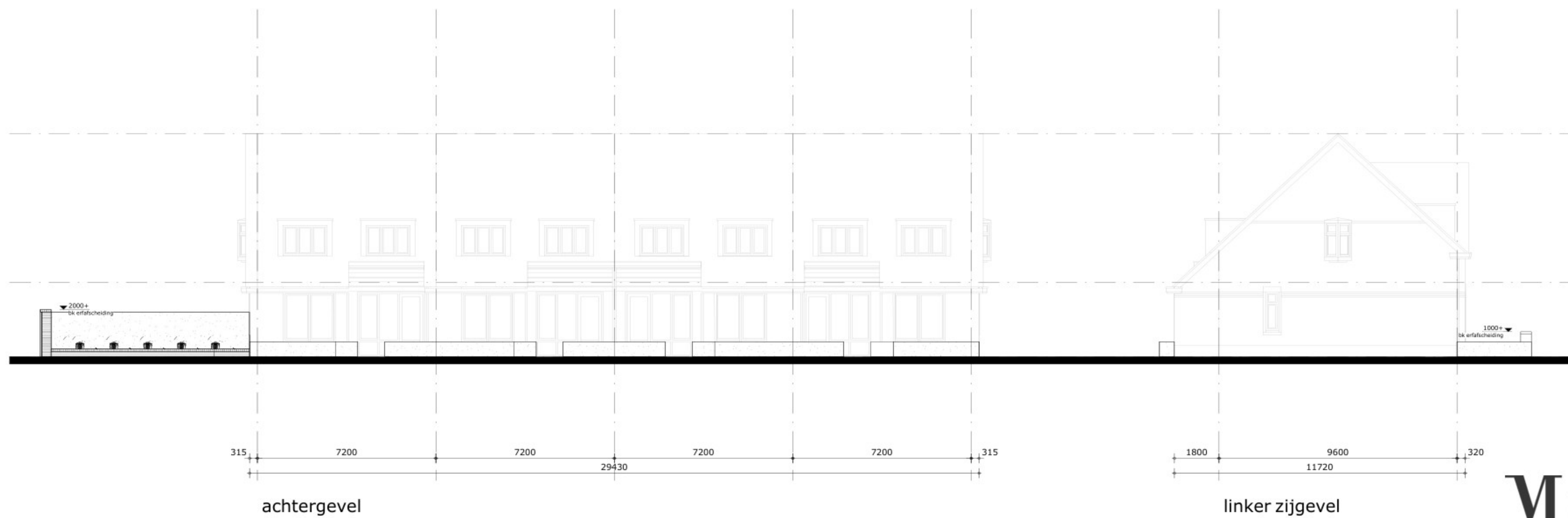
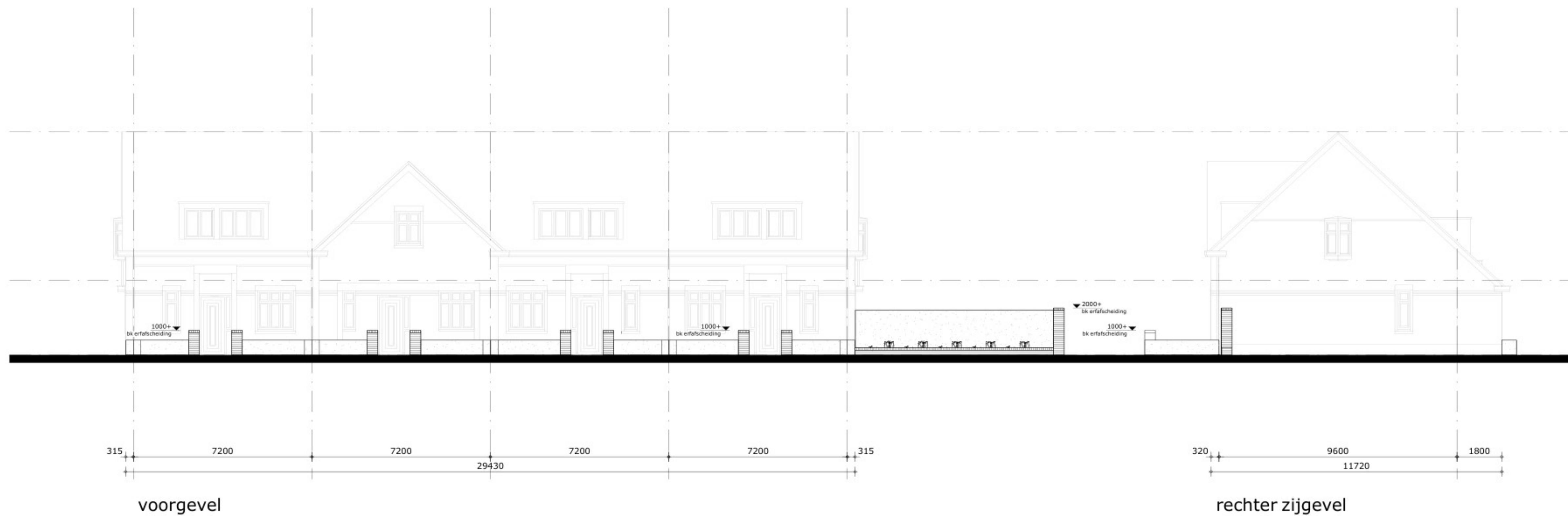
getekend  
c.h.  
datum  
02-05-2025

gewijzigd

projectnummer  
6102\_00

tekeningsnummer  
04-D0100





**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 04 - Erfafscheiding

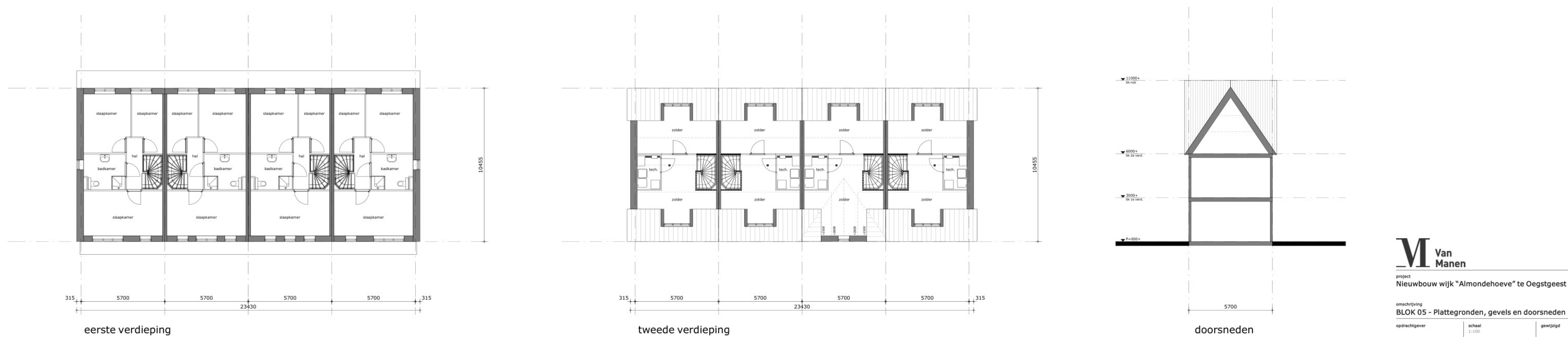
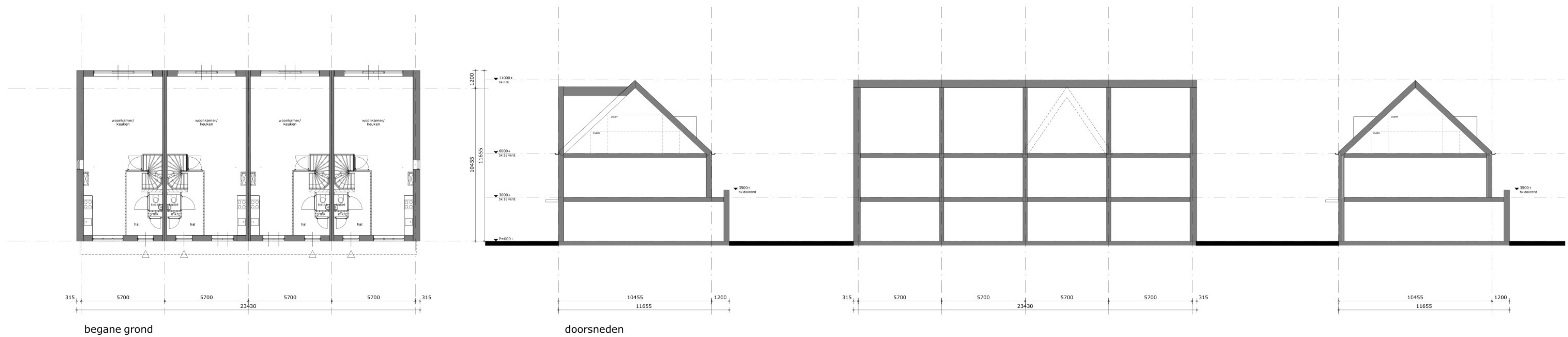
opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 04-D1001
getekend c.h.	datum 02-05-2025		

Bezoekadres Gooweg 17 (2201 AX) Noordwijk | Telefoon (071) 36 17 200 | E-mail info@van-manen.com | Website www.van-manen.com



Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest  
Datum: 01-12-2025  
Oms kenmerk: Z/25/Z12635





**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 05 - Plattegronden, gevels en doorsneden

opdrachtgever

formaat

getekend

c.h.

schal

status

datum

gewijzigd

projectnummer

tekeningsnummer

6102\_00

05-D0100

Bezoekadres

Telefoon

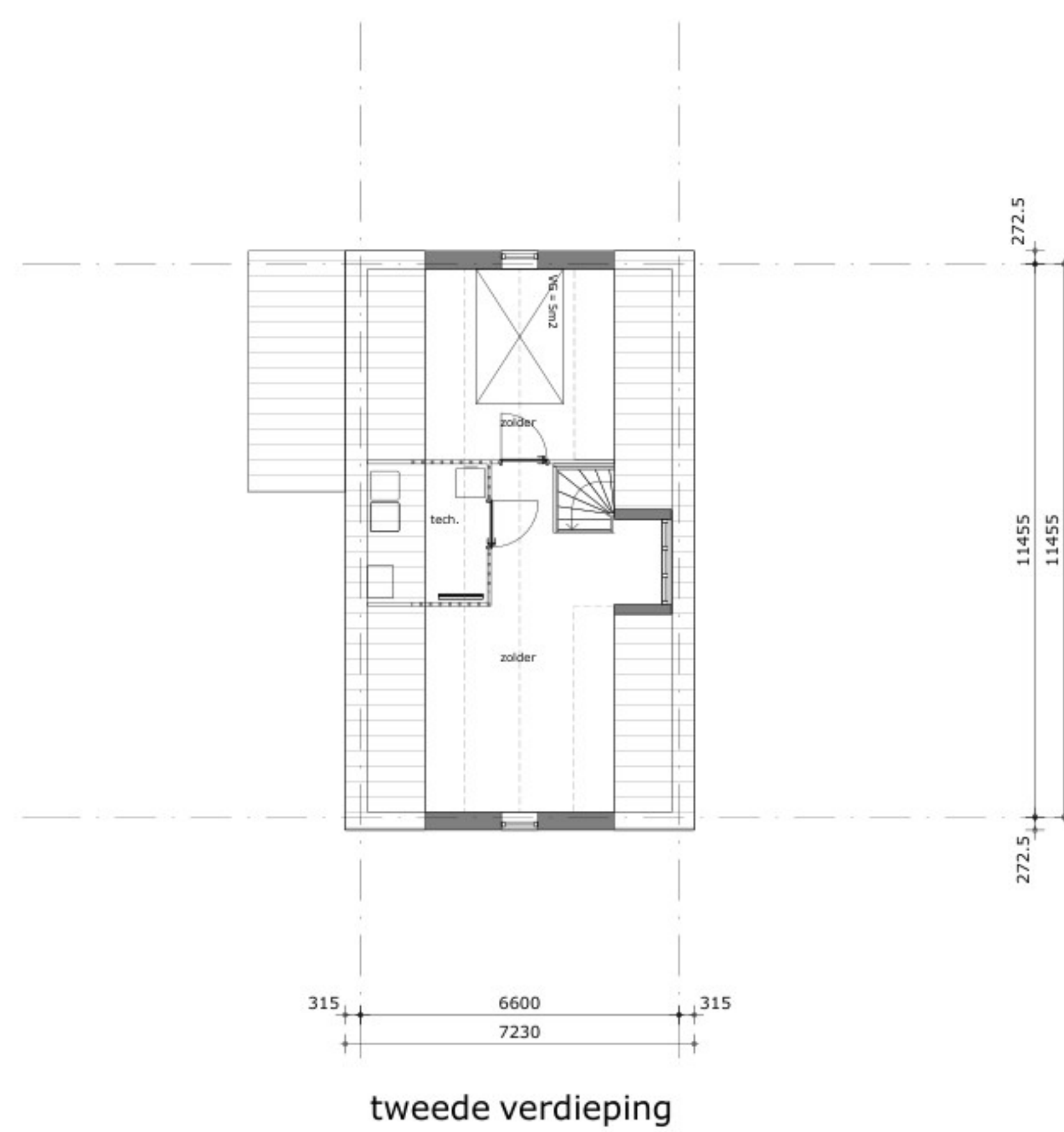
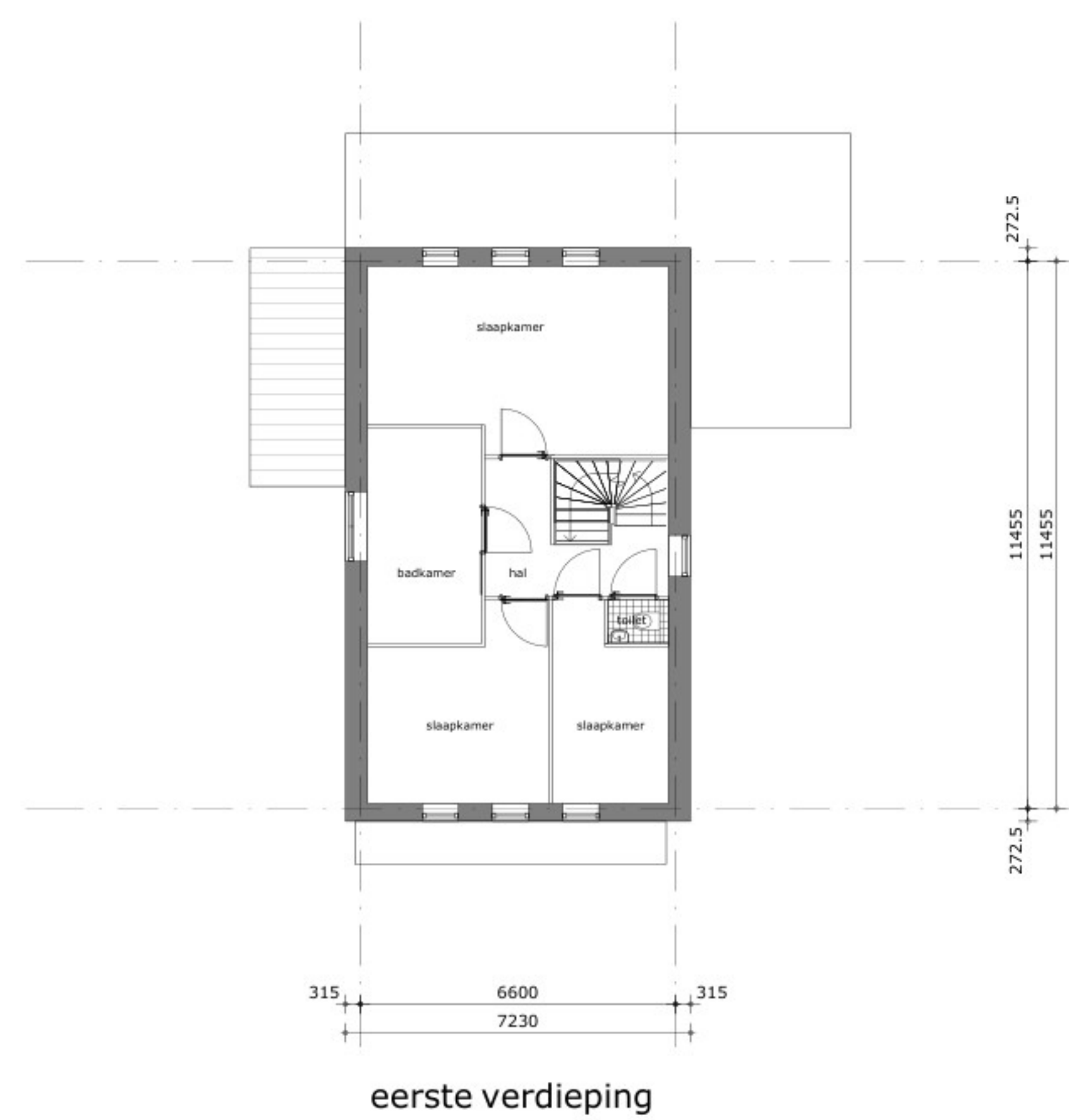
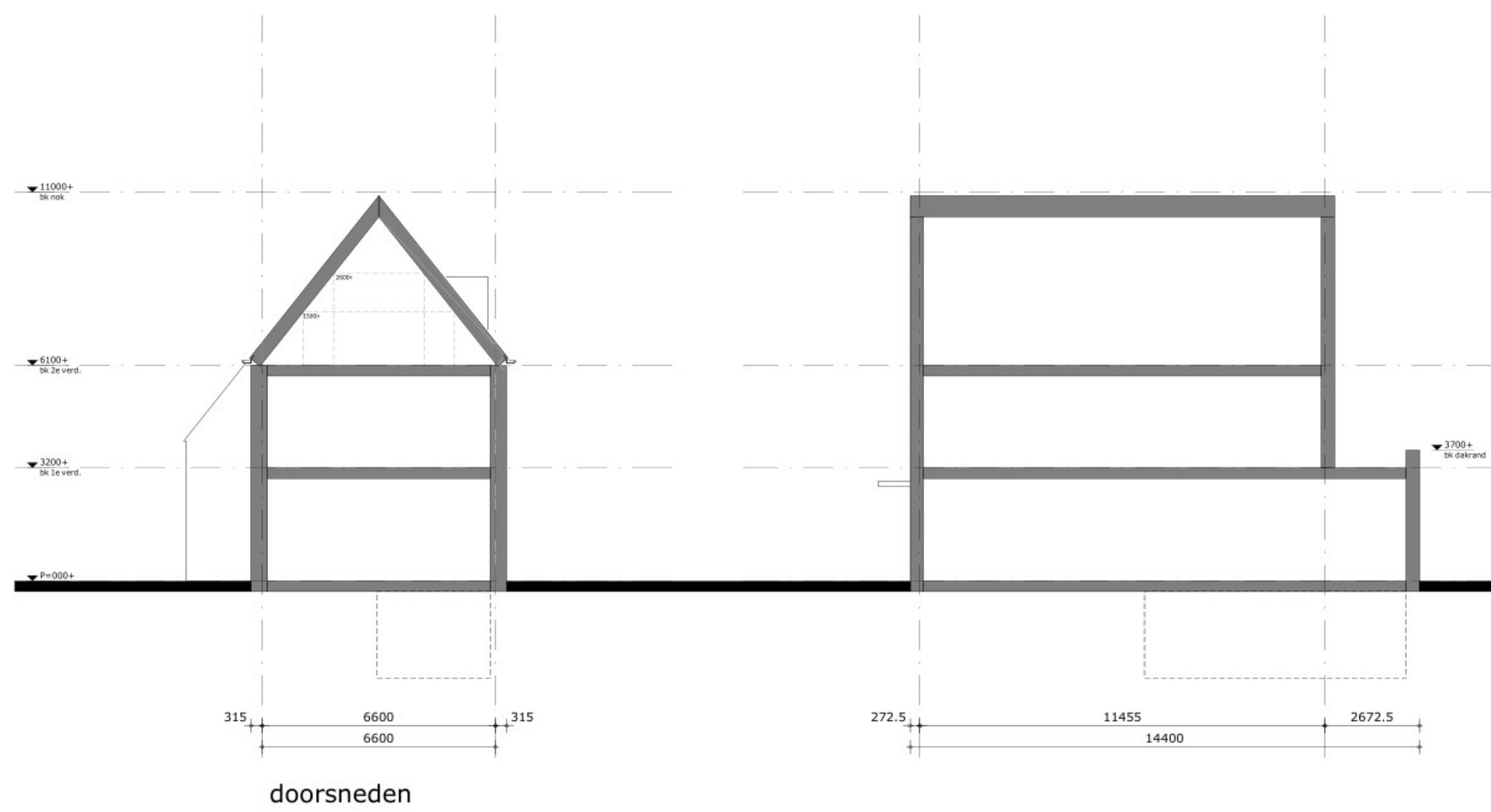
E-mail

Website









**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 07 - Plattegronden, gevels en doorsneden

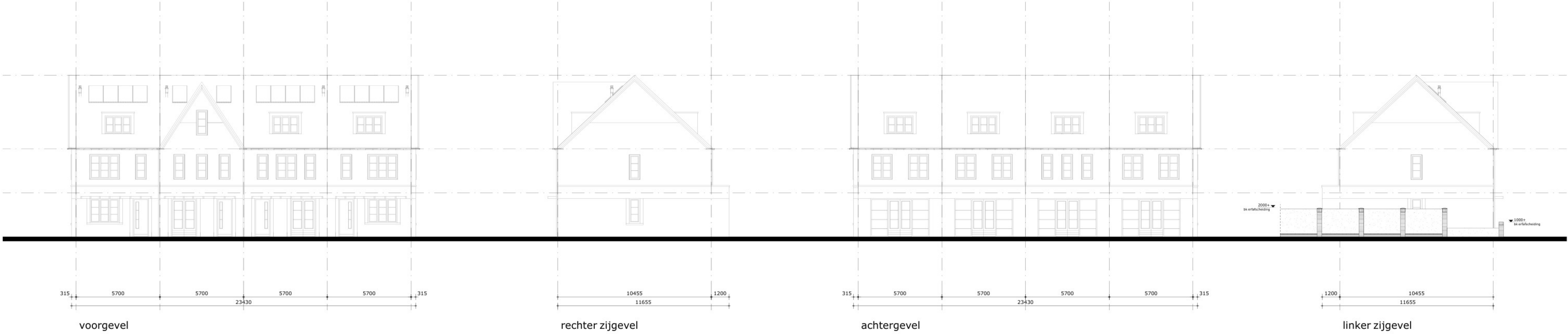
opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A0	status Definitief ontwerp		tekeningsnummer 07-D0100
getekend c.h.	datum 02-05-2025		

Besideadres Goeweg 17 (2201 XY) Noordwijk | Telefoon (071) 36 17 200 | E-mail info@van-manen.com | Website www.van-manen.com



Buurt 03 bekleed van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest  
Datum: 01-12-2023  
Ora kenmerk: 2/25/212435





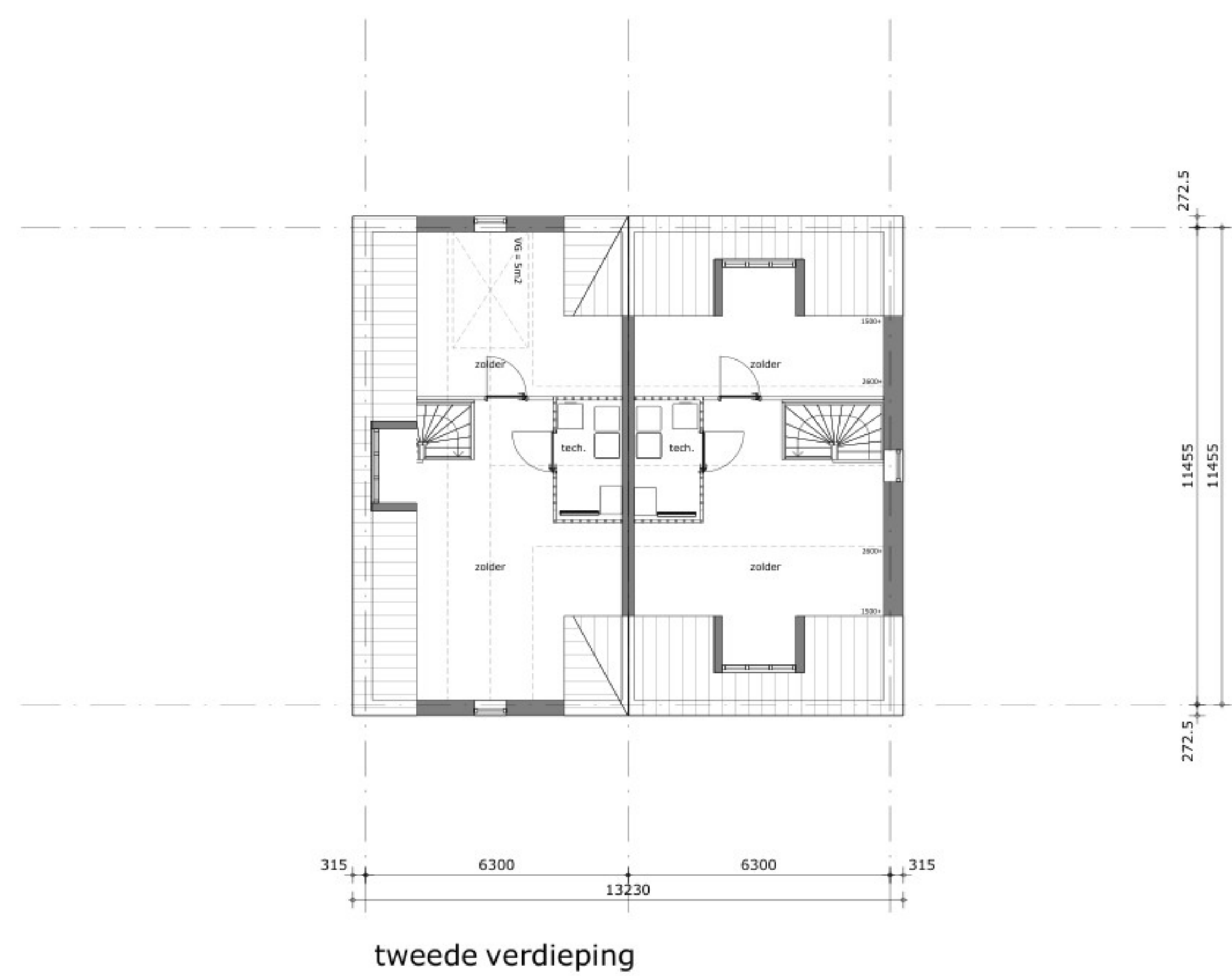
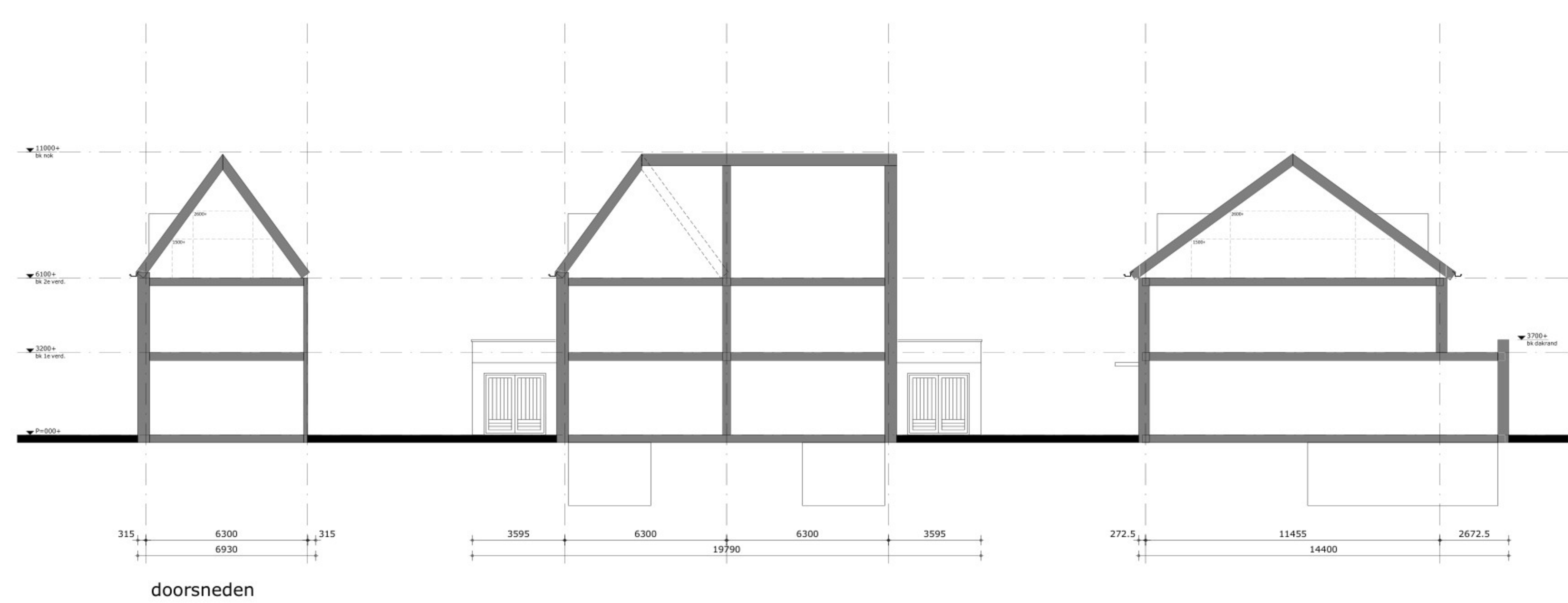
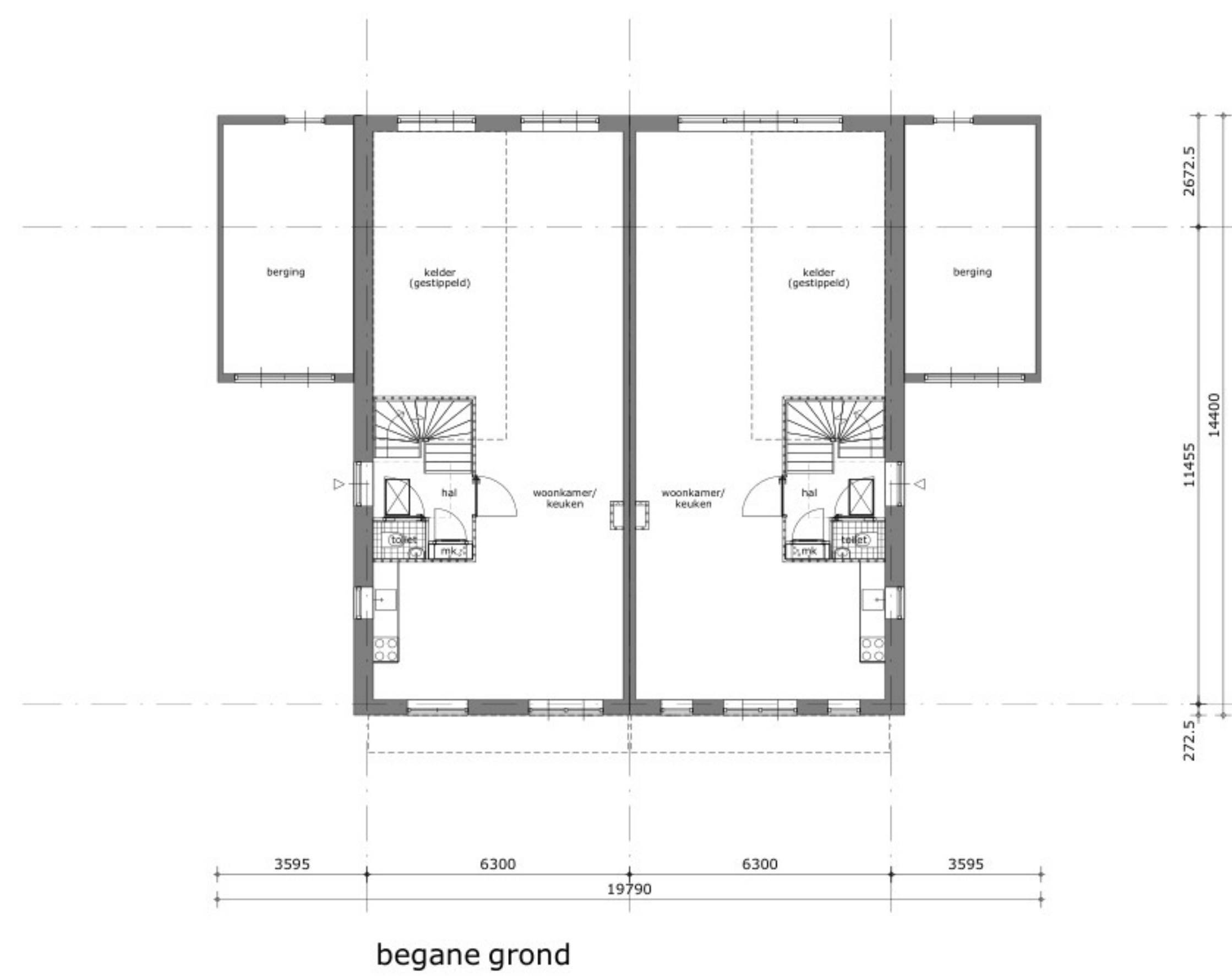
**M** Van Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 05-07 - Erfafscheiding

opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A0	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 05-07-D1001
getekend c.h.	datum 02-05-2025		





**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 08 - Plattegronden, gevels en doorsneden

opdrachtgever  
schaal  
1:100

formaat  
A0  
status  
Definitief ontwerp

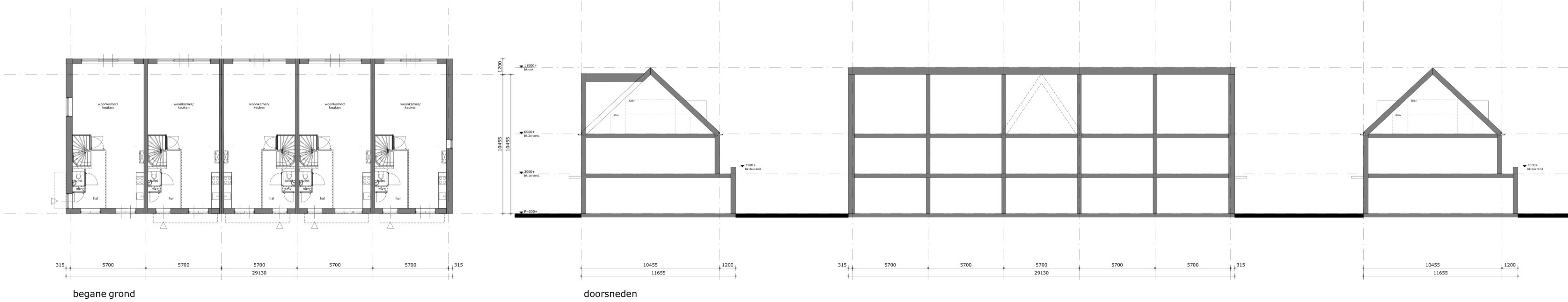
getekend  
c.h.  
datum  
02-05-2025

projectnummer  
6102\_00

tekeningsnummer  
08-D0100

Besluitadres Goeweg 17 (2281 AX) Noordwijk | Telefoon (071) 36 17 200 | E-mail info@van-manen.com | Website www.van-manen.com

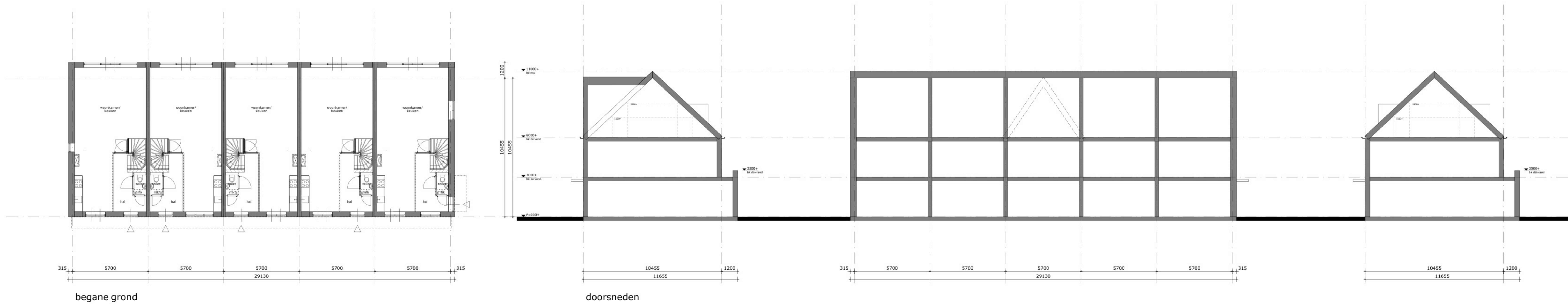




**Van Manen**  
project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving BLOK 09 - Plattegronden, gevels en doorsneden			
opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A3+1	status vastgesteld ontwerp		tekeningsnummer 09-D0100
getekend c.h.	datum 02-09-2025		









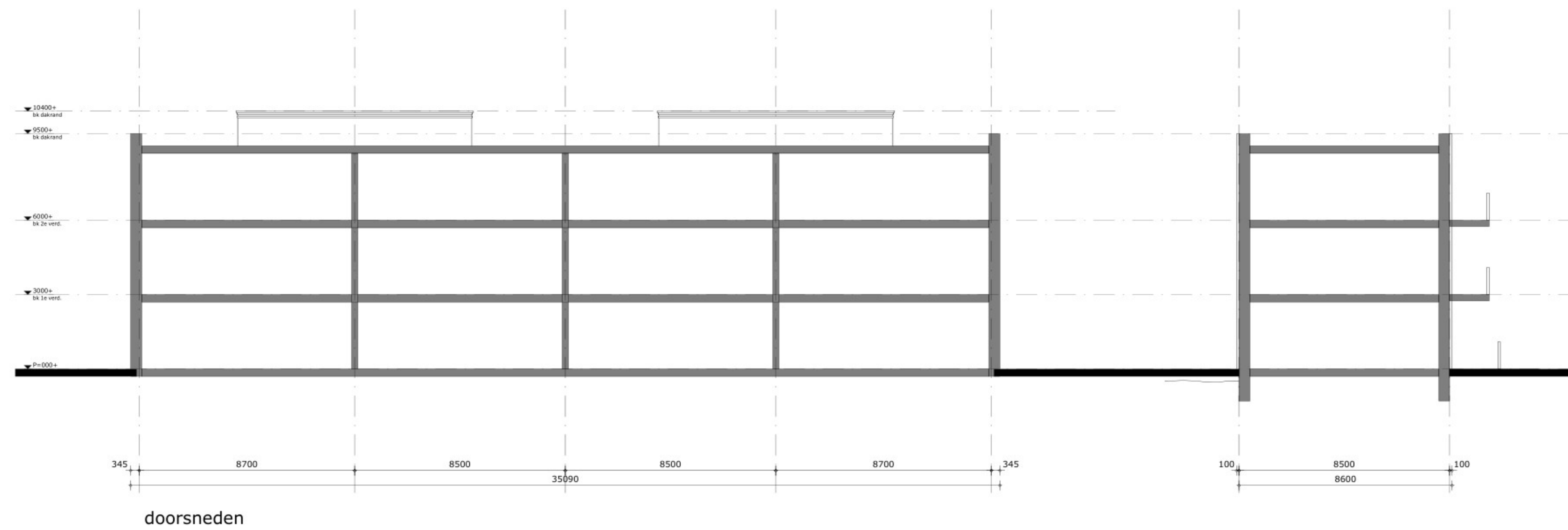
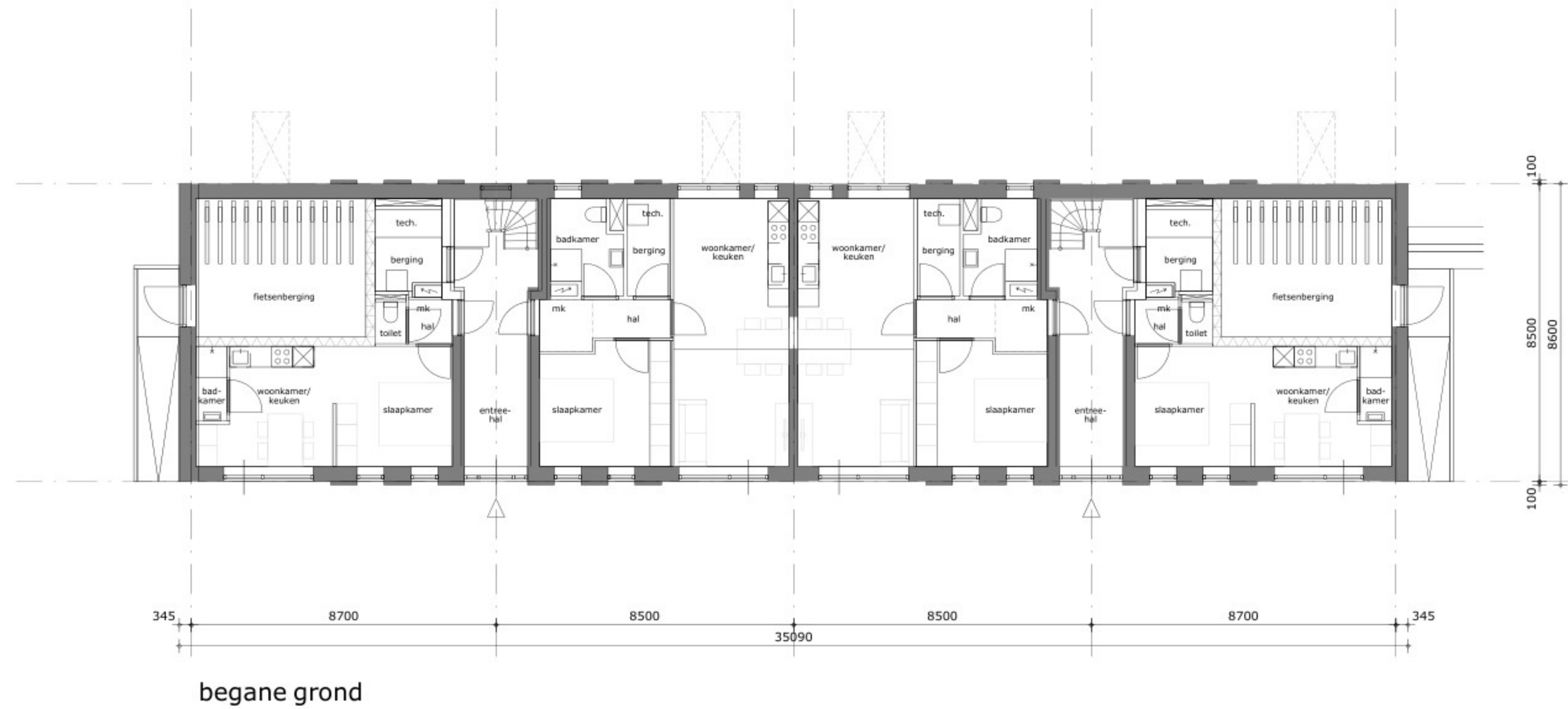
**Van Manen**

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 08-10 - Erfafscheiding

opdrachtgever	schaal	gewijzigd	projectnummer
formaat	1:100		6102_00
getekend	status		tekeningsnummer
c.h.	02-05-2025		08-10-D1001





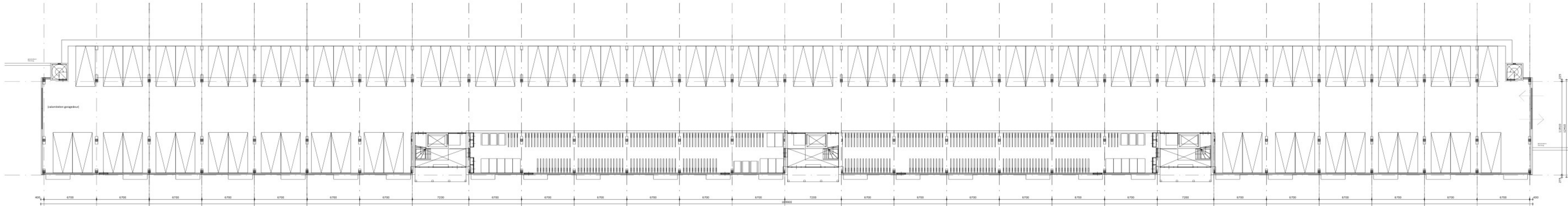
**M** Van Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 11 - Plattegronden, gevels en doorsneden

opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A2+1	status definitief ontwerp		tekeningnummer 11-D0100
getekend c.h.	datum 02-09-2023		

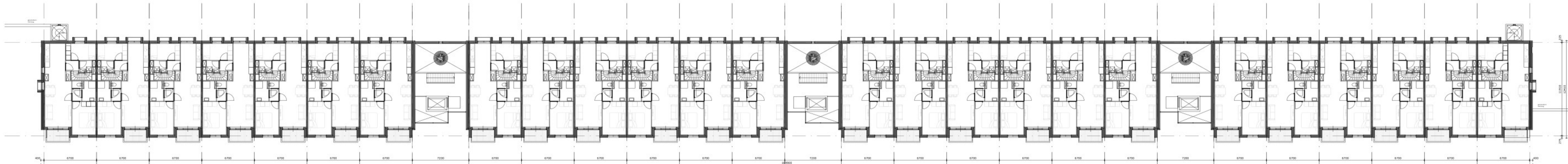




begane grond



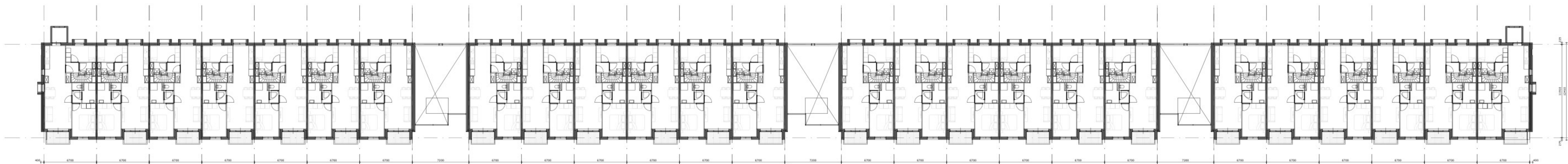
eerste verdieping



tweede verdieping



derde verdieping



vierde verdieping



**M** Van  
Manen

project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 12 - Plattegronden

opdrachtgever

schaal

1:200

gewijpt

formaat

A3+1

status

ontwerp

getekend

datum

02-05-2025

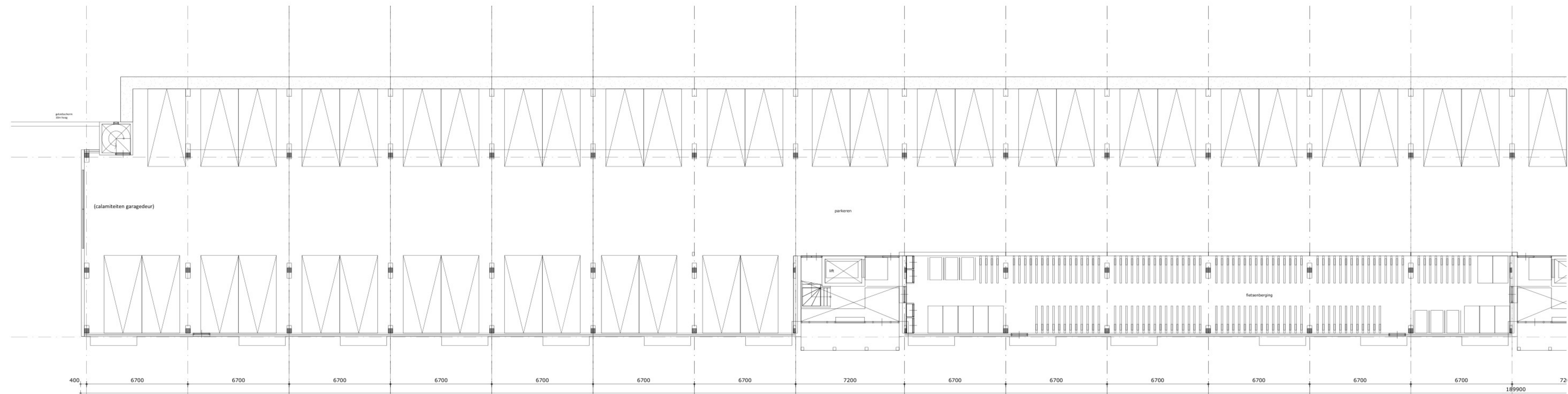
projectnummer

6102\_00

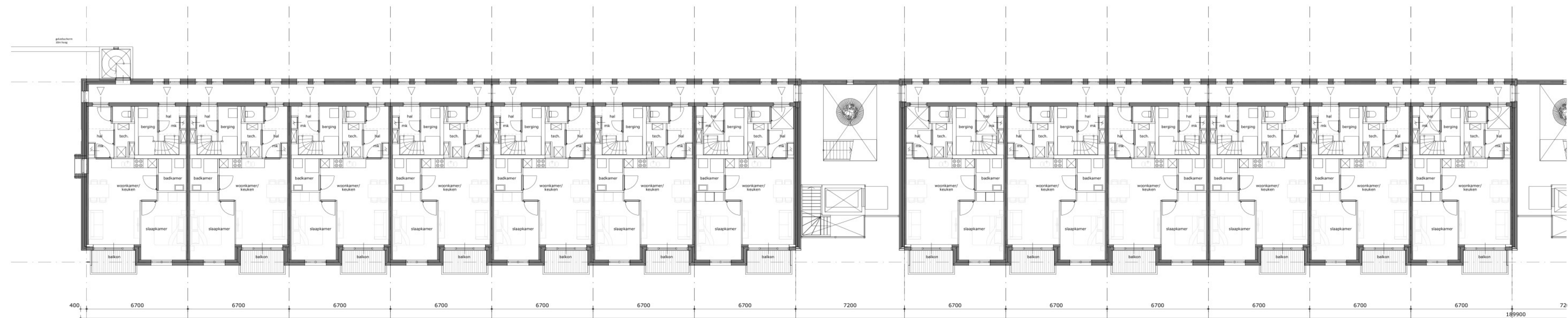
tekeningsnummer

12-D0100a

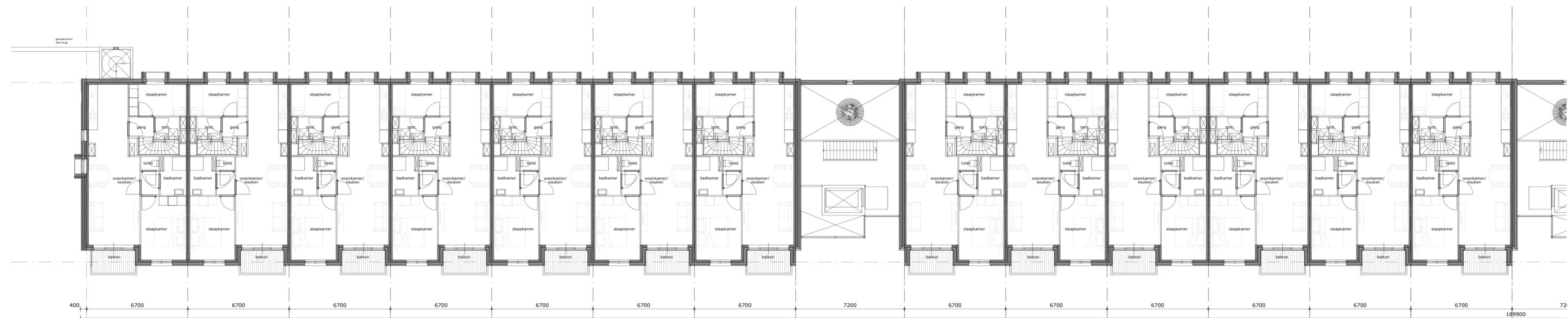




begane grond

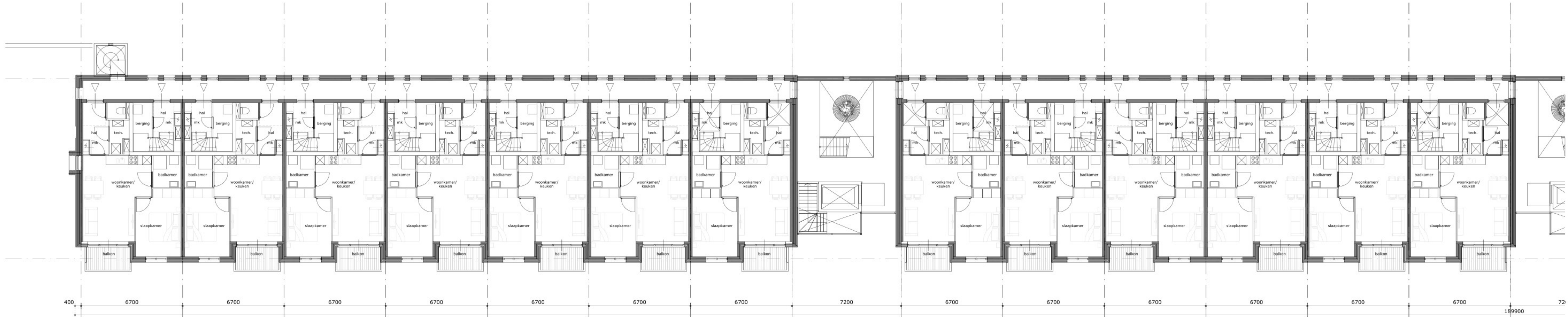


1e verdieping

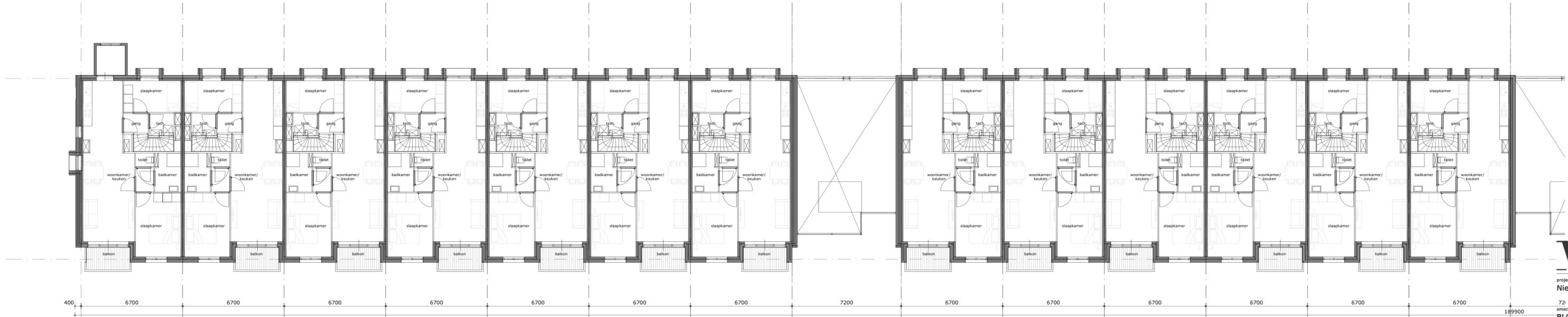


2e verdieping





3e verdieping



4e verdieping



project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

72  
omschrijving  
BLOK 12 - 3e t/m 4e Verdieping (fragment)

opdrachtgever	schaal 1:100	gewijzigd 06-05-2025
formaat A1 + 2	status Definitief ontwerp	
getekend c.h.	datum 02-05-2025	



Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van Oegstgeest  
Datum: 01-12-2025  
Ois kenmerk: Z.25.212035

projectnummer  
6102\_00  
tekeningnummer  
12-D0101b





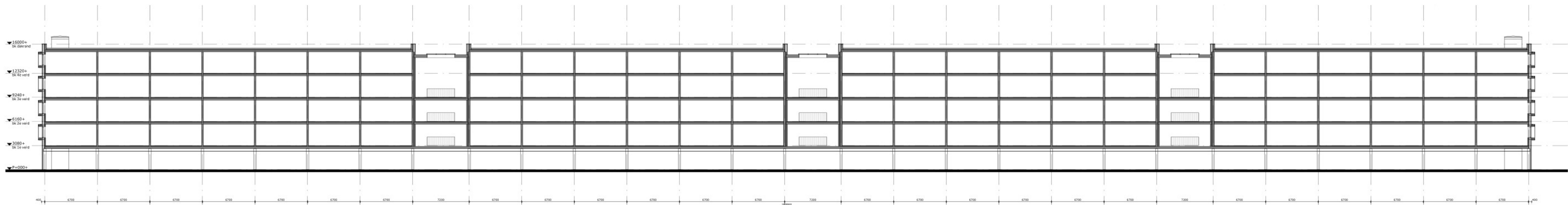
voorgevel

rechter zijgevel



achtergevel

linker zijgevel



doorsneden



project  
Nieuwbouw wijk "Almondehoeve" te Oegstgeest

omschrijving  
BLOK 12 - Gevels en doorsneden

opdrachtgever	schaal 1:200	gewijzigd	projectnummer 6102_00
formaat A1 + 2	status Definitief ontwerp		tekeningnummer 12-D0201a
getekend c.b.	datum 02-05-2025		



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest  
Datum: 01-12-2025  
Oms kenmerk: 2/25/212635





voorgevel

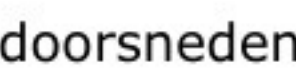
rechter zijgevel



achtergevel

linker zijgevel









## Advies Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 7 mei 2025

Locatie: Gemeentehuis Oegstgeest

Tijd: 13:00 uur

### Project Almondehoeve – onderdeel Architectuur

#### Aanwezigen

Commissieleden:

(voorzitter),

Ambtelijke ondersteuning:

Overige aanwezigen: Geen

Afwezig met kennisgeving: Geen

#### Project

Adres: Van Almondeweg

Onderwerp: Het bouwen van 48 huurwoningen, 112 koopwoningen en een buurthuis

Onderdeel: Architectuur

Type: Aanvraag omgevingsvergunning

Zaaknummer: Z/25/212635

Monument: Nee

Beschermd dorpsgezicht: Nee

Welstandsgebied: Gebied 15 - Buitengebied

Welstandsniveau: Regulier

Vorige bespreking(en): 21-08-2024 (1<sup>e</sup> overleg)/ 11-09-2024 (2<sup>e</sup> overleg)/ 09-10-2024 (3<sup>e</sup> overleg)  
06-11-2024 (4<sup>e</sup> overleg)/ 04-12-2024 (5<sup>e</sup> overleg)/ 15-01-2025 (6<sup>e</sup> overleg)  
12-02-2025 (7<sup>e</sup> overleg)

#### Advies:

##### Akkoord onder voorwaarden

Toelichting advies:

De commissie gaat akkoord met het plan.

Voor de grondgebonden woningen (Parkwoningen) worden de pergola's aan voorzijde vervangen door 'gevelrekken' met een geringere diepte. De kolommen vervallen daarbij. De commissie betreurt deze aanpassing en ziet de beoogde leefbaarheid en woonkwaliteit deels verloren gaan. De pergola's geven tevens een beschermende kwaliteit t.a.v. de appartementen welke direct uitzien op deze, haaks erop gelegen en aangrenzende, woningen.

De commissie adviseert om op deze aanpassing terug te komen.

Voorwaarde(n):

De definitieve steen- en materiaalkeuzen zullen nog ter beoordeling voorgelegd worden.

#### Ondertekening

Secretaris:

I. [redacted], namens Coko / G.P.I.M. [redacted], voorzitter Coko

Datum:

7 mei 2025

Handtekening:



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635





## Advies Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 7 mei 2025

Locatie: Gemeentehuis Oegstgeest

Tijd: 13:00 uur

### Project Almondehoeve – onderdeel Inrichtingsplan

#### Aanwezigen

Commissieleden:

[redacted] (voorzitter), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Ambtelijke ondersteuning:

[redacted], [redacted]

Overige aanwezigen:

Geen

Afwezig met kennisgeving: Geen

#### Project

Adres:

Van Almondeweg

Onderwerp:

Het bouwen van 48 huurwoningen, 112 koopwoningen en een buurthuis

Onderdeel:

Inrichtingsplan

Type:

Aanvraag omgevingsvergunning

Zaaknummer:

Z/25/212635

Monument:

Nee

Beschermd dorpsgezicht:

Nee

Welstandsgebied:

Gebied 15 - Buitengebied

Welstandsniveau:

Regulier

Vorige bespreking(en):

21-08-2024 (1<sup>e</sup> overleg)/ 11-09-2024 (2<sup>e</sup> overleg)/ 09-10-2024 (3<sup>e</sup> overleg)  
06-11-2024 (4<sup>e</sup> overleg)/ 04-12-2024 (5<sup>e</sup> overleg)/ 15-01-2025 (6<sup>e</sup> overleg)  
12-02-2025 (7<sup>e</sup> overleg)

#### Advies:

**Akkoord onder voorwaarden**

Toelichting advies:

De commissie gaat akkoord met het plan.

De commissie vraagt nog aandacht voor de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden bij de vrijstaande woning en de tweekapper. Het afsluiten van het calamiteiten pad ter plaatse lijkt wenselijk. Daarnaast is aan te bevelen door het aanbrengen van een fysieke afscheiding te voorkomen dat er in het naast de aanrijweg gelegen groen wordt geparkeerd.

Voorts onderstreept de commissie het belang van de Pastoorswetering als element van primair belang. De beleving daarvan kan verbeteren door begroeiing van het langgerekte "eilandje" te beperken.

Voorwaarde(n):

De definitieve keuzen voor beplanting, specifiek voor de geluidschermen en de groenstrook langs de Pastoorswetering worden nader overlegd.

#### Ondertekening

Secretaris:

I. [redacted], namens Coko / G.P.I.M. [redacted], voorzitter Coko

Datum:

7 mei 2025

Handtekening:



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635





## Advies Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 7 mei 2025

Locatie: Gemeentehuis Oegstgeest

Tijd: 13:00 uur

### Project Almondehoeve – onderdeel Woningbouwprogramma

#### Aanwezigen

Commissieleden:

[redacted] (voorzitter), [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]

Ambtelijke ondersteuning:

[redacted], [redacted]

Overige aanwezigen:

Geen

Afwezig met kennisgeving: Geen

#### Project

Adres:

Van Almondeweg

Onderwerp:

Het bouwen van 48 huurwoningen, 112 koopwoningen en een buurthuis

Onderdeel:

Woningbouwprogramma

Type:

Aanvraag omgevingsvergunning

Zaaknummer:

Z/25/212635

Monument:

Nee

Beschermd dorpsgezicht:

Nee

Welstandsgebied:

Gebied 15 - Buitengebied

Welstandsniveau:

Regulier

Vorige bespreking(en):

21-08-2024 (1<sup>e</sup> overleg)/ 11-09-2024 (2<sup>e</sup> overleg)/ 09-10-2024 (3<sup>e</sup> overleg)  
06-11-2024 (4<sup>e</sup> overleg)/ 04-12-2024 (5<sup>e</sup> overleg)/ 15-01-2025 (6<sup>e</sup> overleg)  
12-02-2025 (7<sup>e</sup> overleg)

#### Advies:

##### Akkoord onder voorwaarden

Toelichting advies:

De commissie ondersteunt de diversiteit in het woningbouwprogramma.

Dit resulteert in een divers aanbod van woningen voor alle leeftijdsgroepen en een brede samenstelling van de bevolking.

De hoge woningdichtheid van de corridorwoningen beschouwt de commissie als een punt van grote zorg. De combinatie van kleine appartementen in de doorgaande lange wand zal een flinke belasting op de infrastructuur, het openbaar gebied en de omgeving betekenen.

#### Ondertekening

Secretaris:

I. [redacted], namens Coko / G.P.I.M. [redacted], voorzitter Coko

Datum:

7 mei 2025

Handtekening:



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 01-12-2025  
Ons kenmerk: Z/25/212635



Gemeente Oegstgeest  
t.a.v. [REDACTED]  
Rhijngeesterstraatweg 13  
2342 AN OEGSTGEEST

**Postadres**  
Postbus 1123  
2302 BC Leiden  
Telefoon (088) 246 5000  
info@vrhm.nl  
[www.vrhm.nl](http://www.vrhm.nl)

Verzenddatum	12 mei 2025	Contactpersoon	[REDACTED]	Bijlage(n)	1
Zaakkenmerk	Z2025-00002155	Telefoon	[REDACTED]		
Uw kenmerk	SAM-137285	E-mail	[REDACTED]@vrhm.nl		
Uw brief van	6 mei 2025	Onderwerp	Bereikbaarheid+brandkranen Project Almondehoeve Oegstgeest		
		Locatie	Van Almondeweg		

Graag bij correspondentie zaakkenmerk onderwerp vermelden.

Geachte [REDACTED]

Op 6 mei 2025 hebt u een brandveiligheidsadvies gevraagd voor Bereikbaarheid+brandkranen Project Almondehoeve Oegstgeest op de locatie Van Almondeweg. In deze brief leest u ons advies.

#### **Brandveiligheidsadvies onder voorwaarden**

Het plan is getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van VRHM. Het voorgelegde plan geeft ons reden tot het plaatsen van een aantal opmerkingen aangaande bereikbaarheid en bluswatervoorziening. In de bijlage vindt u ons adviesrapport, waar wordt ingegaan op welke punten de aanvraag niet of niet volledig voldoet.

#### **Afwijken van dit advies?**

Kunt u het aan ons doorgeven als u besluit af te wijken van dit advies? Alvast dank hiervoor.

#### **Wilt u reageren?**

Hebt u nog vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact op met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Wilt u inhoudelijk reageren? Stuur dan bij voorkeur uw reactie via een nieuw actieverzoek (binnen de samenwerking). Als de knop niet aanwezig is, dan is de zaak al gesloten en verzoeken we u uw reactie naar [info@vrhm.nl](mailto:info@vrhm.nl) te mailen onder vermelding van ons zaaknummer Z2025-00002155.

Met vriendelijke groet,  
Namens het dagelijks bestuur,

[REDACTED]

Coördinator Toezicht Brandweer Hollands Midden



Bijlage(n):

- Adviesrapport



## **Bijlage 1: Adviesrapport**

### **Behorende bij brief met kenmerk Z2025-00002155**

#### **Opmerkingen en toelichting op het advies**

##### **Bluswatervoorziening en bereikbaarheid**

Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde zijn. Houd daarom rekening met het volgende:

- Het plangebied moet via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen bereikbaar zijn. Dit is mogelijk via de calamiteiten-/noodweg aan de zijde Pastoorswetering. Deze calamiteitenweg (combinatie van stoeptegels en grasbetontegels) moet geschikt zijn voor een belasting van 15t. Dit aangeven op tekening.
- Bij deze calamiteitenweg moet een bord worden geplaatst zodat deze herkenbaar is voor hulpdiensten.
- Er mogen geen paaltjes, bomen etc. geplaatst worden welke hinder kunnen geven bij de calamiteitenweg.
- Het is niet duidelijk of de locaties van de brandkranen afgestemd zijn met Dunea. Dunea bepaalt het leiding tracé met de bijbehorende diameter. Daarnaast moet er binnen 100m van de grondgebonden woningen ook een brandkraan aanwezig zijn dat is nu niet het geval.

##### **Nader in te dienen gegevens**

Wij adviseren de hieronder genoemde gegevens in de volgende fase voor advies aan te bieden aan de brandweer:

- projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf.

##### **Beoordeelde documenten/tekeningen**

<b>Omschrijving</b>	<b>Kenmerk</b>	<b>Datum</b>
Stedenbouwkundig matenplan	B01a t/m c	02-05-2025
Rapport presentatie		02-05-2025
Situatie bloknummering	00-D0001	02-05-2025

##### **Toetsingsomvang**

Op de navolgende onderdelen is de aanvraag getoetst:

- Besluit veiligheidsregio's, artikel 3.2.1
- Bouwbesluit, artikelen 6.30 (lid 1, 2 en 4), 6.35, 6.37 en 6.38
- Landelijke Handreiking "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019"
- Nieuwe uitgangspunten n.a.v. project Implementatie bluswater in Hollands Midden
- Brandweeradvies externe veiligheid



Gemeente Oegstgeest  
t.a.v.   
Rhijngeesterstraatweg 13  
2342 AN OEGSTGEEST

**Postadres**

Postbus 1123  
2302 BC Leiden  
Telefoon (088) 246 5000  
info@vrhm.nl  
[www.vrhm.nl](http://www.vrhm.nl)

Verzenddatum  
Zaakkenmerk  
Uw kenmerk  
Uw brief van

22 mei 2025  
Z2025-00002251  
1359924

Contactpersoon  
Telefoon  
E-mail  
Onderwerp  
Locatie

  
  
@vrhm.nl

Bijlage(n): 1

Rapport externe veiligheid Cauberg Huygen Almondehoeve  
Almondehoeve Oegstgeest

Graag bij correspondentie zaakkenmerk, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Geachte ,

Op 12 mei vroeg u om een advies betreft het rapport *Ontwikkeling woningbouwproject Almondehoeve Oegstgeest; aanzet tot verantwoording externe veiligheid* met referentie 10151-58268-04v3. Dit rapport is opgesteld door Cauberg Huygen op 9 mei 2025.

**Conclusie**

Geadviseerd wordt om het op 12 mei 2025 gegeven advies over de bluswatervoorziening en bereikbaarheid met document kenmerk D2025-00018618 te verwerken in het rapport en de nieuwe versie toe te sturen ter toetsing. U gaf aan dat ook Omgevingsdienst West-Holland het rapport ter inzage heeft ontvangen, graag zien wij de opmerkingen van de ODWH terug in het rapport.

Met vriendelijke groet,  
Namens het dagelijks bestuur,



 MSc, coördinator Omgevingsveiligheid Brandweer Hollands Midden

Beoordeeld document  
10151-58268-04v3 (Rapport) inclusief bijlagen

Bijlage(n):



10151-58268-04v3 (Rapport) inclusief bijlagen opmerkingen vLD