

Aan:

Verzenddatum 22 september 2022
 Olo nummer 6833555
 Zaaknummer Z/22/155175
 Contactpersoon Q. Bosch
 Telefoonnummer 14071

Onderwerp: Besluit omgevingsvergunning

Op 21 maart 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het realiseren van een project bestaande uit het bouwen 19 woningen, bestaande uit 10 rijtjeswoningen (*hierna: blok 2.1*) en 9 geschakelde woningen (*hierna: blok.2.2*), en de daarbij horende bergingen, erfafscheidingen en een botenhuis, het aanleggen van een straat en parkeerplekken en het realiseren van de inritten bij de betreffende woningen. De projectlocatie is het bouwperceel binnen de kadastrale percelen E 3172, E 3169 en E 3464, gelegen tussen de Rhijnhofweg in Oegstgeest en de Oude Rijn.

Wij besluiten:

(artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (*hierna: Wabo*) juncto artikel 2.10 Wabo, artikel 2.1, eerste lid onder b Wabo juncto artikel 15.3.1 van het bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn (*hierna: het bestemmingsplan*), artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° juncto 13.4 van het bestemmingsplan en artikel 21.1.2 van het bestemmingsplan, artikel 2.2, eerste lid, onder d Wabo juncto artikel 3.54 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Oegstgeest (*hierna: VFL*) juncto artikel 3.55 VFL en artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto 3.57 VFL juncto 3.58 VFL.)

- de omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteiten “bouwen van een bouwwerk”, “uitvoeren van een werk”, “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, “weg aanleggen” en “uitweg maken”;
- dat de overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de voorschriften onderdeel uitmaken van de vergunning.

Voorwaarden Waterweg

- Met de binnen deze omgevingsvergunning toegestane werkzaamheden mag pas worden begonnen als een omgevingsvergunning voor het realiseren van een damwand op minimaal 7 m van de beoogde bebouwing langs de oever aan de achtererven van bouwblok 2.2 onherroepelijk is geworden.

Voorwaarden Constructieve veiligheid

- U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Omgevingsvergunningen dan

ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) in de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
- Gewichts- en stabiliteitsberekening en hoofdberekening constructie algemeen (beton, staal, hout etc);
- Werktekening palenplan;
- Paalwapeningsberekeningen en -tekeningen
- Sonderingen en funderingsadvies;
- Constructieve berekeningen en tekeningen grondkeringen / damwandconstructies;
- Werktekeningen constructie (plattegronden en details)
- Wapeningsberekening en -tekeningen prefab betonnen funderingsbalken;
- Constructieve uitwerking begane grondvloer, verdiepingsvloeren leverancier, dragende- en stabiliserende wanden en dakkap;
- Een bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats, volgens MOR H2; art. 2.4 met de volgende onderdelen:
 - Eén of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaats-inrichting en aan-/afvoerroutes van het bouwverkeer blijkt;
 - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - Een waarborging van de veiligheid van de omgeving;
 - De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige belendingen, waaronder:
 - Een prognose-rapport over de trillings-invloed op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei-werkzaamheden en inbrengen damwandconstructies waaronder ook begrepen de invloed van het manoeuvreren van materieel. Indien één of meerdere van de eisen wat betreft trillingen en geluidshinder worden overschreden moet de inspecteur van de gemeente onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld en zal in overleg met deze toezichthouder bepaald worden of de veroorzakende werkzaamheden moeten worden gestaakt en of er aanpassingen in de uitvoering gedaan moeten worden. In geval van gestaakte werkzaamheden mogen deze werkzaamheden pas weer worden hervat indien de inspecteur de maatregelen die worden voorgesteld heeft goedgekeurd.

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	d.d. ingediend
Rijnhoef-fase-2_Publiceerbare-aanvraag_melding-(PDF)_21-03-2022.pdf	Aanvraagformulier	20/06/2022
5968_10_00N0001_20220919.pdf	Situatietekening	19/09/2022
19-8 5968_10_02N0201_20220815.pdf	Bouwtekeningen	19/08/2022
19-8 5968_10_02N0301_20220815.pdf	Bouwtekeningen	19/08/2022
19-8 5968_10_02N0101_20220815.pdf	Bouwtekeningen	19/08/2022
19-8 5968_10_02N0100_20220815.pdf	Bouwtekeningen	19/08/2022
19-8 5968_10_01N0201_20220815.pdf	Bouwtekeningen	19/08/2022

19-8 5968_10_01N0100_20220815.pdf	Bouwtekeningen	19/08/2022
19-8 5968_10_01N0100_20220815.pdf	Bouwtekeningen	19/08/2022
5968_10-01N0401_20220228.pdf	Principedetails	21/03/2022
Paalindicatie d.d. 01-03-2022	Palenplan	21/03/2022
09-06 5968_10 Kleur- en materiaalstaat 20220523	Kleur en materialen	09/06/2022
3498 cu-01 constructieve uitgangspunten.pdf	Constructierapport	21/03/2022
2022-03-04_Rhijnhoeve wijziging Rapport BBR woonfunctie BB2012.pdf	Constructierapport	21/03/2022
Advies constructie.pdf	Beoordeling Constructierapport	12/04/2022
Advies Hazenberg Archeologie aan Oegstgeest aan de Rijn VOF herzien 12 april 2021 def. (Archeologie).pdf	Archeologisch rapport	25/04/2022
20200304_d2BRF (Bodem).pdf	Bodemrapport	25/04/2022
967985 _ 2022-011023 RO advies (Bodem) Rhijnhofkade (Rijnkade fase 1) D2022-097946.pdf	Advies bodem	25/08/2022
2022-010414 RO advies stikstof Rhijnhofweg Oegstgeest D2022-091419.pdf	Advies stikstof	25/08/2022

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Algemeen

Het project betreft de realisatie van 10 rijtjeswoningen en 9 geschakelde woningen (*hierna: blok.2.2*) inclusief de daarbij horende erfafscheidingen en bergingen. Op het noordelijke hoekhuis van blok 2.2 wordt tevens een botenhuis gerealiseerd. Verder omvat het project de aanleg van een straat en het realiseren van de inritten en parkeerplaatsen bij de woningen. Dit project omvat geen optionele mogelijkheden voor dit bouwplan.

Het bouwen van een bouwwerk

Op de projectlocatie gelden de bestemmingsplannen “Oegstgeest aan de Rijn” en “Parapluplan parkeren” (*hierna: “het parapluplan”*). Daarnaast is het ontwerp-uitwerkingsplan “Rhijnkade fase 1” (*hierna: het ontwerp-uitwerkingsplan*) van toepassing.

Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden op de verbeelding aangeduid met de enkelbestemming “Wonen – Uit te werken”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” en de gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – vaarweg”.

De aanvraag is in strijd met artikel 13.3 van het bestemmingsplan omdat het bouwen binnen de bestemming “Wonen - Uit te werken” slechts is toegestaan als het bouwplan in overeenstemming is met de regels van een in werking getreden uitwerkingsplan. Nu er voor deze locatie geen uitwerkingsplan is vastgesteld, is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Daarnaast is de aanvraag ook in strijd met artikel 22.1.1 van het bestemmingsplan omdat het niet is toegestaan om nieuwe gebouwen op te richten binnen de grenzen van de “Vrijwaringszone – vaarweg”.

De beoordeling van bovenstaande strijdigheden gaat verder onder het kopje “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Welstand

Wij hebben het plan voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. De commissie heeft in haar vergadering van 23 augustus 2022 het volgende aangegeven: “**Voldoet aan redelijke eisen van welstand**”.

Wij volgen het advies van de commissie en zijn van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het is verder aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de hieronder vermelde voorschriften.

Bodem

Wij hebben het plan beoordeeld op verontreiniging in de bodem en gebleken is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Stikstof

Wij hebben het plan beoordeeld op stikstofdepositie en gebleken is dat de berekende stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied nergens hogers is dan 0,00 mol/ha/jaar. Geconcludeerd kan worden dat er geen significante negatieve gevolgen zijn voor de beschermde habitats in de Natura 2000-gebieden.

Het uitvoeren van een werk

Op basis van het bestemmingsplan is het verboden om op gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" grondwerkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 25 m².

We hebben de aanvraag en onderliggende adviezen beoordeeld en zijn van mening dat de werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de betreffende gronden.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Volgens artikel 13.4 van het bestemmingsplan is het mogelijk om af te wijken van hetgeen bepaald in artikel 13.3 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Overschrijding bouwregels

De aanvraag is in hoofdlijnen in overeenstemming met de bepalingen uit het concept-uitwerkingsplan, maar wijkt op een aantal punten af van de bouwregels. Het betreft een overschrijding van de maximale bouwhoogte van de overkappingen en een deel van de erfafscheiding bij het hoekhuis aan de noordkant van blok 2.2 en van de erfafscheidingen aan de achterzijde van blok 2.1.

De overkappingen bij de hoekwoning aan de noordzijde van blok 2.2

De betreffende overkappingen zijn integraal ontworpen bij de hoekwoning aan de noordzijde van blok 2.2 en zijn aangepast op een hoogte van 3.85 m. Deze overkappingen vormen een voor mensen toegankelijke, overdekte en met twee wanden omsloten ruimte en zijn daardoor formeel aan te merken als gebouw (artikel 1.37 van het concept-uitwerkingsplan). Omdat de overkappingen fysiek en functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, zijn voor dit onderdeel de regels voor bijbehorende bouwwerken en met name aan- en uitbouwen van toepassing. Volgens het concept-uitwerkingsplan is de maximale hoogte voor aan- en uitbouwen 25 cm boven de scheidingsconstructie met de eerste verdiepingvloer, wat neerkomt op een hoogte van 3.15 m (artikel 3.2.2, sub d van het concept-uitwerkingsplan). Er is derhalve sprake van een overschrijding van 70 cm.

Ondanks dat de overkappingen de maximaal toegestane hoogte voor aan- en uitbouwen overschrijden, is het wel toegestaan om op deze locatie een woning van 12 m hoog te bouwen. Omdat de

overkappingen integraal zijn ontworpen als ondergeschikt onderdeel van de woning, zijn wij van mening dat dit onderdeel op verantwoorde wijze kan worden ingepast binnen het concept-uitwerkingsplan.

De erfafscheiding bij de hoekwoning aan de noordzijde van blok 2.2

Voor wat betreft de erfafscheiding bij de betreffende hoekwoning, geldt de strijdigheid voor het gedeelte dat voor het verlengde van de voorgevel wordt gebouwd. Volgens het concept-uitwerkingsplan mogen erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet hoger zijn dan 1 m (artikel 3.2.4, sub a van het concept-uitwerkingsplan). De betreffende erfafscheiding wordt aangevraagd voor een hoogte van 2 m en is daarmee in strijd met bovengenoemde bepaling.

Hoewel de maximale hoogte voor erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan wordt overschreden, zijn wij van mening dat hier sprake is van een zeer specifieke situatie. De locatie betreft een uiterste hoek van het achterste bouwblok op een schiereiland aan de rand van Oegstgeest. De betreffende bebouwing op deze unieke locatie speelt daardoor geen rol van enige betekenis voor de ruimtelijke structuur van de rest van de wijk.

De erfafscheiding is gesitueerd voor het verlengde van de voorgevel en loopt tot de zijkant van het erf in een lijn die evenwijdig is aan de voorgevel. Direct voor de erfafscheiding is een parkeerplaats en een groenstrook gelegen. De erfafscheiding vormt hierdoor een fysieke scheiding tussen het erf bij de betreffende hoekwoning en de openbare weg.

Toch blijft de rol van de erfafscheiding in de compositie van het straatbeeld beperkt. Dit heeft te maken met de loop van de straat. De as van de straat is gecentreerd op de voorgevel van de hoekwoning, terwijl de betreffende erfafscheiding naast de voorgevel gesitueerd is. Aangezien sprake is van éénrichtingsverkeer in deze straat, valt de erfafscheiding buiten de zichtlijnen en speelt daardoor geen rol binnen de visuele beleving van de weggebruiker.

Daarnaast dient de erfafscheiding ook als visuele scheiding tussen de betreffende hoekwoning en de woning aan de Rhijnhofweg 10a. Door het plaatsen van deze erfafscheiding wordt het zicht vanuit de betreffende hoekwoning op het perceel van Rhijnhofweg 10a beperkt en vice versa. Hiermee wordt de privacy van beiden percelen gewaarborgd.

Bovenstaande overwegingen maken het dat de overschrijding van de maximale hoogte voor erfafscheidingen op deze unieke locatie op verantwoorde wijze kan worden ingepast binnen het concept-uitwerkingsplan.

De erfafscheidingen aan de achterzijde van blok 2.1

Ten slotte kent het plan een strijdigheid voor wat betreft de hoogte van de erfafscheidingen aan de achterzijde van de blok 2.1. De achterzijde van dit bouwblok kenmerkt zich door een afwisseling van geclusterde bergingen en de parkeerplaatsen die zich in de achtererven bij de woningen bevinden. Per parkeerplaats wordt een poort gerealiseerd waar de auto's onderdoor kunnen rijden. Deze poort heeft een hoogte van 2.3 m en overschrijdt daarmee de maximale hoogte voor erfafscheidingen met 0.3 m.

De voornaamste reden om de poort op deze hoogte te realiseren is dat auto's er onderdoor kunnen rijden. De poort maakt verder onderdeel uit van de erfafscheidingen die rondom dit bouwblok worden gerealiseerd. De constructie verbindt de erfafscheidingen aan de zijkanten met de geclusterde bergingen. De poort wordt hoger dan de erfafscheidingen aan de zijkanten, maar niet hoger dan de bergingen. Er ontstaat hierdoor een getrapte opzet die een logische verbinding vormt tussen twee elementen met een hoogteverschil. Deze uitvoering draagt bij aan de eenheid van dit bouwblok en

versterkt het ensemble van de erfafscheidingen. Om deze reden zijn wij van mening dat deze erfafscheidingen op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast binnen het concept-uitwerkingsplan.

Bouwen binnen de vrijwaringszone vaarweg

Met betrekking tot het bouwen in de vrijwaringszone bepaalt artikel 21.1.2 van het bestemmingsplan dat wij kunnen afwijken van hetgeen bepaald in artikel 21.1.1 indien wordt voldaan aan de voorwaarden die in dit artikel zijn opgenomen. Voor de beoordeling op dit artikel is advies gevraagd aan Provincie Zuid-Holland als beheerder van de vaarweg. Provincie Zuid-Holland heeft als volgt geadviseerd:

De doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte

Het plan voor de bouw van 19 woningen geeft, ten opzichte van de provinciale vaarweg en de doorvaart van de scheepvaart (breedte, hoogte, diepte), afgezien van de zichtlijnen, geen noemenswaardige belemmeringen. De gevels en dakoverstekken staan, gelet op dit aandachtspunt, op voldoende afstand van de oeverlijn en vormen geen belemmering voor de doorvaart van de scheepvaart.

De zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart

De vaarweg maakt ter plaatse van het bouwproject een bocht. Varend van Leiden naar Katwijk staan de woningen in blok 2.2 langs een binnenbocht. Na realisatie vallen de woningen binnen de vrijwaringszone, hierdoor kan de bebouwing een belemmering vormen voor de zichtlijnen van de scheepvaart. Uitgaande van de aanwezigheid van de Torenvlietbrug ten zuiden van het plan en de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het plan en de belemmering van de zichtlijnen vanwege deze bestaande bebouwing, voegt het bouwplan van de 19 woningen geen extra noemenswaardige belemmering voor de zichtlijnen toe, mits de afstand van de gevels tot aan de oever niet kleiner is dan 7 m. De kortste afstand van bebouwing tot de oeverlijn betreft een berging in blok 2.2. Het betreft een afstand van 6.81 m. De ontbrekende afstand van 19 cm is in dit geval verwaarloosbaar. Indien de vergunning voor de damwand wordt aangevraagd zal de damwand op minimaal 7 meter van de woningen worden geplaatst waarmee de afstand van de woning tot de oever aan de minimeis zal voldoen. De overige 8 woningen in blok 2.2 van het plan staan, met hun uitbouw op de begane grond, verder dan 7,00 meter van de oever. De bebouwing vormt dus geen belemmering voor de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur.

Het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten

Het bouwplan voor de 19 woningen geeft op dit punt geen noemenswaardige belemmeringen.

De toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal

Er is op dit moment geen sprake van een belemmering voor hulpdiensten naar de oeverlijn. Het is wel van belang dat de ruimte rond de toekomstige ontwikkelingen naast dit bouwplan vrij toegankelijk blijft voor hulpdiensten.

Het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg

Het bouwplan van de 19 woningen (met name de 9 woningen in blok 2.2) voorziet in een vrije strook tussen de gevels van de woningen tot de oever. De bebouwing vormt daarmee geen belemmering voor het beheer en onderhoud van de vaarweg.

Damwanden

De oevervoorziening, die de scheiding vormt tussen de tuinen achter de woningen en de vaarweg, zal worden uitgevoerd in stalen damwand in opdracht van de ontwikkelaar. Dit onderdeel maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunning en wordt in een aparte vergunningsaanvraag behandeld. Het

ontwerp van deze nieuwe stalen oevervoorziening staat in dit verband nog ter discussie. Voor de provincie is de minimale gewenste afstand van bebouwing tot de oeverlijn 7,00 meter. Dit aandachtspunt hangt nauw samen met het plaatsen van de nieuwe stalen damwand als oevervoorziening en de juiste plaatsing ten opzichte van de nieuw te bouwen huizen. Deze omgevingsvergunning kan niet worden uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning voor het maken van de damwand is verleend. Bij de plaatsing van de damwand zal de minimum afstand van 7 m tussen bouwwerken en de oever aangehouden moeten worden.

Weg aanleggen & uitweg maken

Voor de beoordeling van deze activiteiten is gekeken naar de weigeringsgronden die zijn opgenomen in de Verordening Fysieke Leefomgeving. Wij zijn van mening dat er geen gronden zijn om de activiteiten te weigeren. Dit betekent dat een vergunning voor de activiteiten “weg aanleggen” en “uitweg maken” kan worden verleend.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

- Ten minstens twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, moet Team Ruimte in kennis worden gesteld van:
 - de voorgenomen aanvang van het werk;
 - ontgravings- of heiwerkzaamheden.
- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet Team Ruimte in kennis worden gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden. De melding kunt u doen door een e-mail sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl

Constructieve veiligheid

Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeen gekomen te worden:

- Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;
- Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
- Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bouwbesluit gehanteerd;
- Er wordt dringend aanbevolen om de aanbevelingen van het Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;
- De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

Bodem

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water

- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/.

Aanwijzingen

Bebouwing bij de oeverlijn

In verband met zichtlijnen op de vaarwegen is het noodzakelijk dat de minimale afstand van bebouwing tot de oeverlijn 7 m blijft. We verzoeken u de toekomstige bewoners er op te wijzen dat indien er vergunningvrij wordt gebouwd op een afstand van minder dan 7 m van de oeverlijn, mogelijk problemen kunnen ontstaan met de vaarwegbeheerder.

Bereikbaarheid hulpdiensten tot de oeverlijn

Op het moment van het nemen dit besluit is er naast het plangebied voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de oeverlijn te bereiken. Wij willen u erop wijzen dat de toegankelijkheid van hulpdiensten tot de oeverlijn altijd geborgd moet zijn. U dient hier tijdens de bouw en bij de eventuele verdere ontwikkelingen van dit gebied rekening mee te houden.

Geen optionele mogelijkheden voor dit bouwplan

Deze aanvraag om omgevingsvergunning ziet niet toe op eventuele opties (zoals erkers, dakkapellen, etc.). Indien deze opties wel zijn gewenst dan dient daar een aparte omgevingsvergunning voor te worden aangevraagd. De opties kunnen dan ook niet worden aangeboden (en uitgevoerd) voordat deze nog aan te vragen omgevingsvergunning is goedgekeurd door het bevoegde gezag.

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo moet u bijvoorbeeld een ontheffing aanvragen als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen tijdens het verbouwen van uw huis. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl.

Takel- of kraanwerkzaamheden

Zonder een ontheffing is het niet toegestaan om de openbare weg af te sluiten. Hiervan is in ieder geval sprake als u takel- of kraanwerkzaamheden gaat uitvoeren waardoor de weg enige tijd gestremd wordt. Een aanvraag kunt u doen via het contact formulier op de gemeentelijke website: www.oegstgeest.nl onder vermelding van "afdeling verkeer". De volgende gegevens moeten minimaal worden ingediend:

- Van wanneer tot wanneer gaat u de weg afsluiten;
- Waar gaat u de weg afsluiten (tekening schaal 1:1000);
- Onderbouwing hoe u er zorg voor draagt dat het bestaande verkeer veilig gebruik kan maken van de omleiding of bij gedeeltelijke afsluiting hoe u er zorg voor draagt dat het bestaande verkeer veilig gebruik kan maken van de weg ondanks de gedeeltelijke afsluiting;
- Afsluiting van de weg is alleen toegestaan tussen 07:00 en 16:00;
- Direct omwonende worden door u geïnformeerd over de afsluiting van de desbetreffende weg;
- U draagt zorg voor duidelijke en wettelijke toegestane bebording en een vooraankondiging bij de toegangen van de desbetreffende weg;
- Schade ontstaan door uw werkzaamheden zijn voor uw rekening;
- Achteraf vastgestelde schade aan gemeentelijke eigendommen zal op opdracht van de gemeente Oegstgeest worden hersteld;
- Werkzaamheden mogen geen gevaar opleveren voor deelnemers aan het verkeer;
- Aanwijzingen gegeven door een ambtenaar van de gemeente Oegstgeest of de politie dienen strikt te worden opgevolgd.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u, op grond van de legesverordening, leges verschuldigd. U ontvangt binnenkort een aanslagbiljet.

Intrekken vergunning

Op basis van artikel 2.33 lid 2 onder a Wabo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien niet gedurende drie jaar, of als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning géén begin gemaakt is met de (bouw)werkzaamheden binnen deze omgevingsvergunning.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na verzenddatum van deze brief bezwaar worden aangetekend door belanghebbenden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Een voorlopige voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag.

Ook kunt u dit verzoek digitaal indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening DigiD. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

Het bezit van een omgevingsvergunning vrijwaart u niet voor rechten van derden en ontslaat u niet van de verplichting andere wettelijke verplichtingen na te komen.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

de heer C.W.J. Schrieks,
Manager Ruimte

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer 6833555

Aanvraagnaam Rhijnhoeve fase 2

Uw referentiecode 40001622

Ingediend op 21-03-2022

Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving 19 grondgebonden woningen, Oegstgeest aan de Rijn

Opmerking Deze vergunningsaanvraag loopt parallel met de partiele herziening op de bestemming. Bij vragen en of opmerkingen, kunt u direct met ons contact opnemen. Vast dank.

Gefaseerd Nee

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen nvt

Bijlagen n.v.t. of al bekend nvt

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Oegstgeest

Bezoekadres: Rhijngeesterstraatweg 13
Oegstgeest

Postadres: Gemeente Oegstgeest Team Ruimte Postbus 1270 2340
BG Oegstgeest

Telefoonnummer: 14071

E-mailadres: info@oegstgeest.nl

Website: www.oegstgeest.nl

Contactpersoon: Klant Contact Center Oegstgeest

Bereikbaar op: van 09.00 tot 12.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Erf- of perceelafscheiding plaatsen

- Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	2342AN
Huisnummer	13
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Rhijngheesterstraatweg
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het gaat om deelproject Rhijnhoeve fase 2, in deelgebied Oegstgeest aan de Rijn Zuid. Locatie tussen de Oude Rijn en Binnen Rijn.
----------------------------------	---

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot
of ander drijvend object met een
woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of
meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning
gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto
vloeroppervlakte van het bouwwerk
door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

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

0

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

3559

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud
van het bouwwerk door de
bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 voor uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden? 11225

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde
oppervlakte van het terrein
in m2 voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 3559

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 2825

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 2825

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 0

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 19

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 19

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie KM	zie KM
- Plint gebouw	zie KM	zie KM
- Gevelbekleding	zie KM	zie KM
- Borstweringen	zie KM	zie KM
- Voegwerk	zie KM	zie KM
Kozijnen	zie KM	zie KM
- Ramen	zie KM	zie KM
- Deuren	zie KM	zie KM
- Luiken	zie KM	zie KM
Dakgoten en boeidelen	zie KM	zie KM
Dakbedekking	zie KM	zie KM

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Kleur materiaalstaat toegevoegd in bijlage.
Herhaling van architectuur Rhijnhoeve fase 1. Alleen andere kleur stenen, dit op aanraden WEST8 stedenbouwkundige supervisor.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☐ Ja
☒ Nee

Bouwen

Erf- of perceelafscheiding plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Damwanden voor insteekhaven.

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Uiterlijk bouwwerk/welstand

5 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

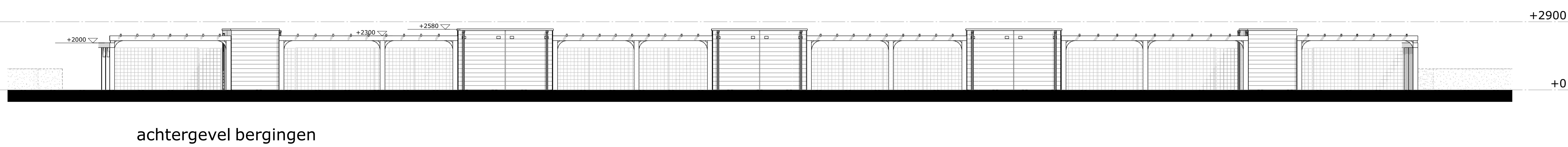
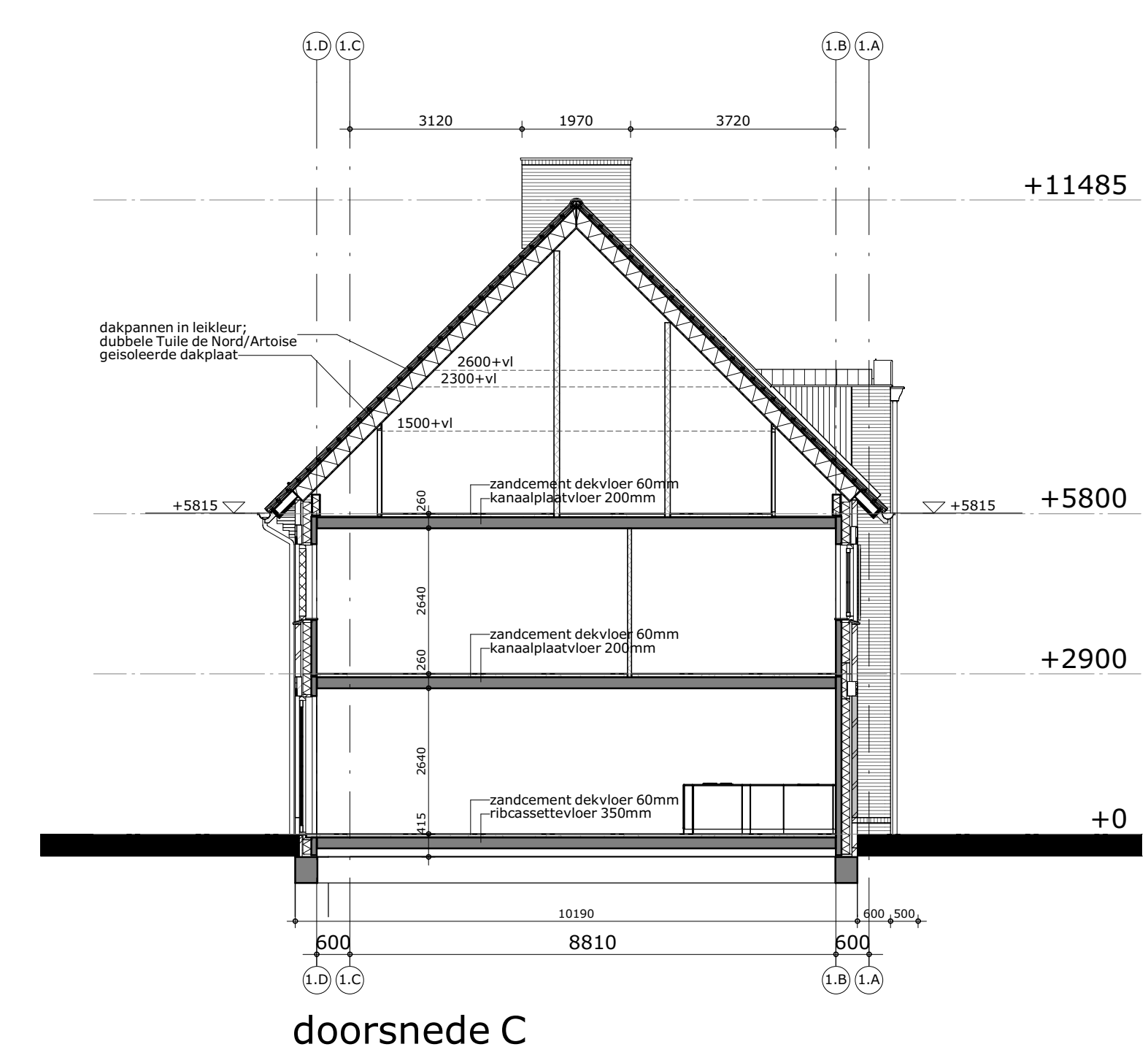
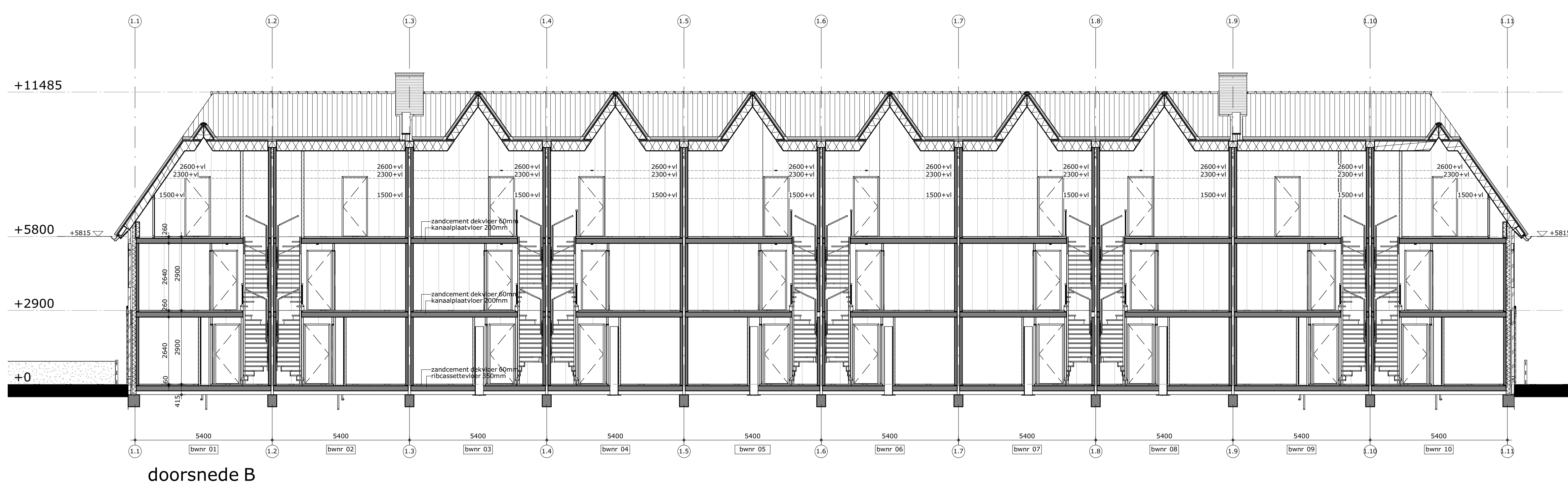
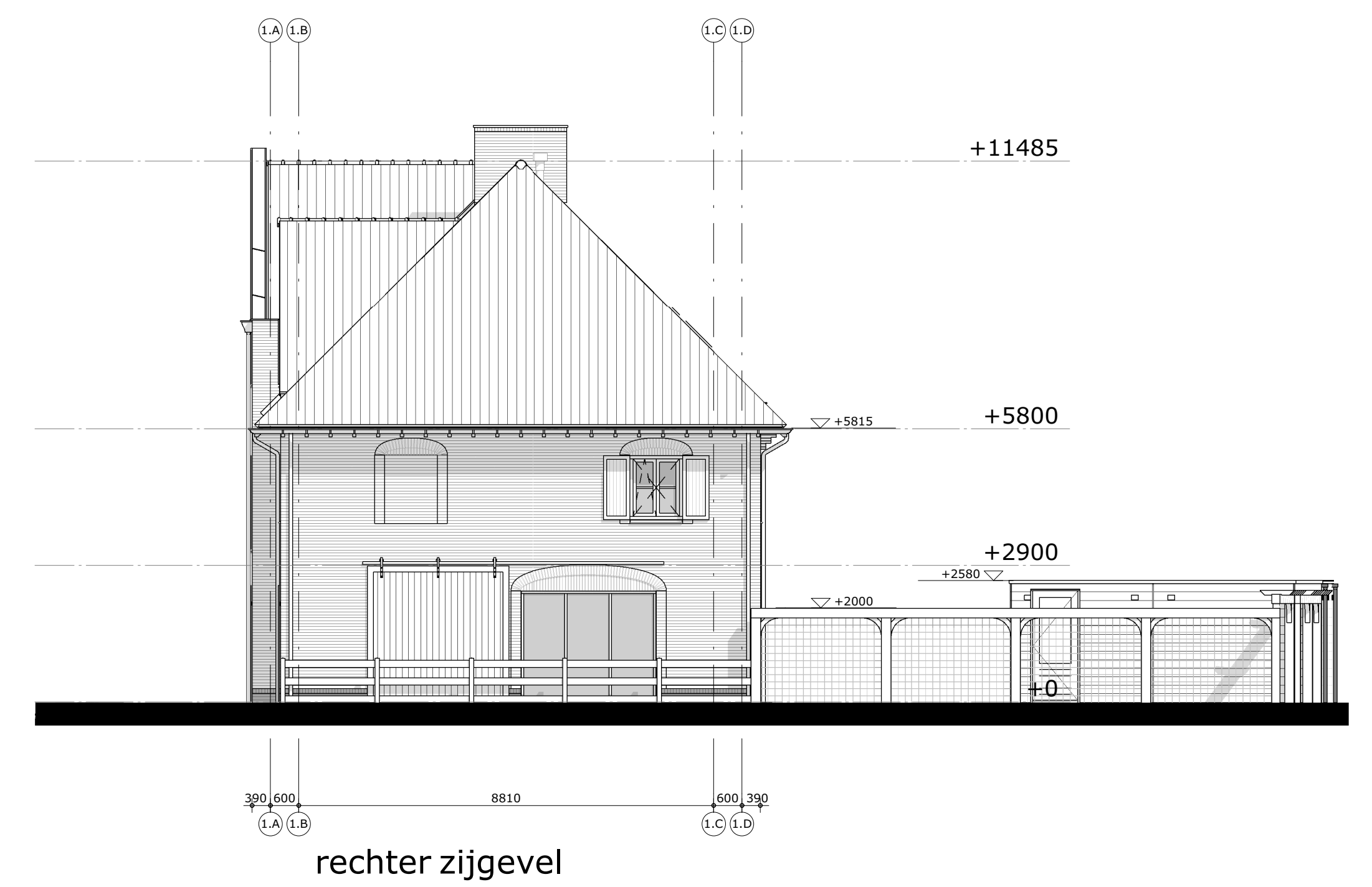
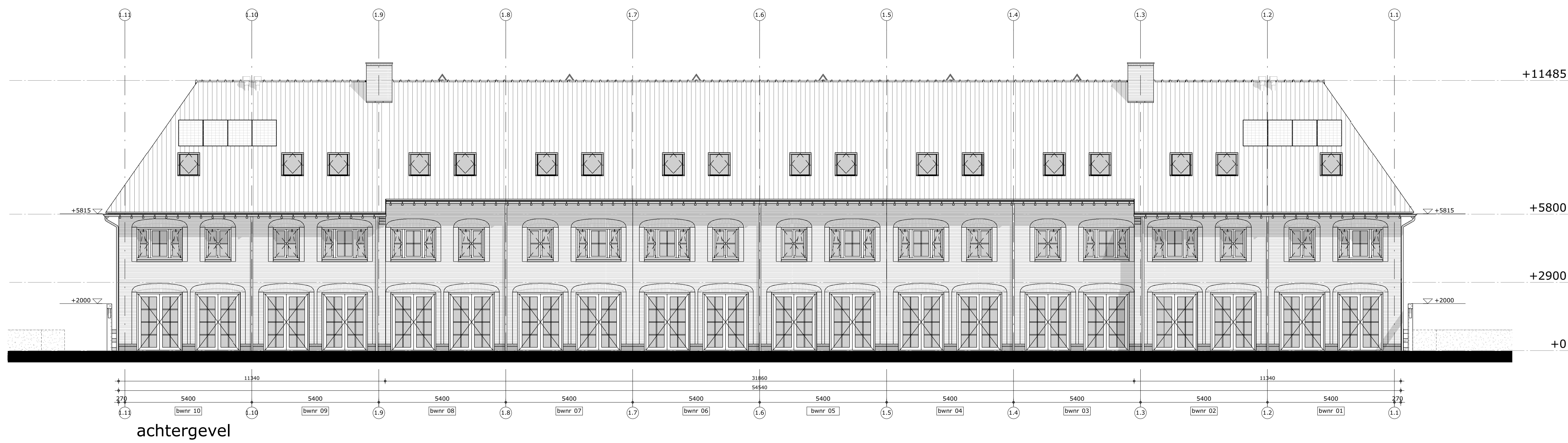
- ☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
5968_10-01N0100_202-20228_pdf	5968_10-01N010-0_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-01N0201_202-20228_pdf	5968_10-01N020-1_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-01N0401_202-20228_pdf	5968_10-01N040-1_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-01N2201_202-20228_pdf	5968_10-01N220-1_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-02N0100_202-20228_pdf	5968_10-02N010-0_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-02N0101_202-20228_pdf	5968_10-02N010-1_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-02N0201_202-20228_pdf	5968_10-02N020-1_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-02N2201_202-20228_pdf	5968_10-02N220-1_20220228-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	21-03-2022	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type		
		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand		
5968_10-tekeningenlijst_ OV_20220228_pdf	5968_10-tekeningenlijst OV_20220228.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
8_cu-01_constructie- ve_uitgangspunten_pdf	3498 cu-01 constructieve uitgangspunten-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
Paalindicatie_d_d__- 01-03--2022_pdf	Paalindicatie d.d. 01-03-2022.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
iging_Rapport_BBR_w- oonfunctie_BB2012_pdf	2022-03-04_Rhi- jnhoeve wijziging Rapport BBR woonfunctie BB2012.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-02N1001_202- 20317_pdf	5968_10-02N100- 1_20220317-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-00N0001_202- 20317_pdf	5968_10-00N000- 1_20220317-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling
5968_10-00N0002_202- 20317_pdf	5968_10-00N000- 2_20220317-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand	21-03-2022	In behandeling



Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 22-09-2022
Omschrijving: Z/22/155175

M Van
Manen

project
Nieuwbouw woningen Rhijnhoeve - veld 2
Oegstgeest

omschrijving
Blok 2.1 - Gevels en doorsneden

opdrachtgever
BPD gebiedsontwikkeling

formaat
A0

getekend
Pek

schaal
1:100

status
Omgevingsvergunning

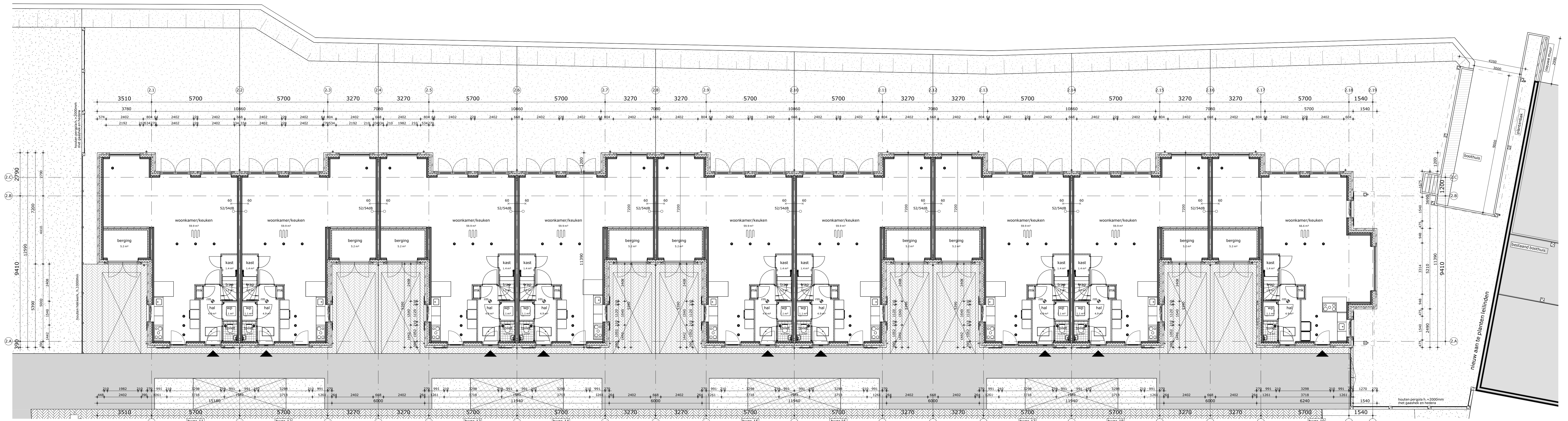
datum
28-02-2022

gewijzigd
14-04-2022
02-06-2022
15-08-2022

projectnummer
5968_10

tekeningsnummer
01N0201

Bezoekadres: Rijksweg 9 (2202 AH) Noordwijk | Telefoon (071) 36 12 200 | E-mail: info@van-manen.com | Website: www.van-manen.com



begane grond



eerste verdieping

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

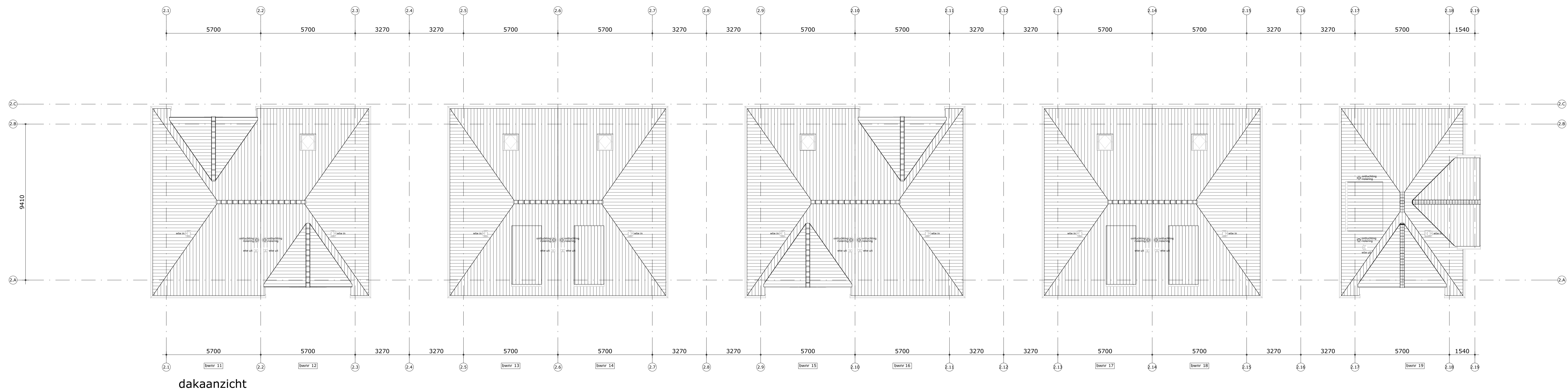
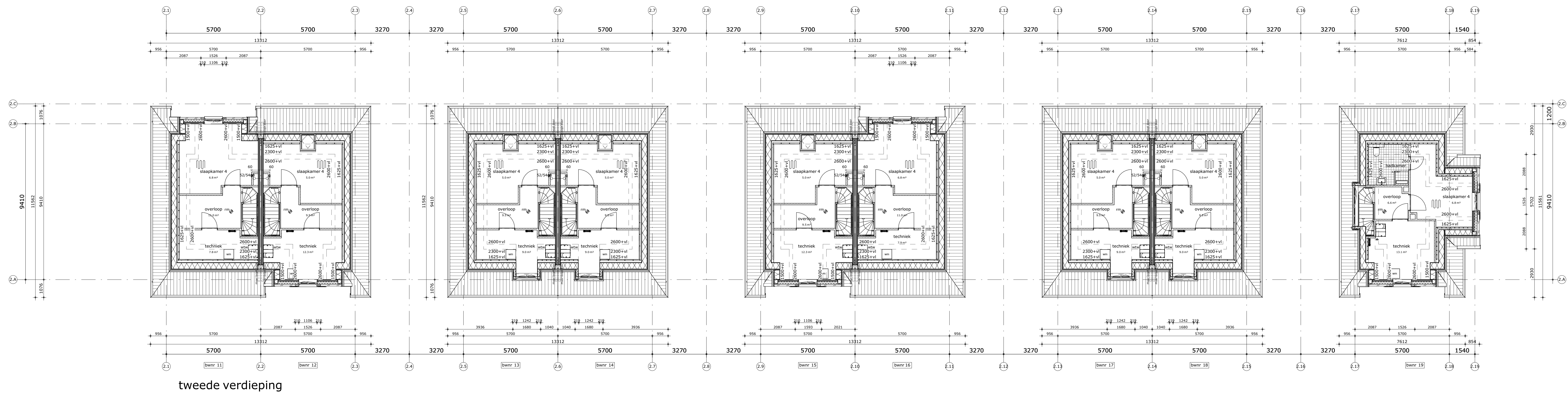
Datum besluit: 22-09-2022
Ons kenmerk: Z/22/155175

M Van
Manen

project
Nieuwbouw woningen Rhijnhoeve - veld 2
Oegstgeest

omschrijving
Blok 2.2 - Plattegronden begane grond en 1e verdieping

opdrachtgever BPD gebiedsontwikkeling	schaal 1:100	gewijzigd 14-04-2022 02-06-2022 15-08-2022	projectnummer 5968_10
formaat A0	status Omgevingsvergunning		tekeningsnummer 02N0100
getekend Pek	datum 28-02-2022		





Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 22-09-2022
Ons kenmerk: Z/22/155175



Van Manen

project
Nieuwbouw woningen Rhijnhoeve - veld 2
Oegstgeest

omschrijving
Blok 2.2 - Plattegronden 2e verdieping en dakaanzicht

opdrachtgever
BPD gebiedsontwikkeling

formaat
A0

getekend
Pek

schaal
1:100

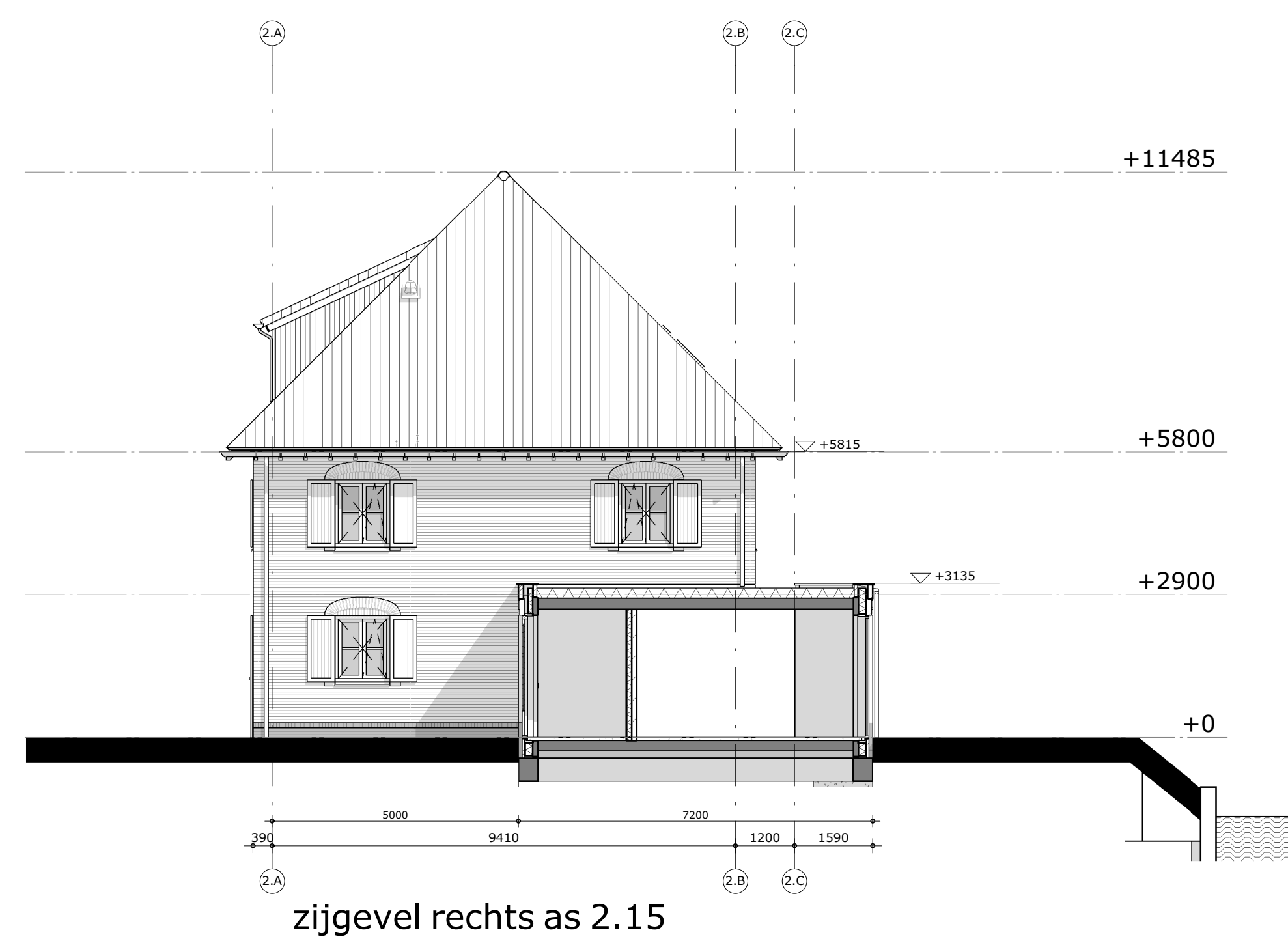
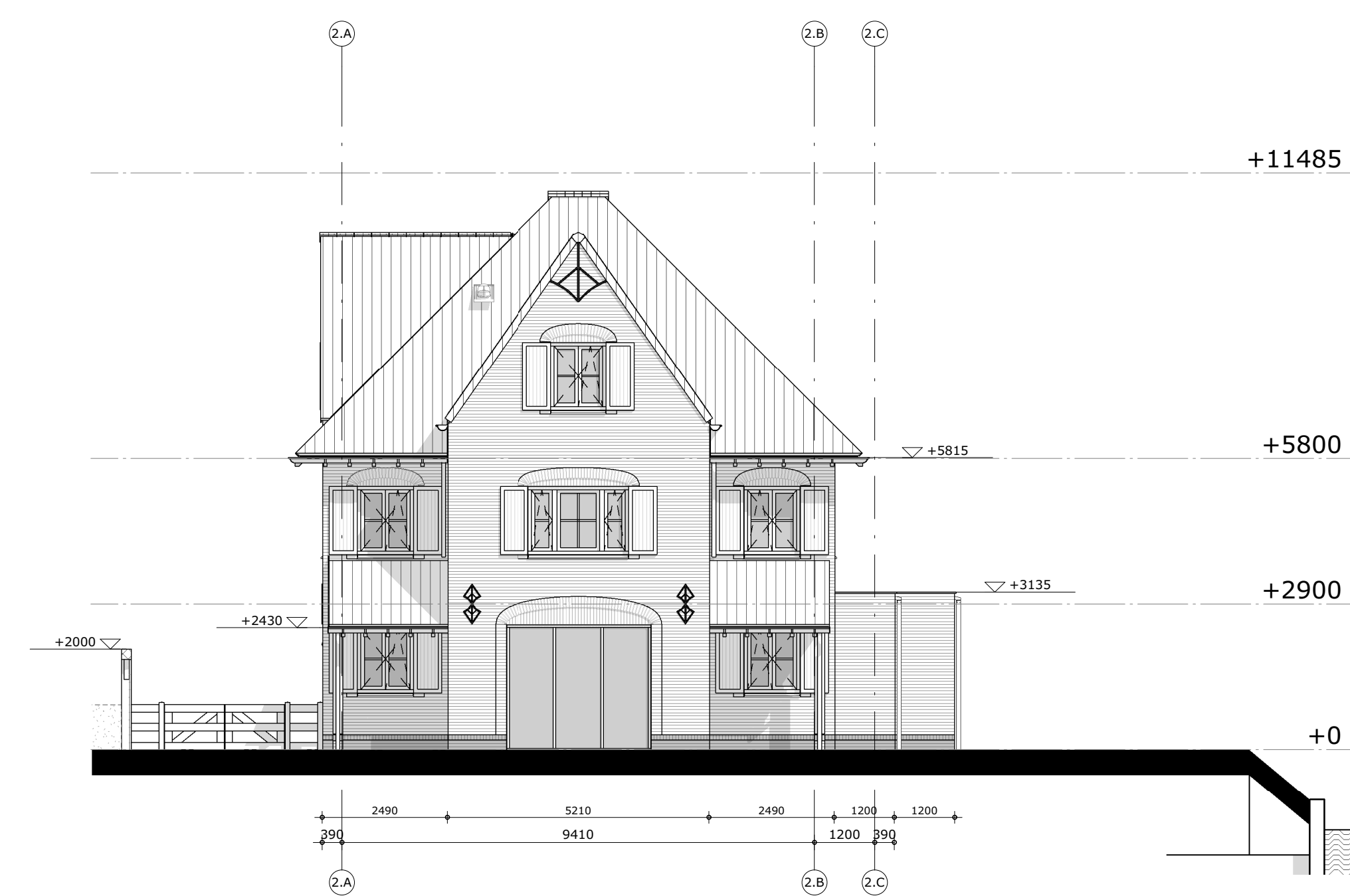
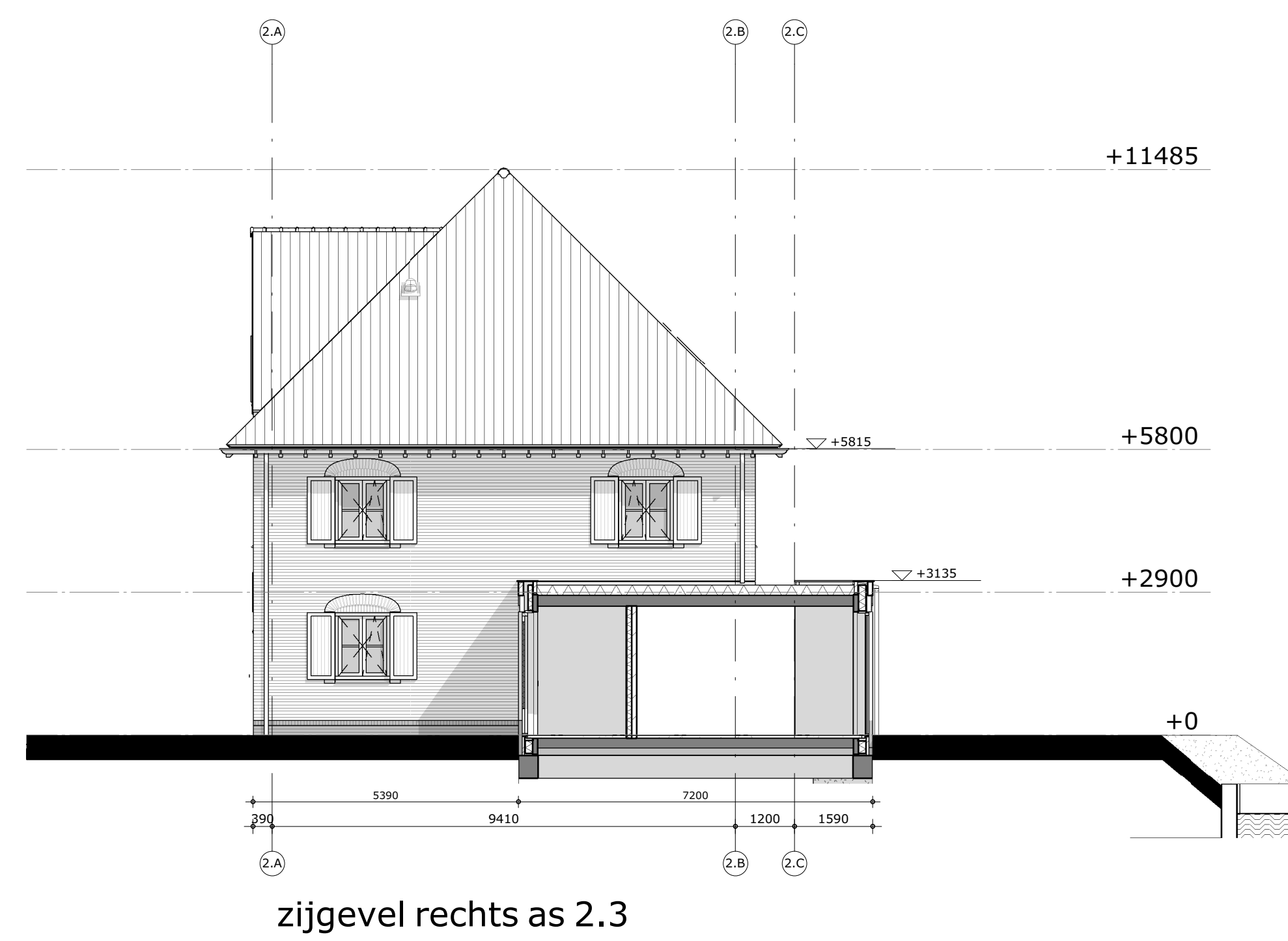
status
Omgevingsvergunning

datum
28-02-2022

projectnummer
5968_10

tekeningsnummer
02N0101

Bezoekadres: Nijlweg 9 (2202 AH) Noordwijk | Telefoon (071) 36 17 200 | E-mail info@van-manen.com | Website www.van-manen.com



```

schaal
1:100

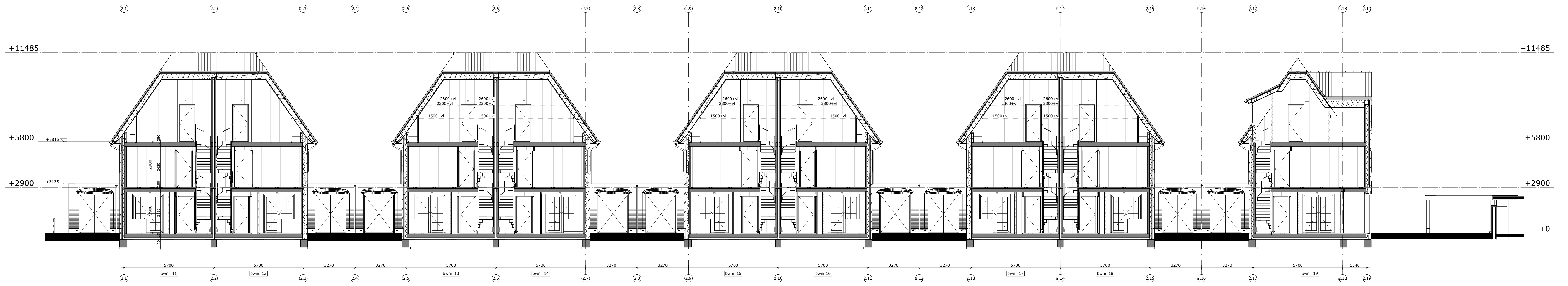
status

```

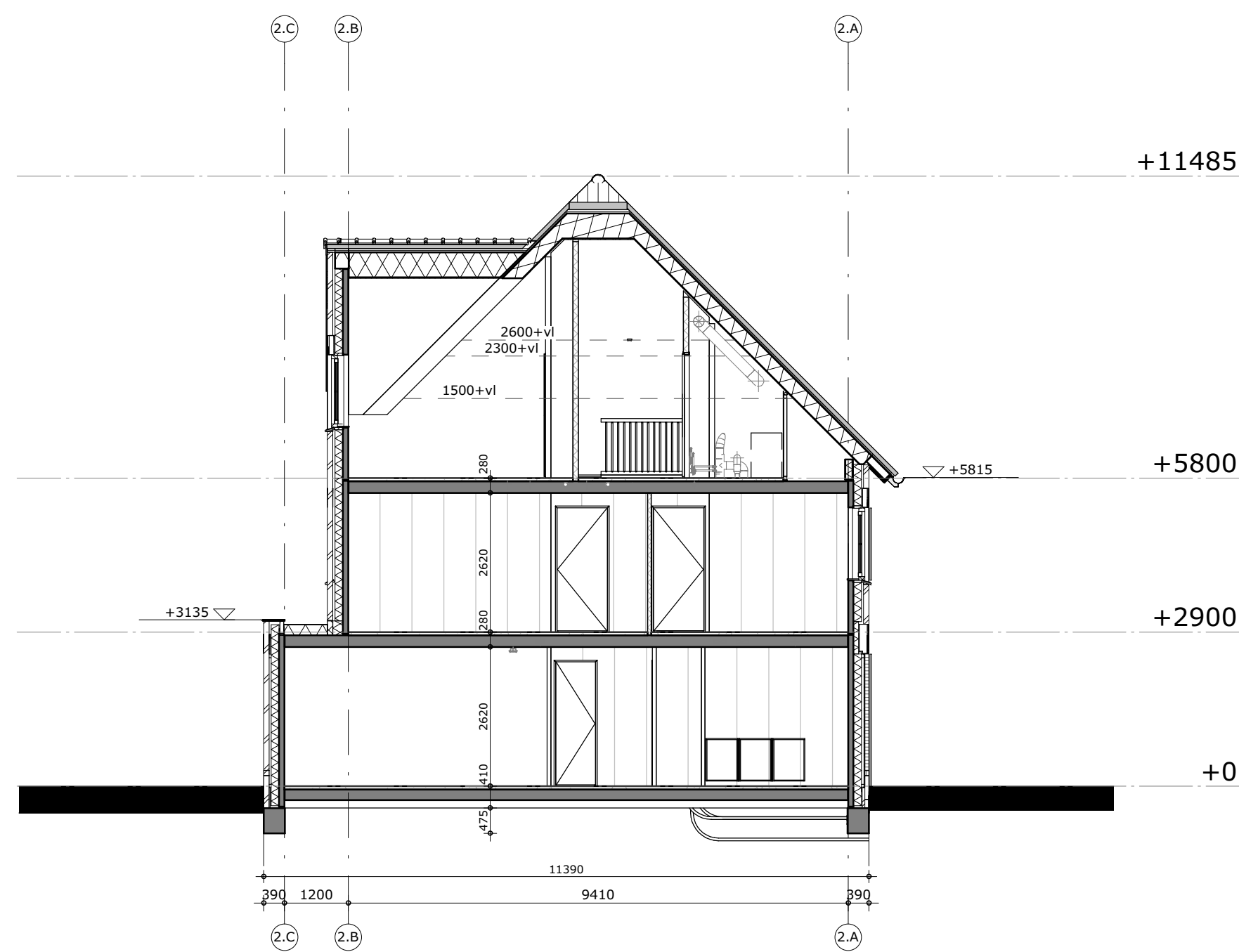
Bezoekadres	Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk	Telefoon	(071) 36 17 200	E-mail	info@van-maren.com	Website	www.van-maren.com
-------------	--------------------------------	----------	-----------------	--------	--------------------	---------	-------------------

projectnummer
5968_10

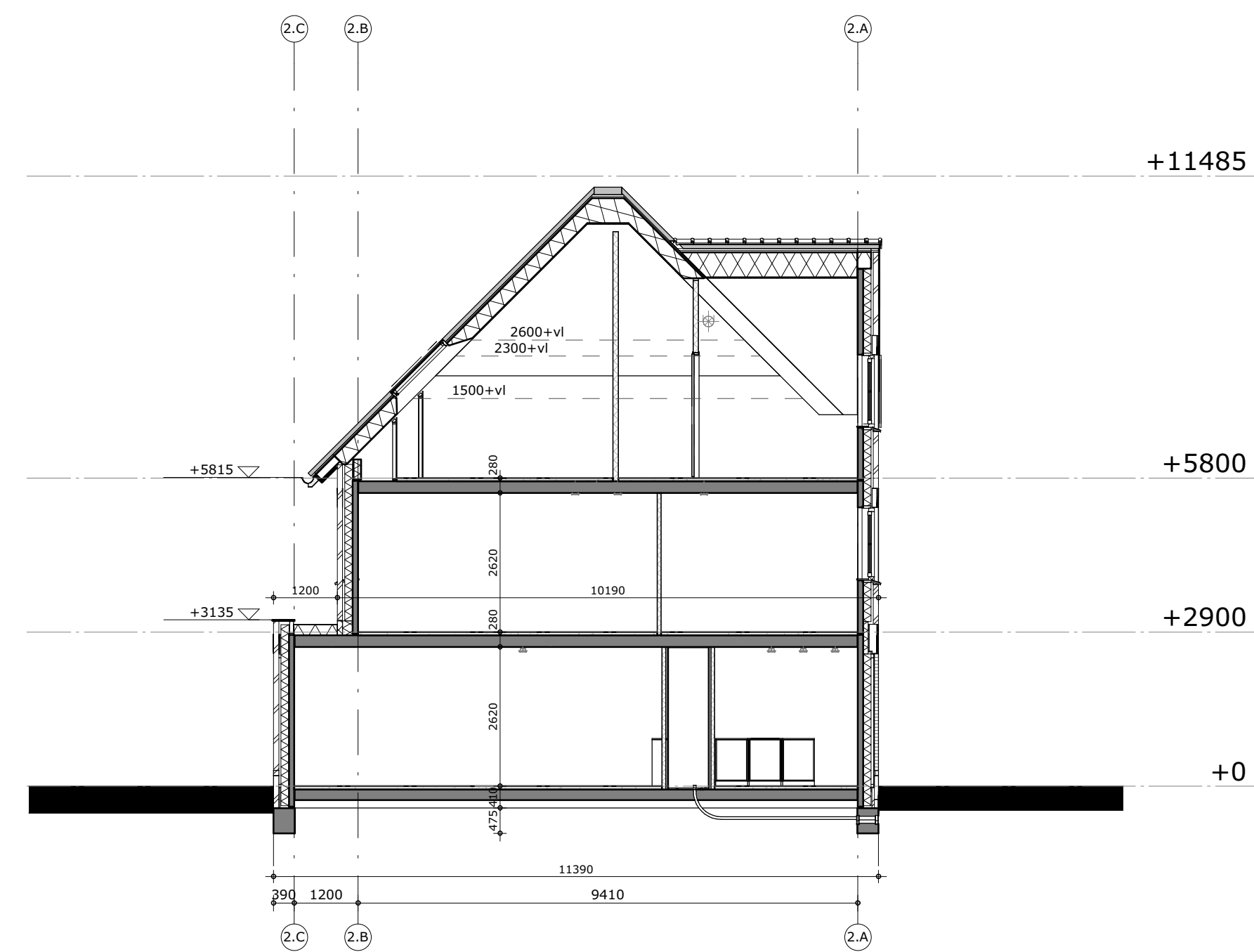
tekeningnummer
02N0201



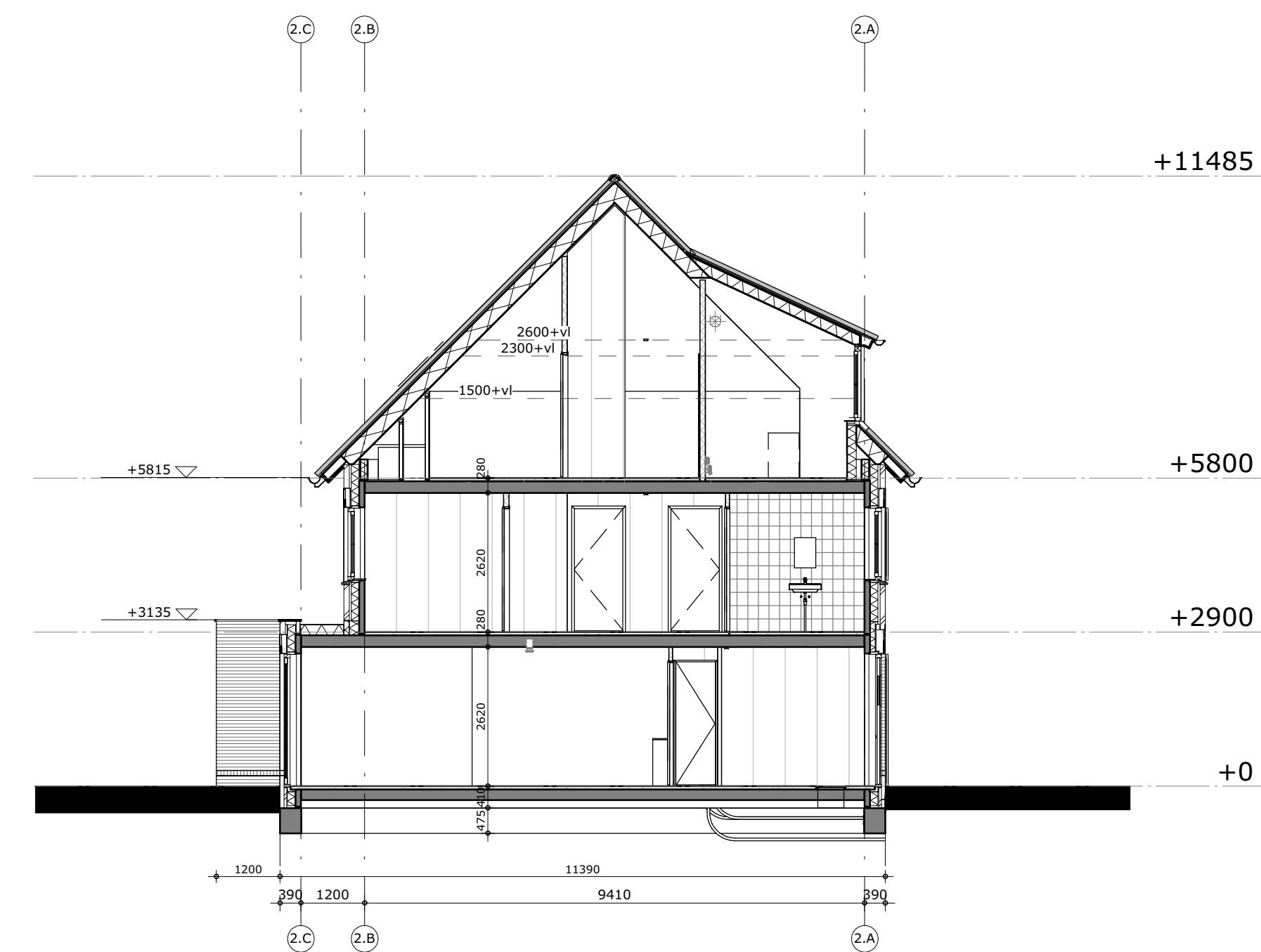
doorsnede B



doorsnede A1



doorsnede A2



doorsnede A3

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

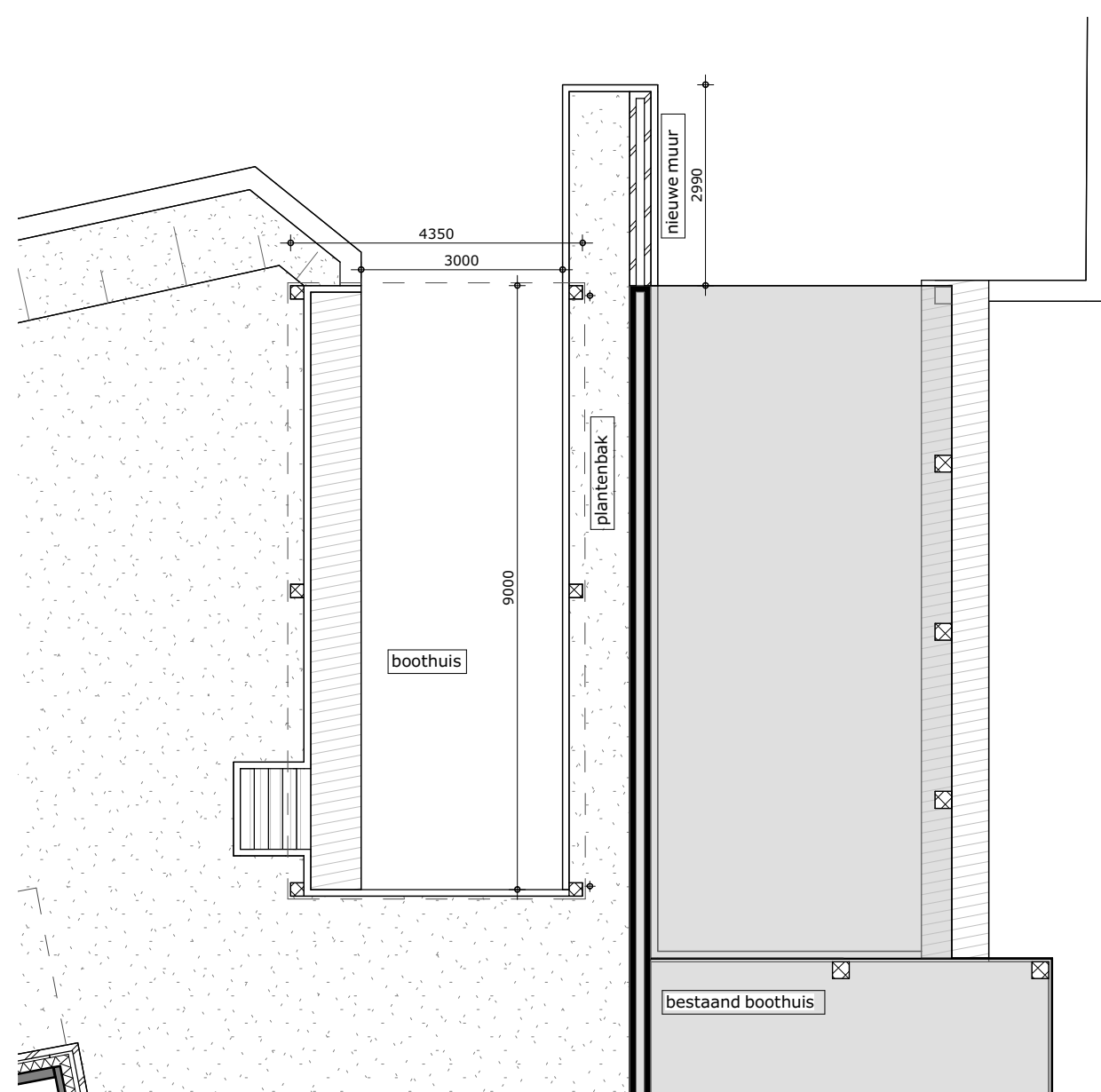
Datum besluit: 22-09-2022
Ons kenmerk: Z/22/155175

**Van
Manen**

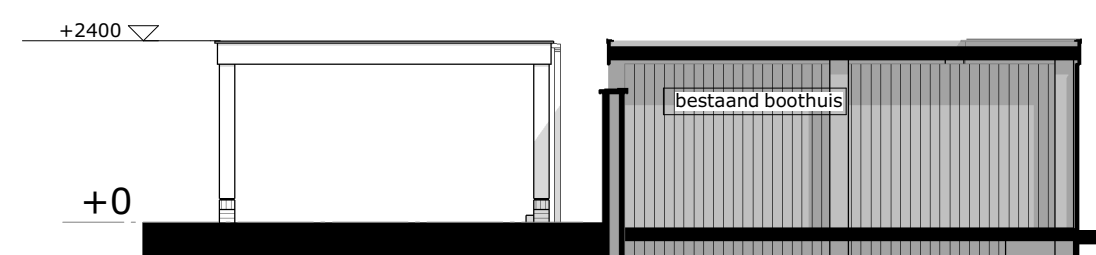
project
**Nieuwbouw woningen Rhijnhoeve - veld 2
Oegstgeest**

omschrijving
Blok 2.2 - Overzicht doorsneden

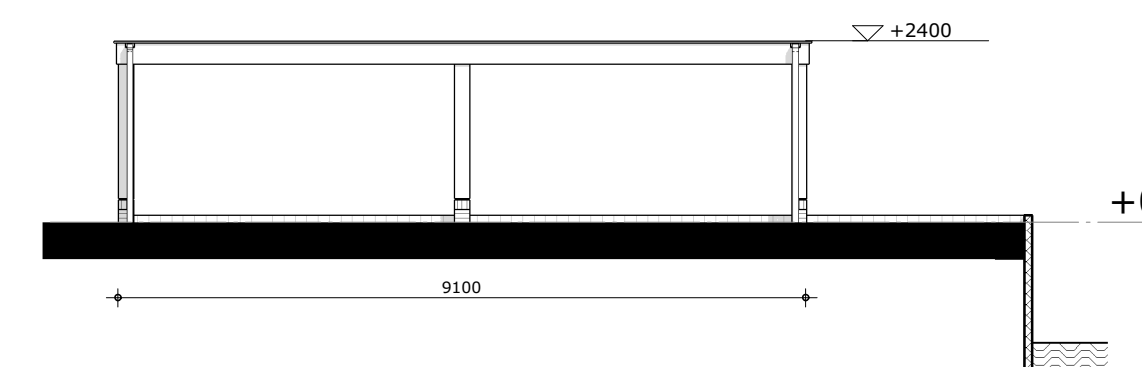
opdrachtgever BPD gebiedsontwikkeling	schaal 1:100	gewijzigd 02-06-2022 15-08-2022	projectnummer 5968_10
formaat 60x105	status Omgevingsvergunning		tekeningnummer 02N0301
getekend fvk	datum 14-04-2022		



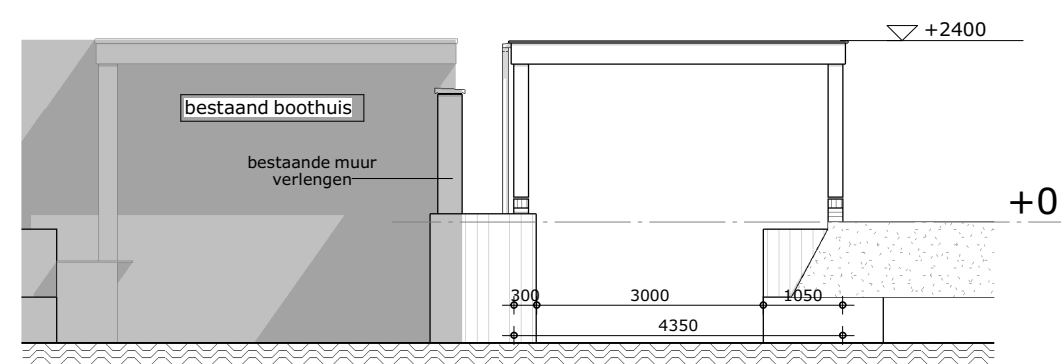
begane grond



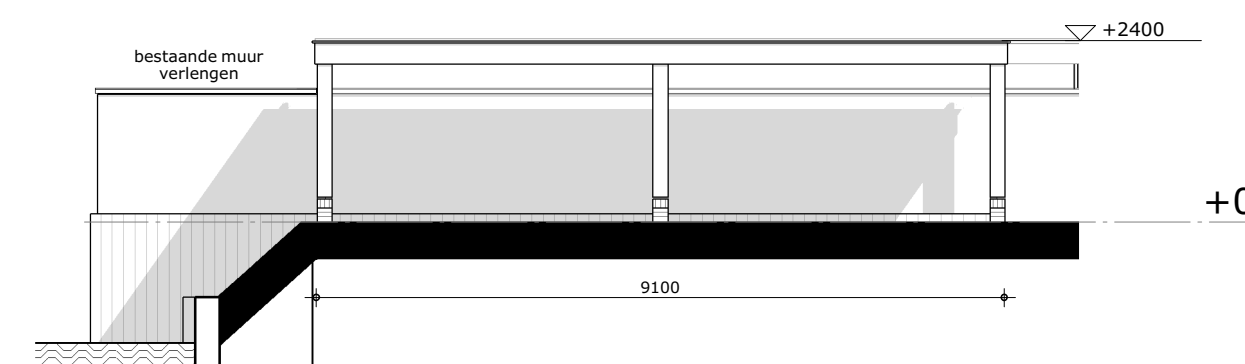
boothuis voorgevel



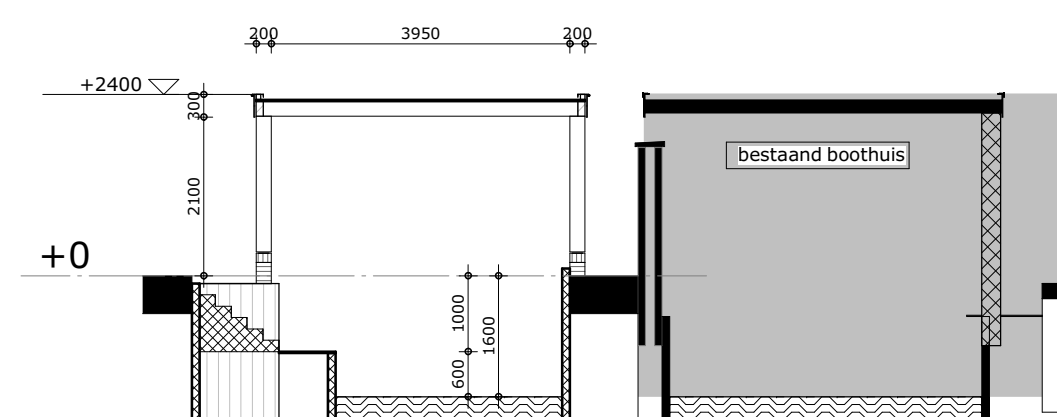
boothuis rechtergevel



boothuis achtergevel



boothuis linkergevel



boothuis doorsnede

aandachtspunt:
definitieve hoogte en aanlegpeil boothuis
na inmeting bestaand boothuis te bepalen.



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 22-09-2022
Ons kenmerk: Z/22/155175



project
**Nieuwbouw woningen Rhijnhoeve - veld 2
Oegstgeest**

omschrijving
Blok 2.2 - Boothuis bwnr 19

opdrachtgever
BPD gebiedsontwikkeling

formaat
A2

getekend
fvk

schaal
1:100

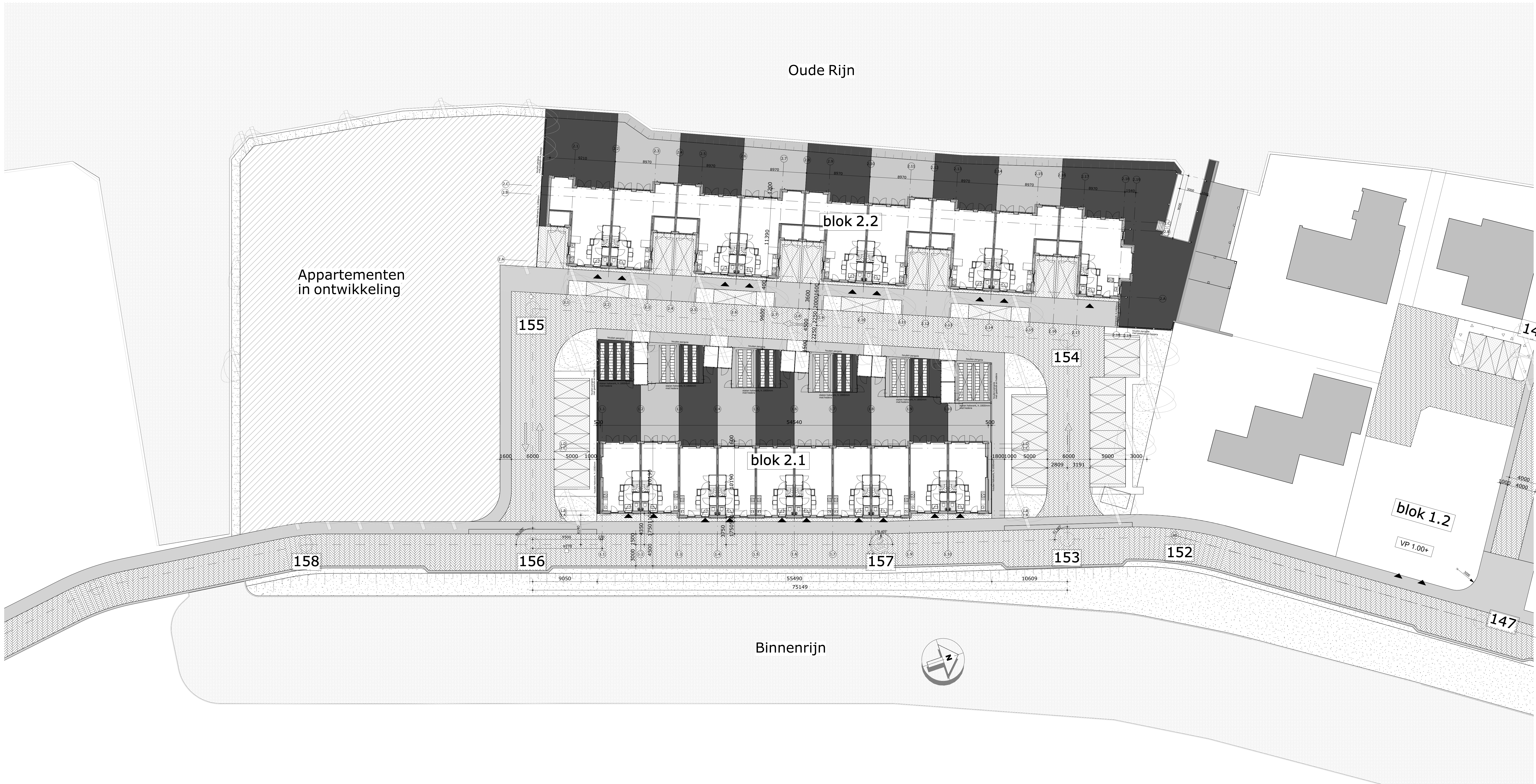
status
Omgevingsvergunning

datum
17-03-2022

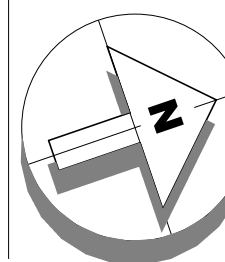
gewijzigd
15-08-2022

projectnummer
5968_10

tekeningnummer
02N1001



Situatie



Kadastrale gegevens:
plaats: Oegstgeest
nummer: 3169/3172/3282/3326
sectie:

Uitgangspunten op basis van SMP:
-SMP is kadastral, dit is slechts een interpretatie van het SMP, niet uit deze situatie.
-definitieve peilhoogten blokken en weginrichting volgt uit SMP, niet uit deze situatie.
-inrichting naar Hollandsche te bepalen.
-meetpunt 152 is nulpunt van deze situatie.
-meetpunt 158 naar 157 is 1 meter naar de meetas.
-meetpunt 156 ligt op de meetas.
-blok 2.1 ligt parallel aan de meetas.
-kevelgrens blok 2.1 ligt op 3,25 (1,75+1,50) van meetas.
-voorzijde gevel blok 2.1 voor = 3,25+1,50=4,75m.
-voorzijde gevel blok 2.1 achter = 3,25+1,1=4,35m.
-de straat naar meetpunt 155 ligt haaks op de meetas.
-de straat naar meetpunt 154 ligt parallel aan de straat naar meetpunt 155.
-achteruit blok 2.2 afsluiting over 1,2m tegen Oude Rijn.



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 22-09-2022
Ons kenmerk: Z/22/155175



project
Nieuwbouw woningen Rhijnhoeve - veld 2
Oegstgeest

omschrijving
Situatie veld 2

opdrachtgever
BPD gebiedsontwikkeling

formaat
A0

getekend
Fek

schaal
1:200

status
Omgevingsvergunning

datum
28-02-2022

gewijzigd
17-03-2022

14-04-2022

25-04-2022

19-08-2022

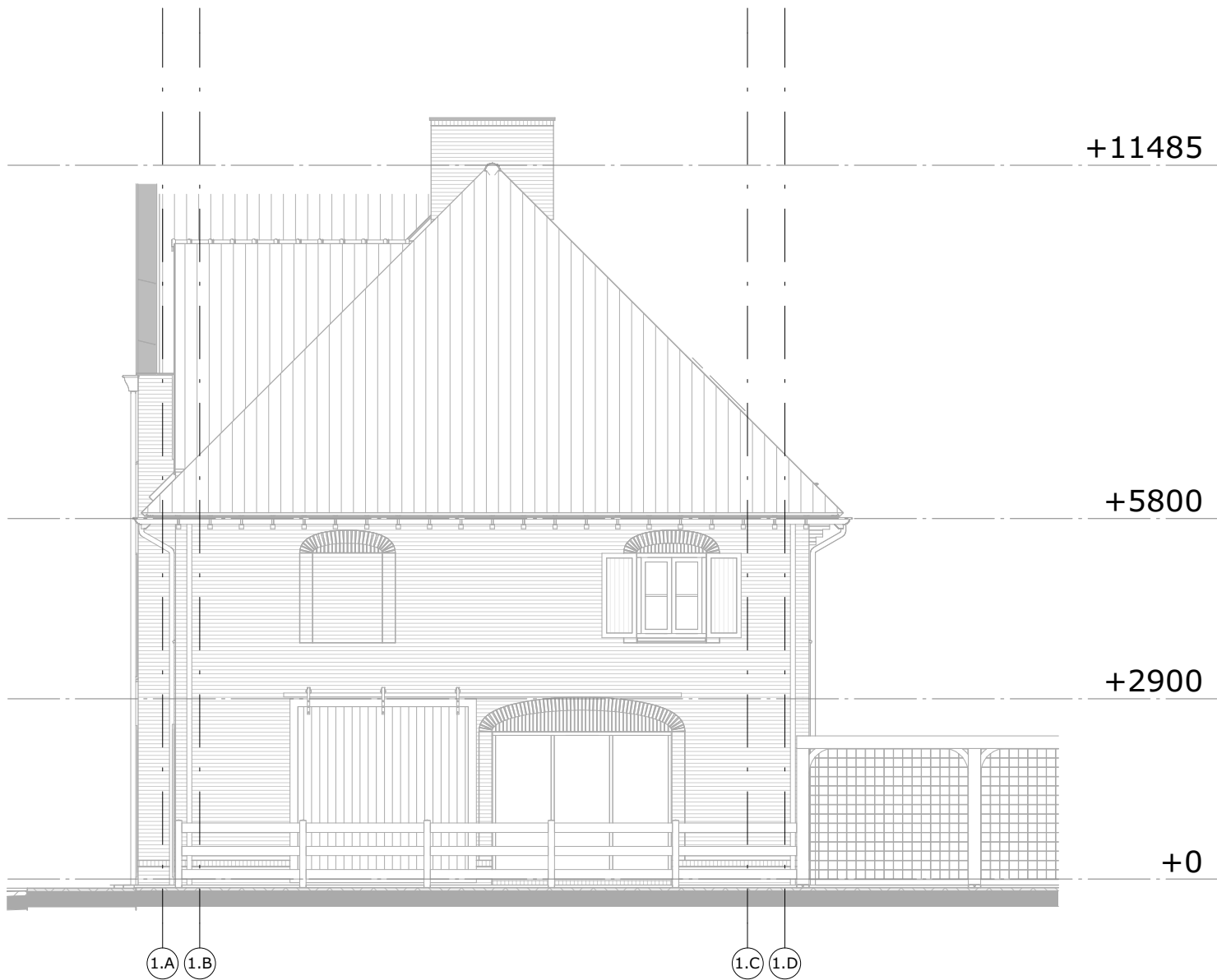
19-09-2022

projectnummer
5968_10

tekeningsnummer
00N0001



achtergevel



rechter zijgevel

Uitgangspunten:

-EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
-funderingsconstructie volgens Kaskon.
-detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
-kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
-dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

schaal
1:100

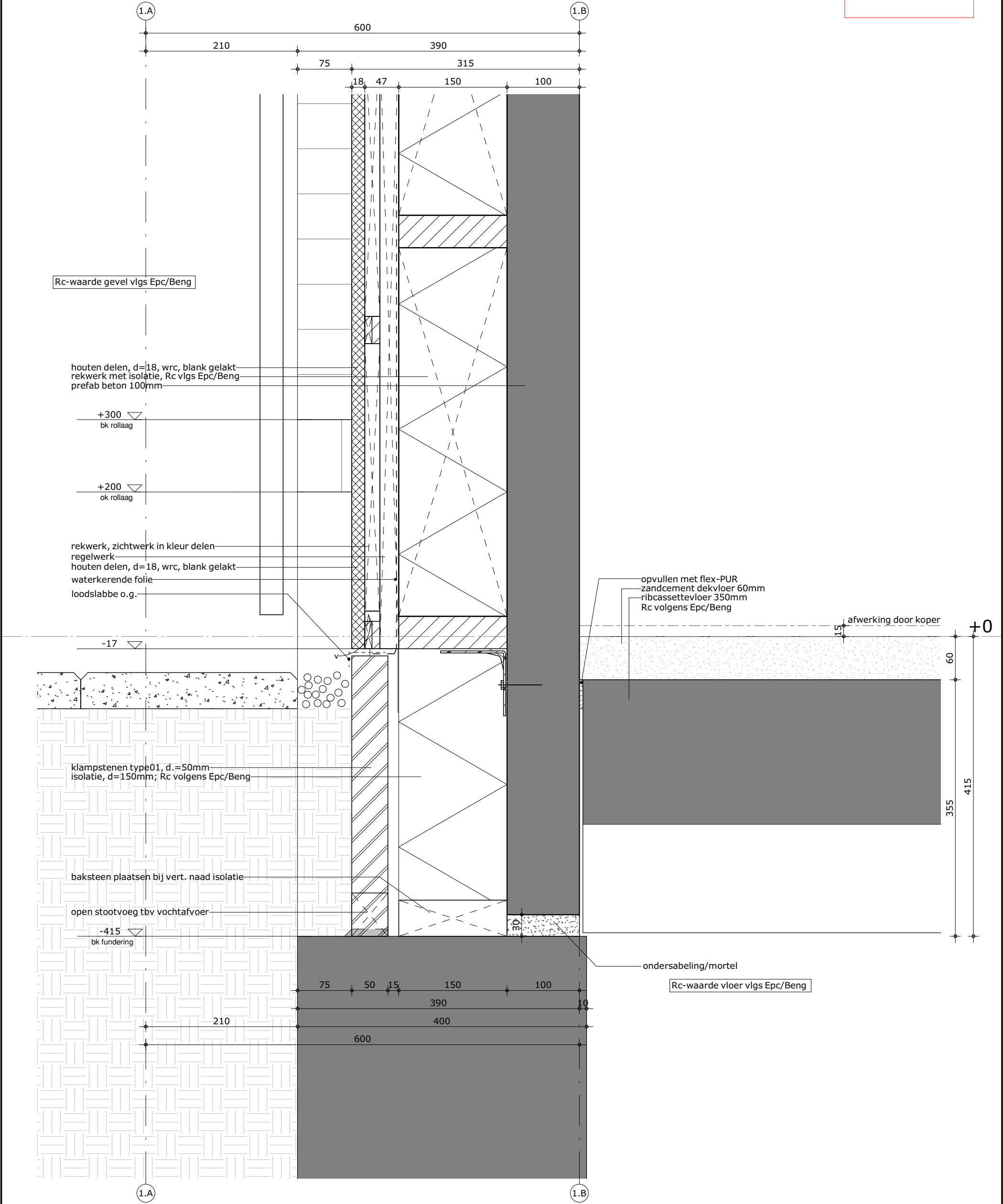
datum
28-02-2022

gewijzigd

projectnummer
5968_10
detailnummer
01D0403



Bezoekadres Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk	Telefoon (071) 36 17 200	E-mail info@van-manen.com	Website www.van-manen.com
---	---------------------------------	--	---



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

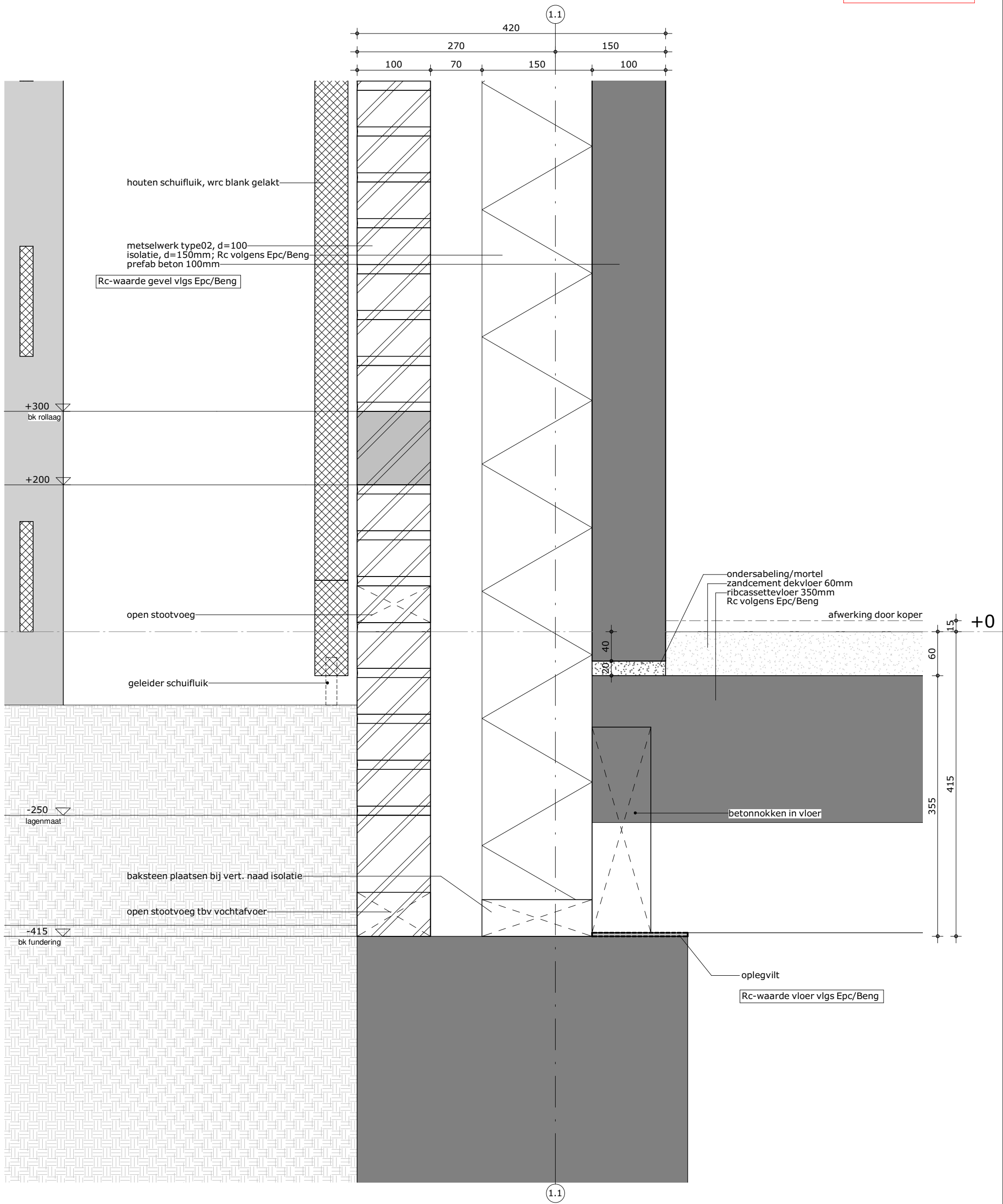
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

0.02b



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

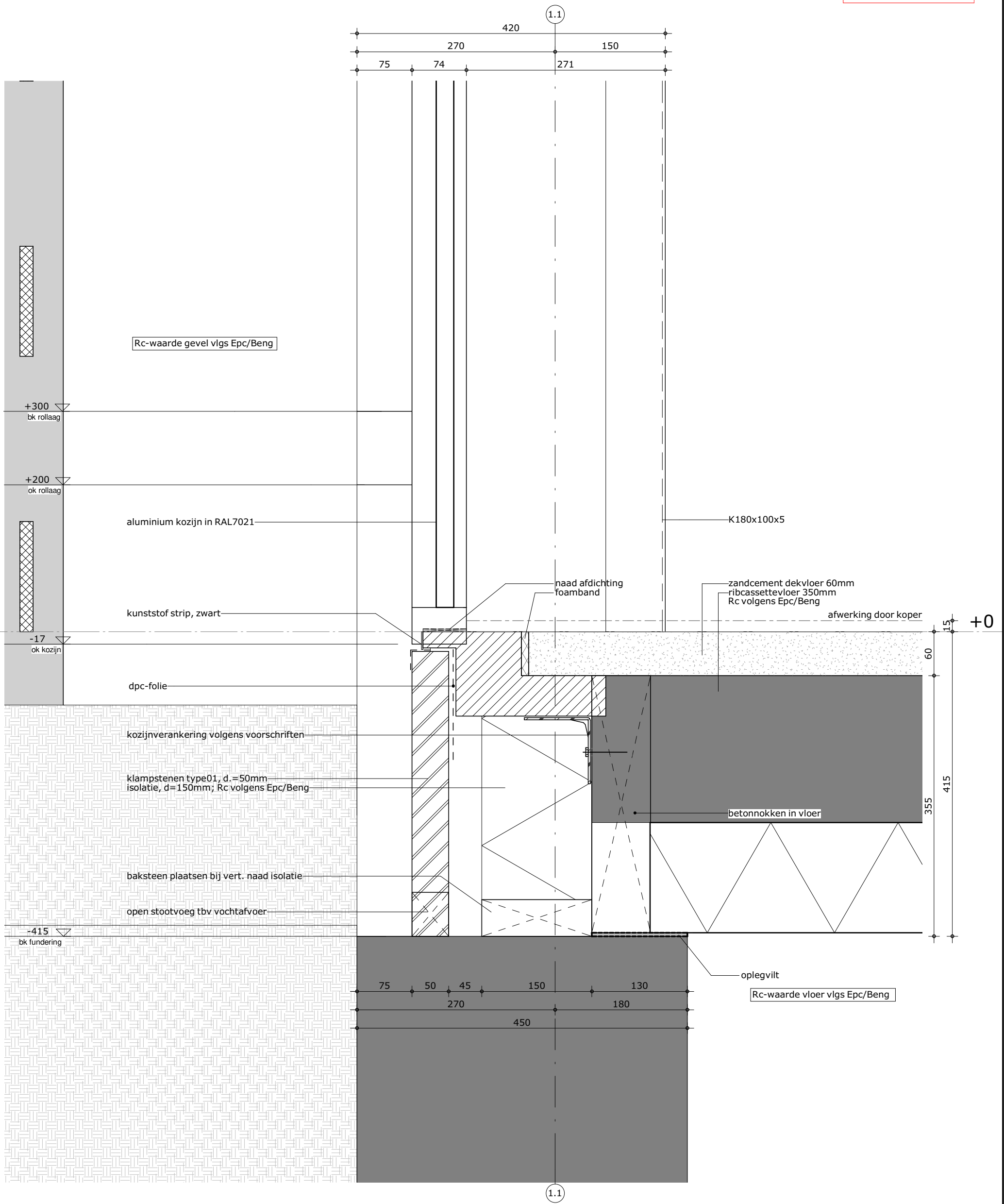
getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

gewijzigd

projectnummer
5968_10
detailnummer
0.04



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

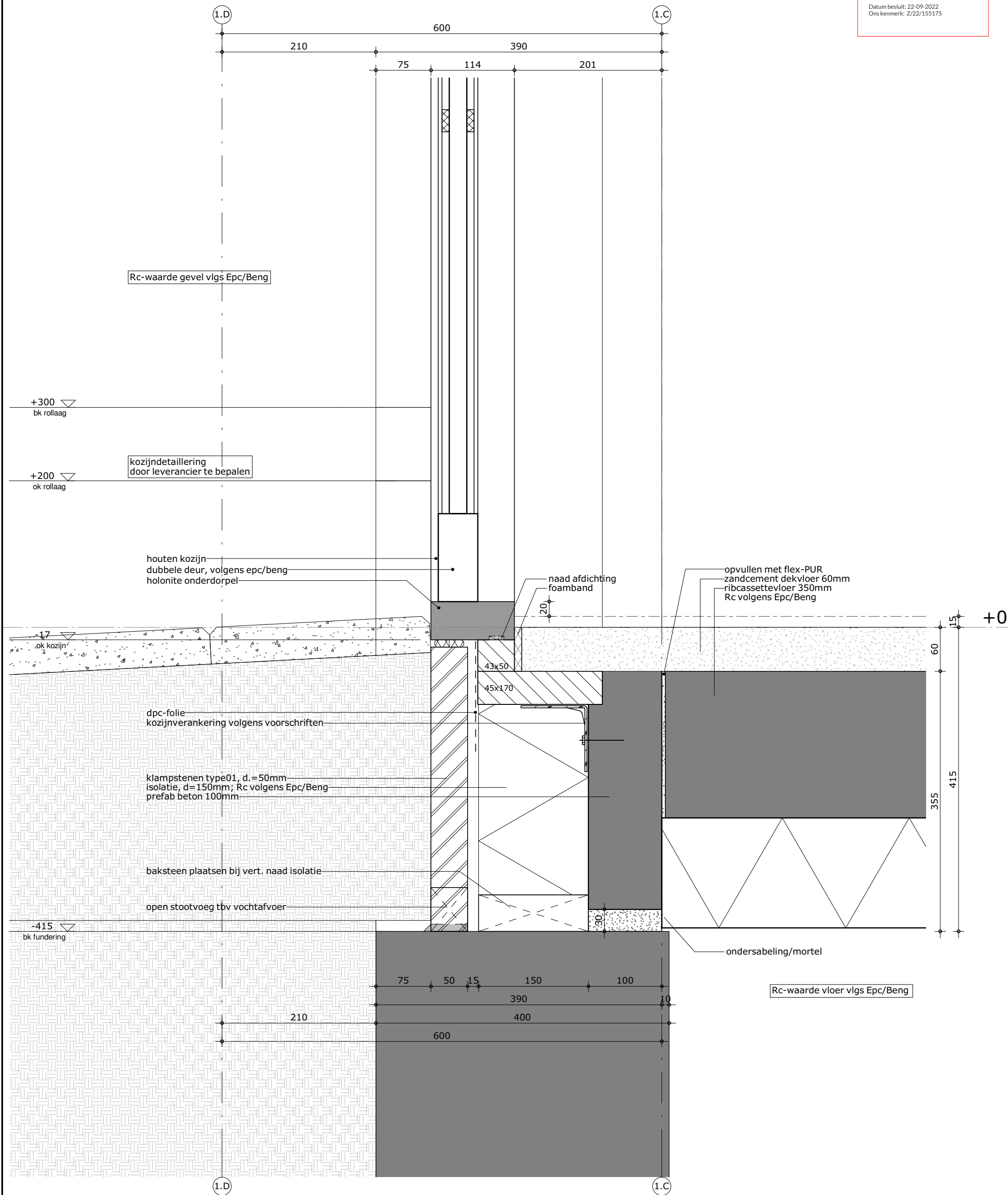
schaal
1:5

datum
28-02-2022

gewijzigd

projectnummer
5968_10

detailnummer
0.05



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat

A3

getekend

fvk

schaal

1:5

datum

28-02-2022

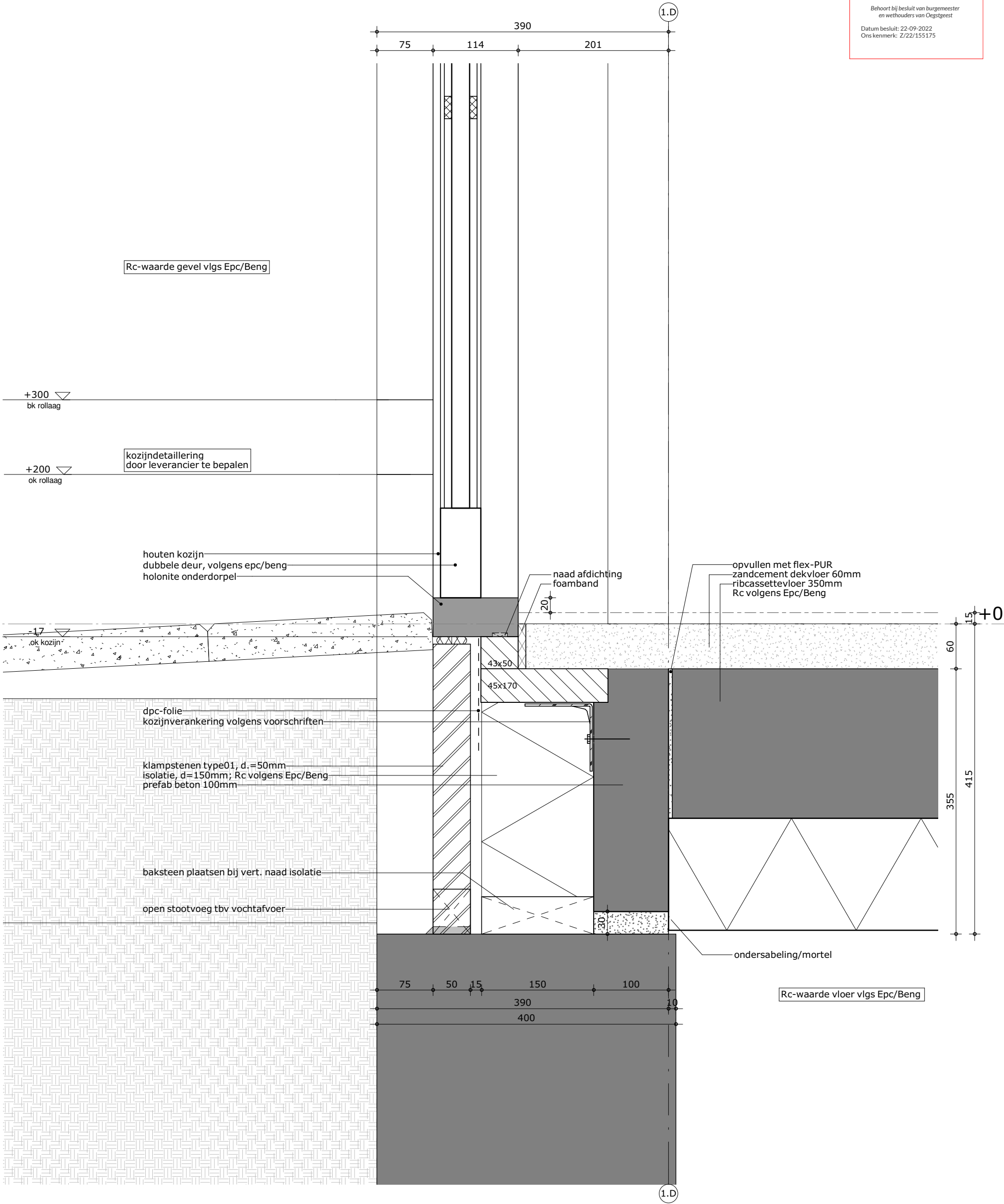
gewijzigd

projectnummer

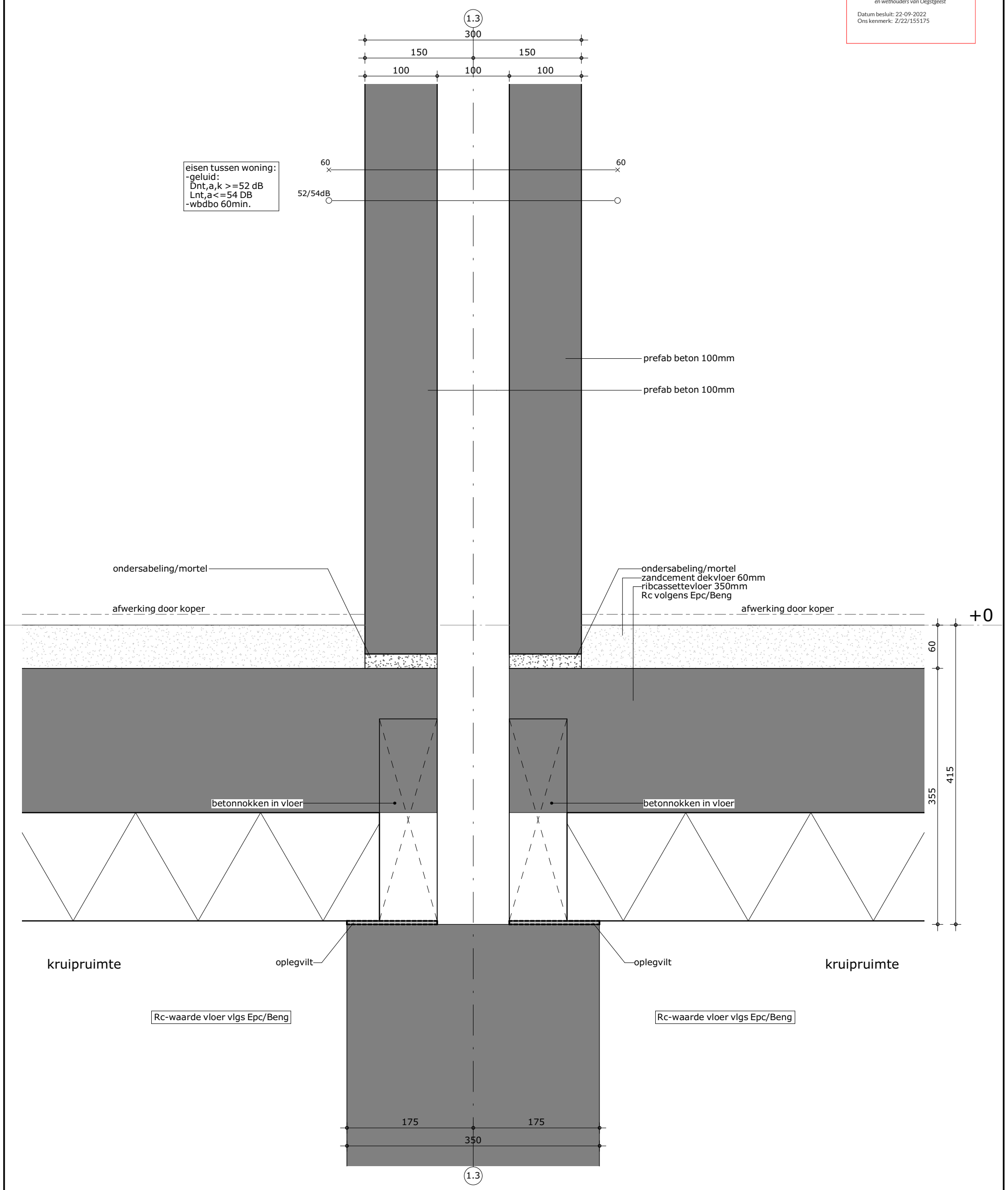
5968_10

detailnummer

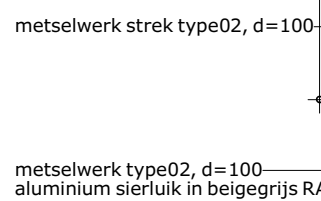
0.06a



Uitgangspunten: -EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden. -funderingsconstructie volgens Kaskon. -detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier. -kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier. -dakopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.	formaat A3 getekend fvk	schaal 1:5 datum 28-02-2022	gewijzigd	projectnummer 5968_10 detailnummer 0.06b
--	--	--	------------------	---



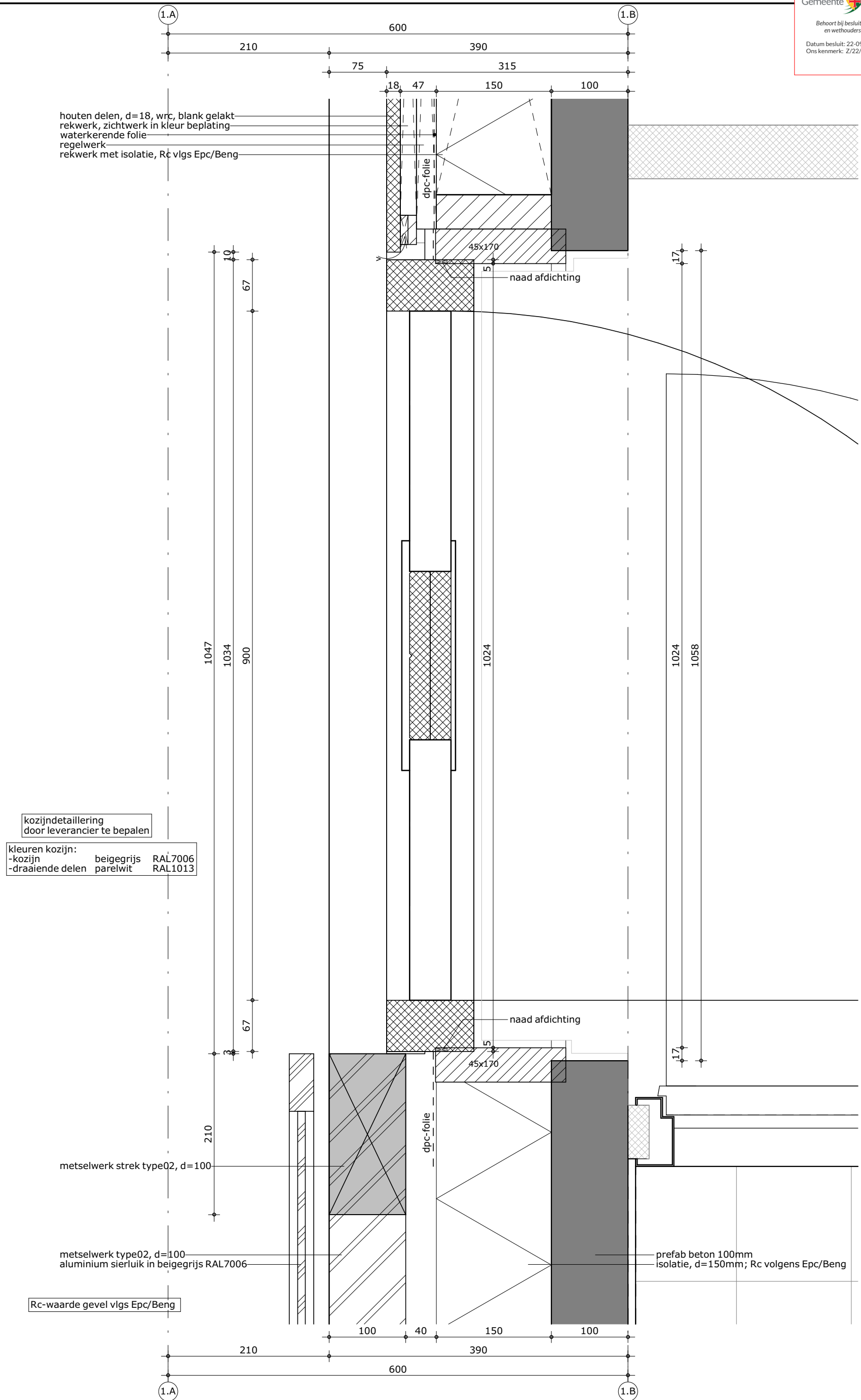
Uitgangspunten: -EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden. -funderingsconstructie volgens Kaskon. -detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier. -kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier. -dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.	formaat A3 getekend fvk	schaal 1:5 datum 28-02-2022	gewijzigd	projectnummer 5968_10 detailnummer 0.20
--	--	--	------------------	--



Rc-waarde gevel vlgs Epc/Beng

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

0.50a



Uitgangspunten:

-EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
-funderingsconstructie volgens Kaskon.
-detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
-kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
-dakopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakopbouw.

formaat

A3

getekend

fvc

schaal

1:5

datum

28-02-2022

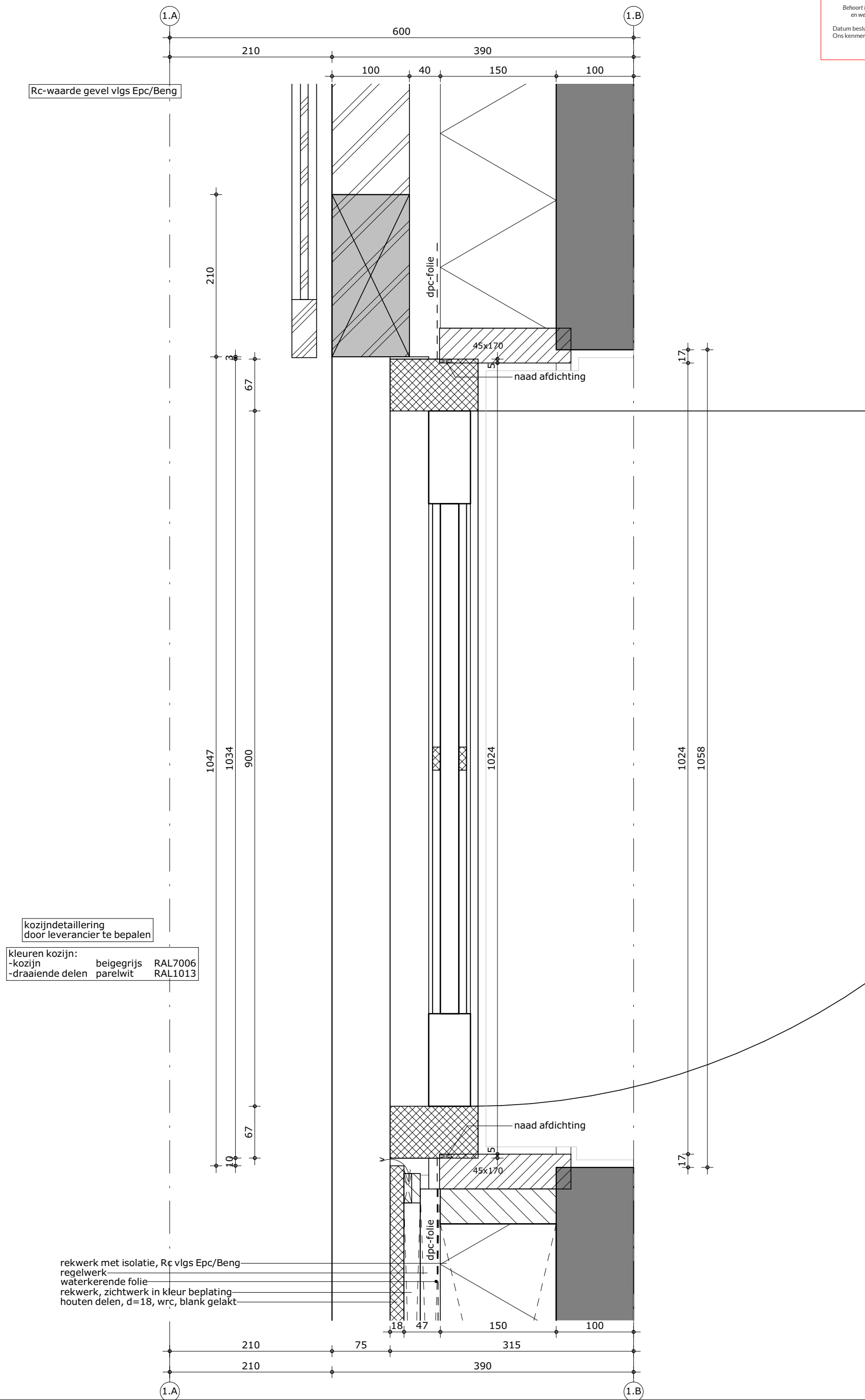
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

0.50b



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detailering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetailering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detailering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

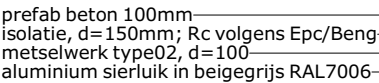
getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

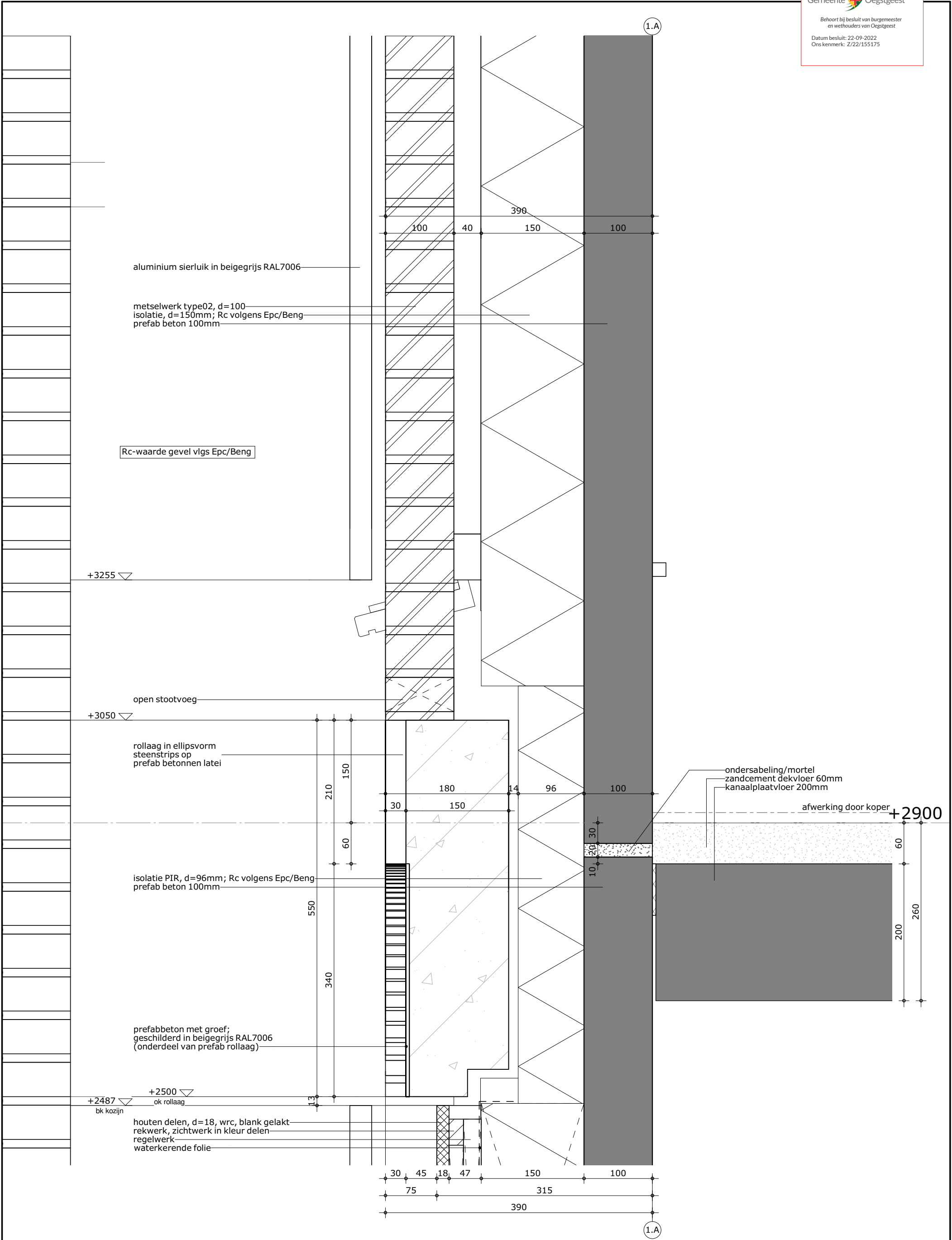
gewijzigd

projectnummer
5968_10
detailnummer
0.51b



Bezoekadres Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk	Telefoon (071) 36 17 200	E-mail info@van-manen.com	Website www.van-manen.com
---	---------------------------------	--	---

Bezoekadres Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk	Telefoon (071) 36 17 200	E-mail info@van-manen.com	Website www.van-manen.com
---	---------------------------------	--	---



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

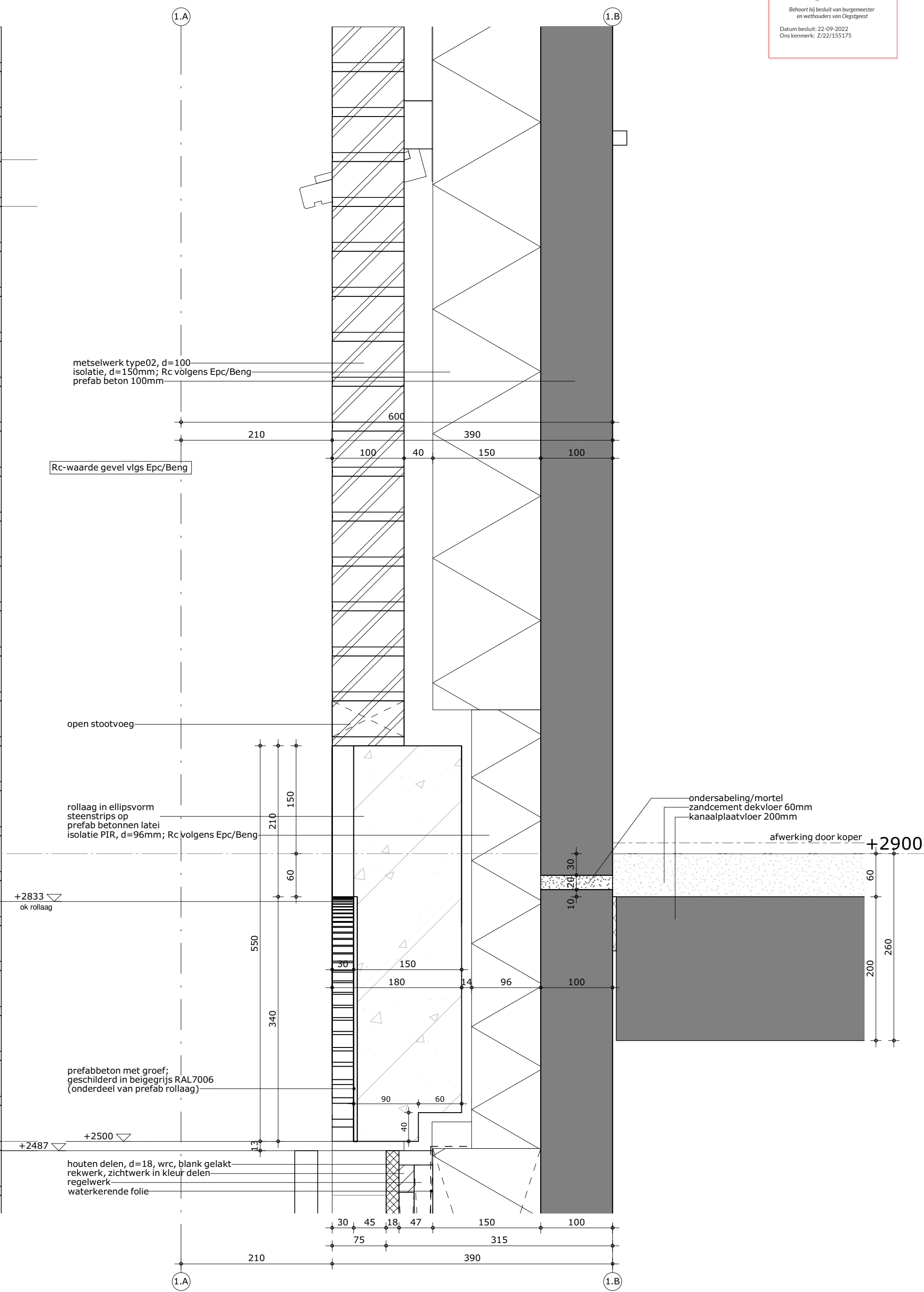
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

1.02a



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat

A3

getekend

fvk

schaal

1:5

datum

28-02-2022

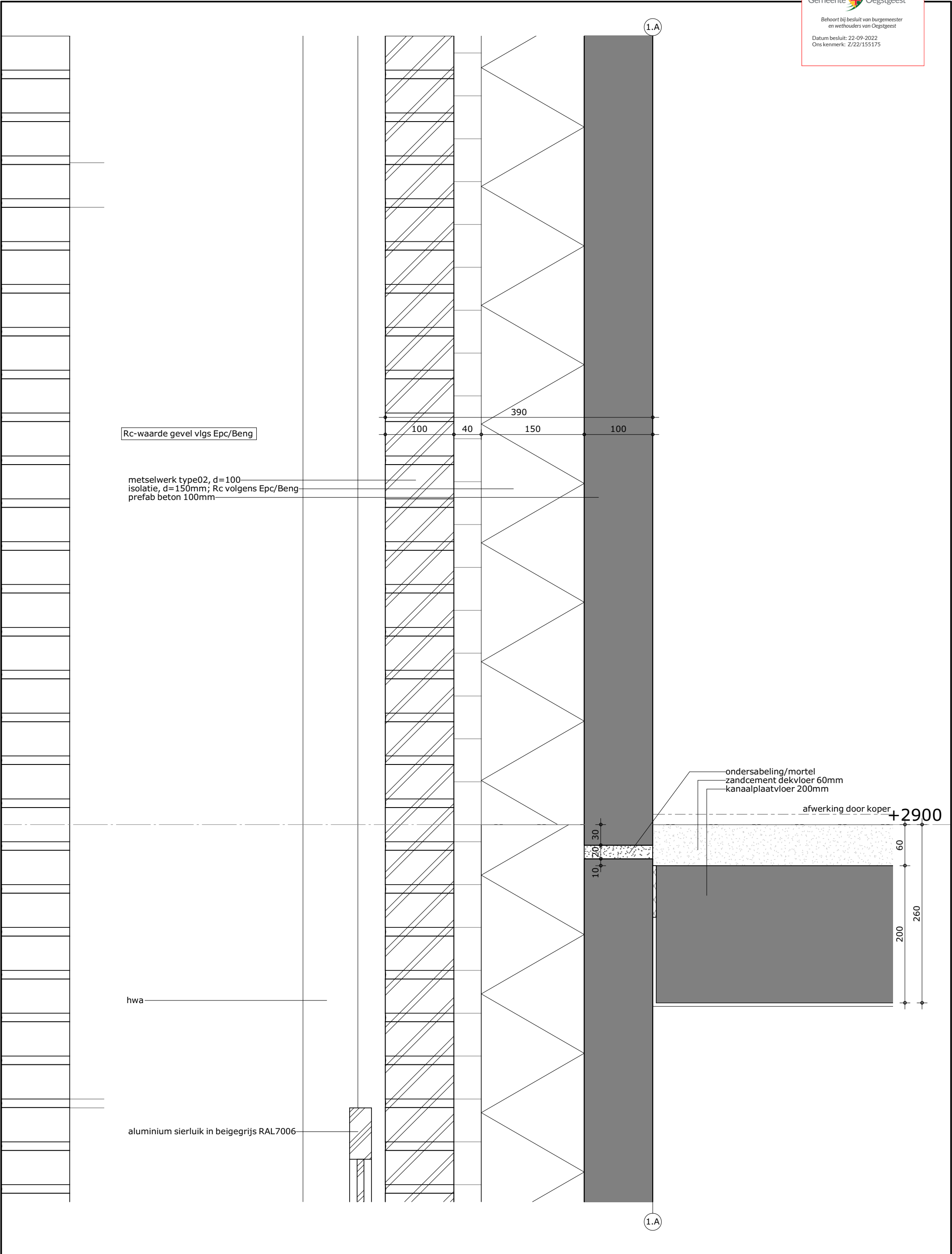
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

1.02b



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

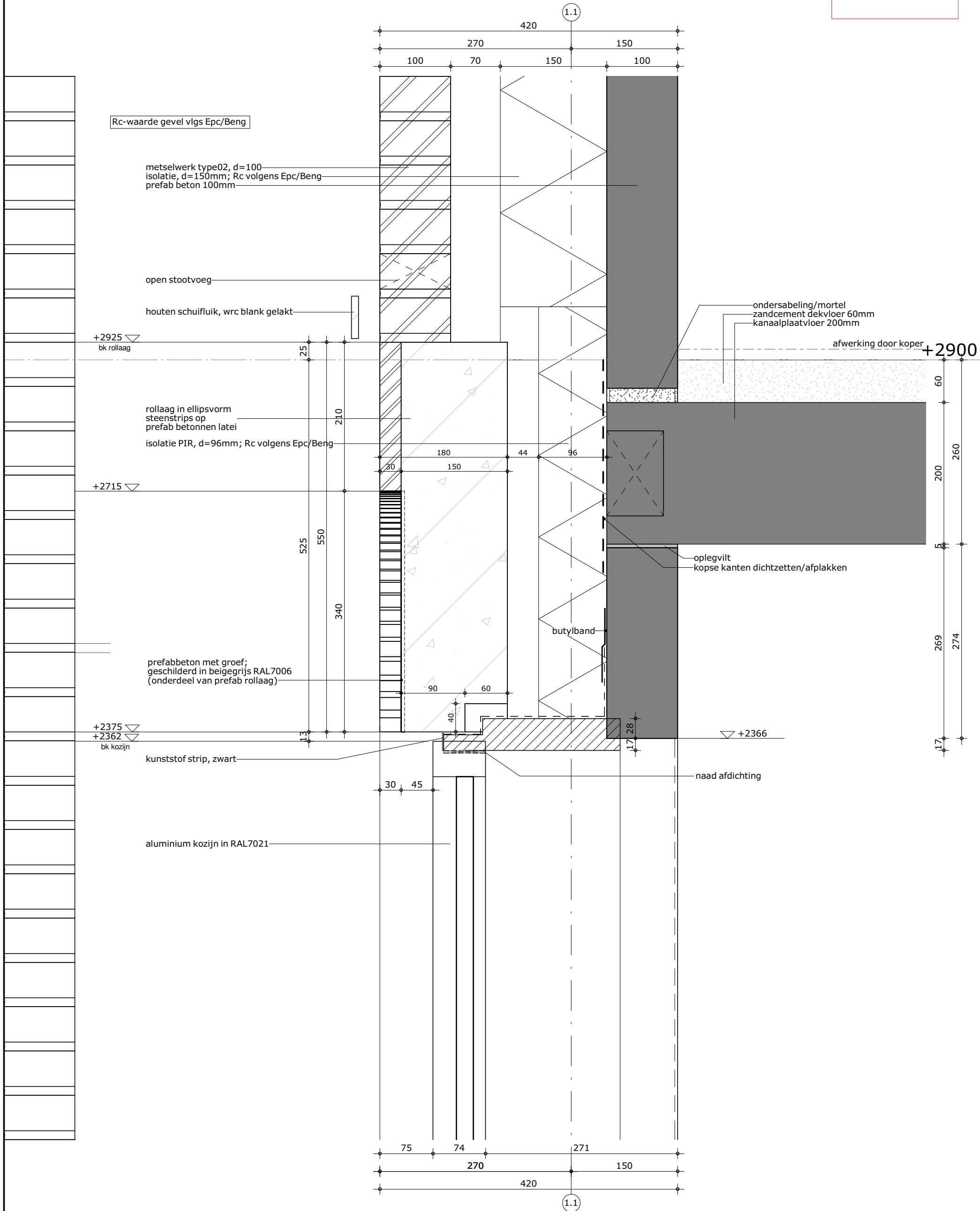
schaal
1:5

datum
28-02-2022

gewijzigd

projectnummer
5968_10
detailnummer
1.03a

Bezoekadres Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk	Telefoon (071) 36 17 200	E-mail info@van-manen.com	Website www.van-manen.com
---	---------------------------------	--	---



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

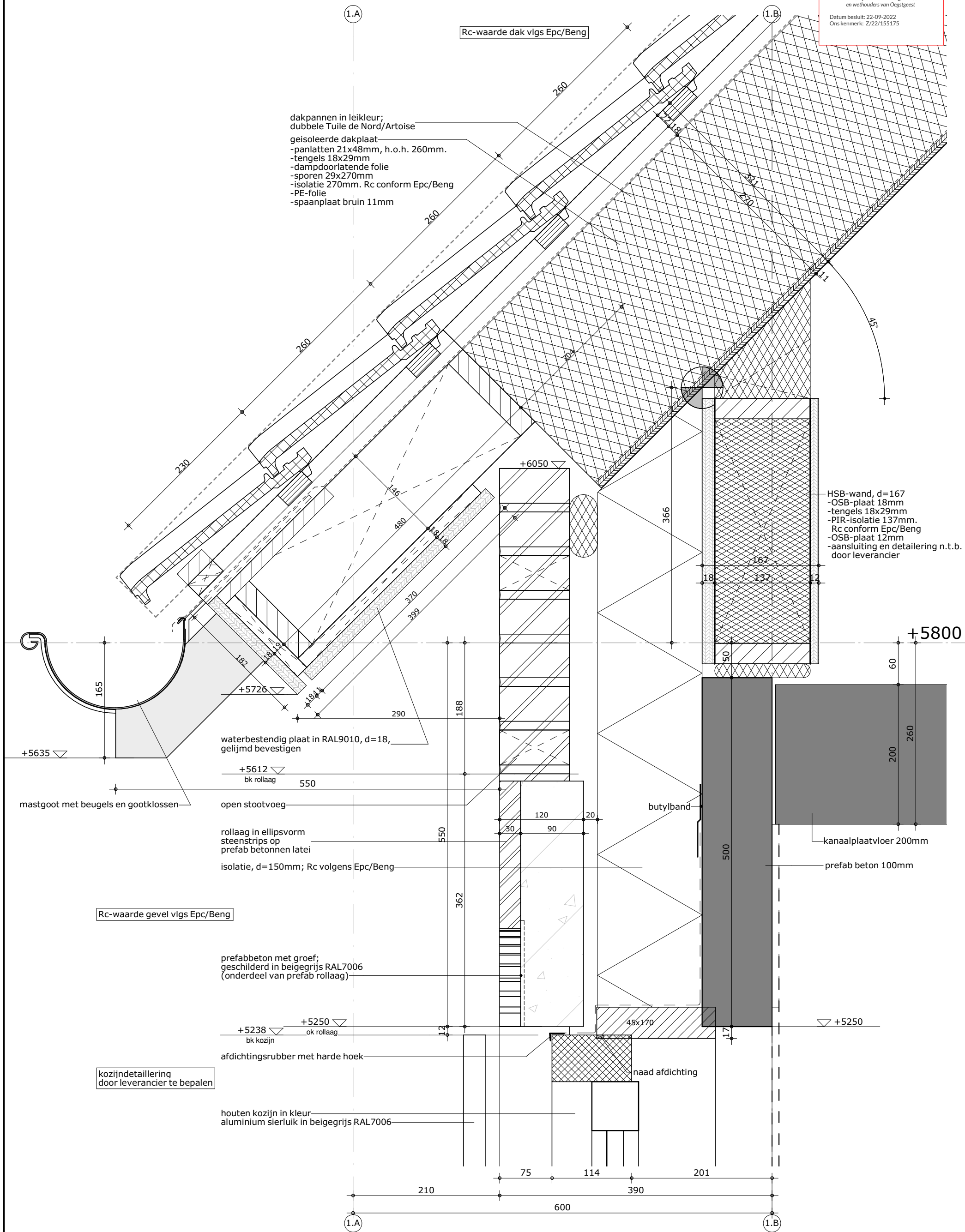
schaal
1:5

datum
28-02-2022

gewijzigd

projectnummer
5968_10

detailnummer
1.05



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detailering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetailering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detailering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat

A3

getekend

fvk

schaal

1:5

datum

28-02-2022

gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

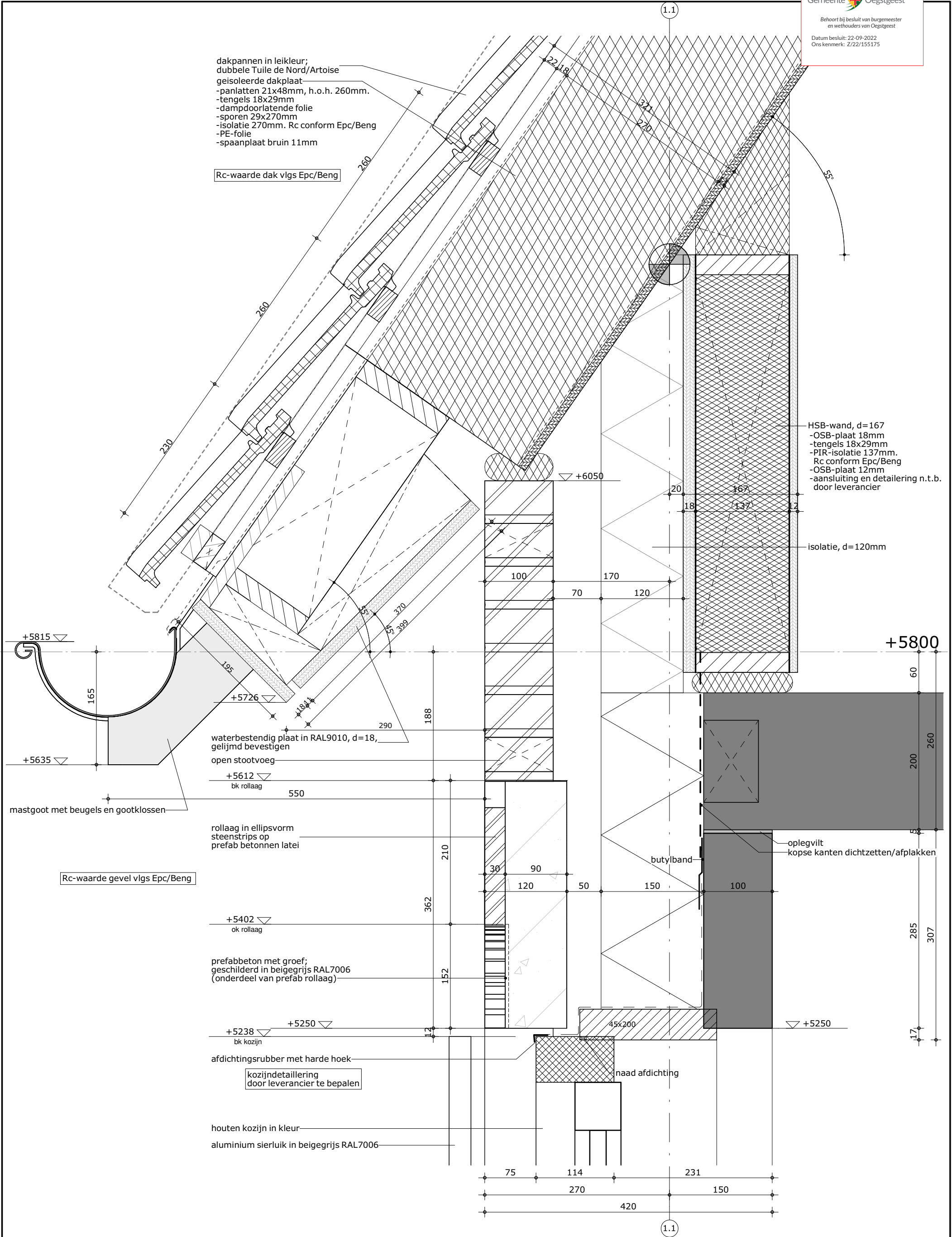
2.01

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillerend prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijn detaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

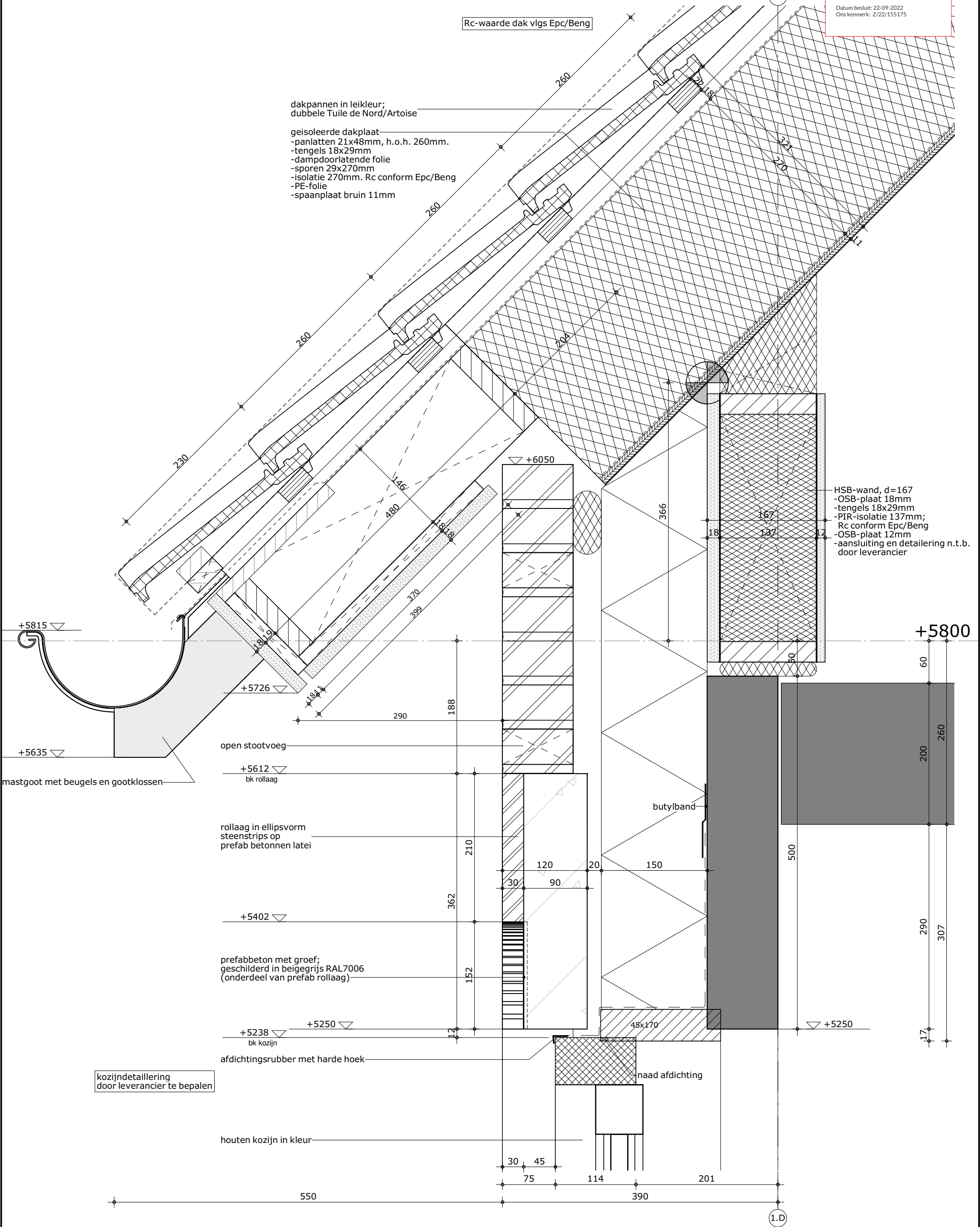
getekend
fvk

datum
28-02-2022

projectnummer
5968_10
detailnummer
2.02



Bezoekadres Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk	Telefoon (071) 36 17 200	E-mail info@van-manen.com	Website www.van-manen.com
---	---------------------------------	--	---



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

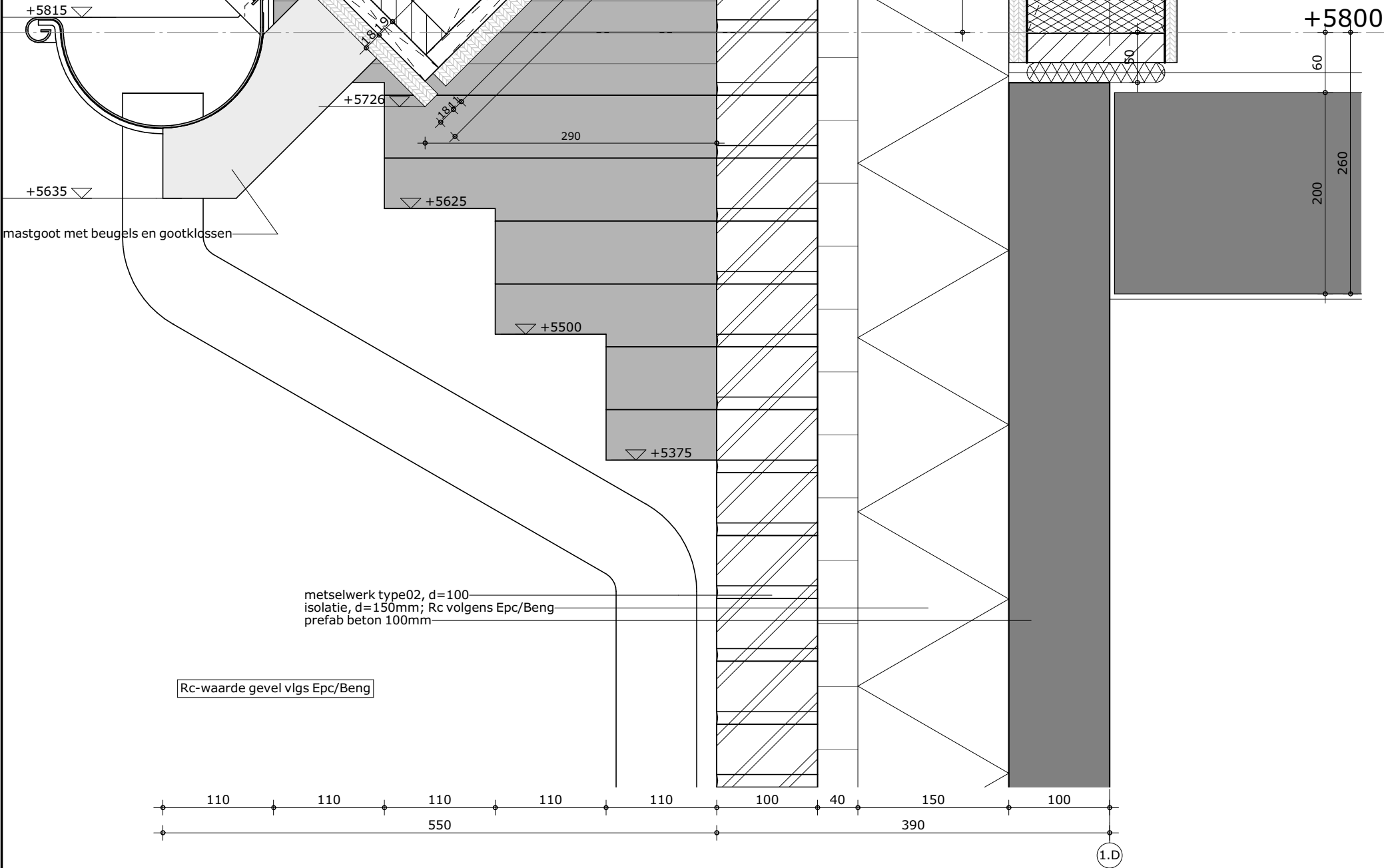
2.07

Rc-waarde dak vlgs Epc/Beng

dakpannen in leikleur;
dubbele Tuile de Nord/Artoise

geïsoleerde dakplaat
-panlatten 21x48mm, h.o.h. 260mm.
-tengels 18x29mm
-dampdoorlatende folie
-sporen 29x270mm
-isolatie 270mm. Rc conform Epc/Beng
-PE-folie
-spaanplaat bruin 11mm

HSB-wand, d=167
-OSB-plaat 18mm
-tengels 18x29mm
-PIR-isolatie 137mm;
Rc conform Epc/Beng
-OSB-plaat 12mm
-aansluiting en detaillering n.t.b.
door leverancier



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

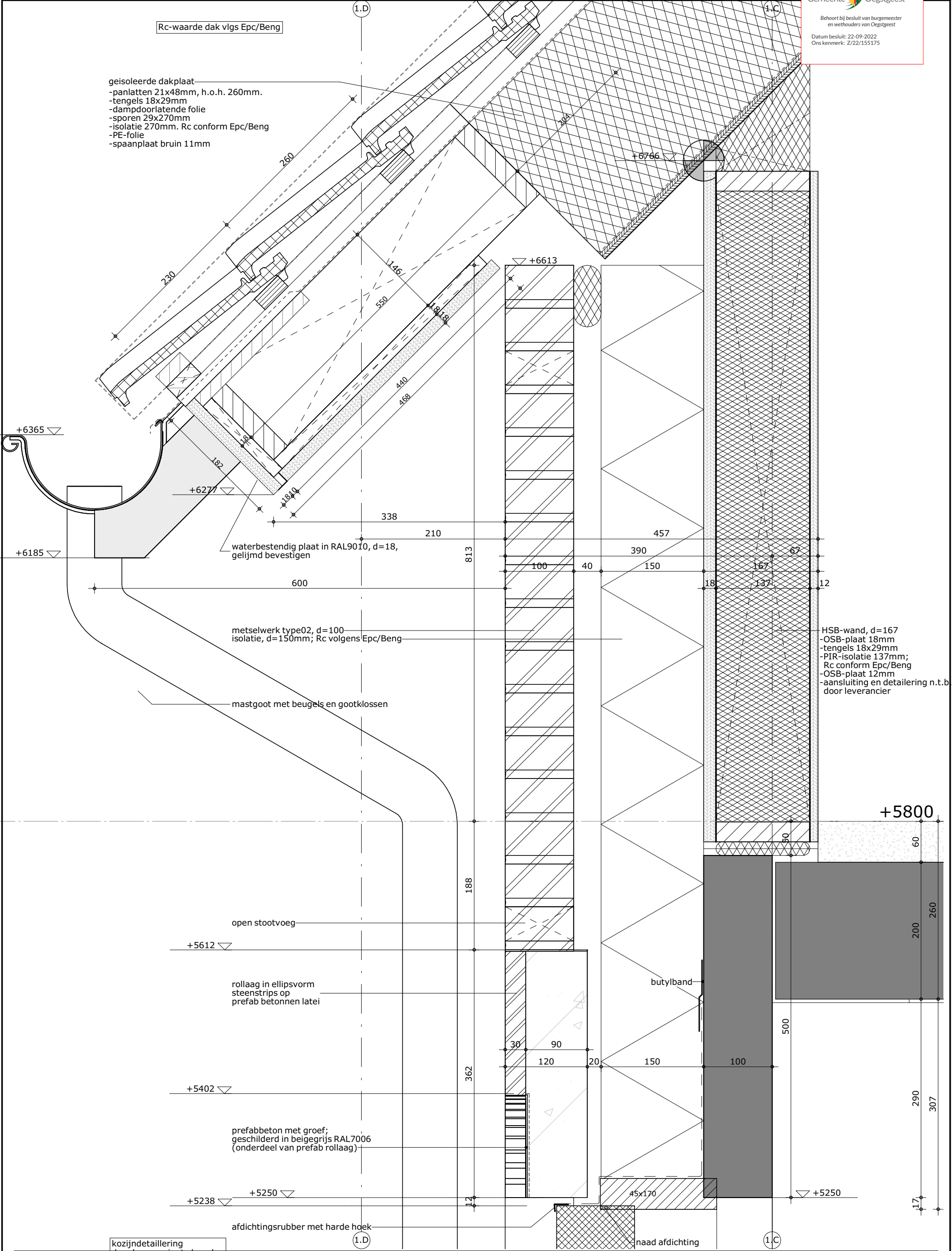
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

2.08



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

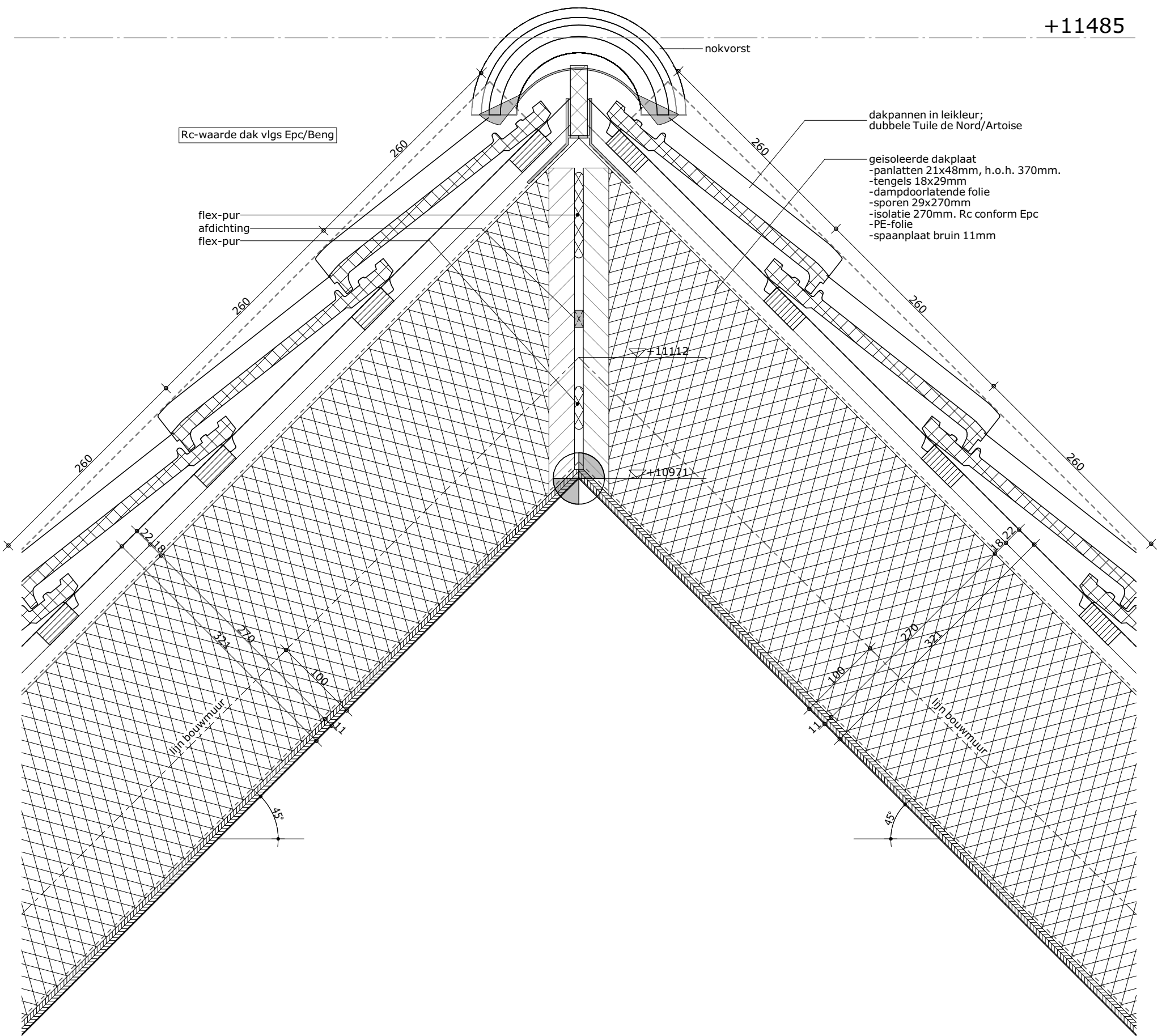
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

2.09



Uitgangspunten:

- EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
- funderingsconstructie volgens Kaskon.
- detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
- kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
- dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat

A3

getekend

fvk

schaal

1:5

datum

28-02-2022

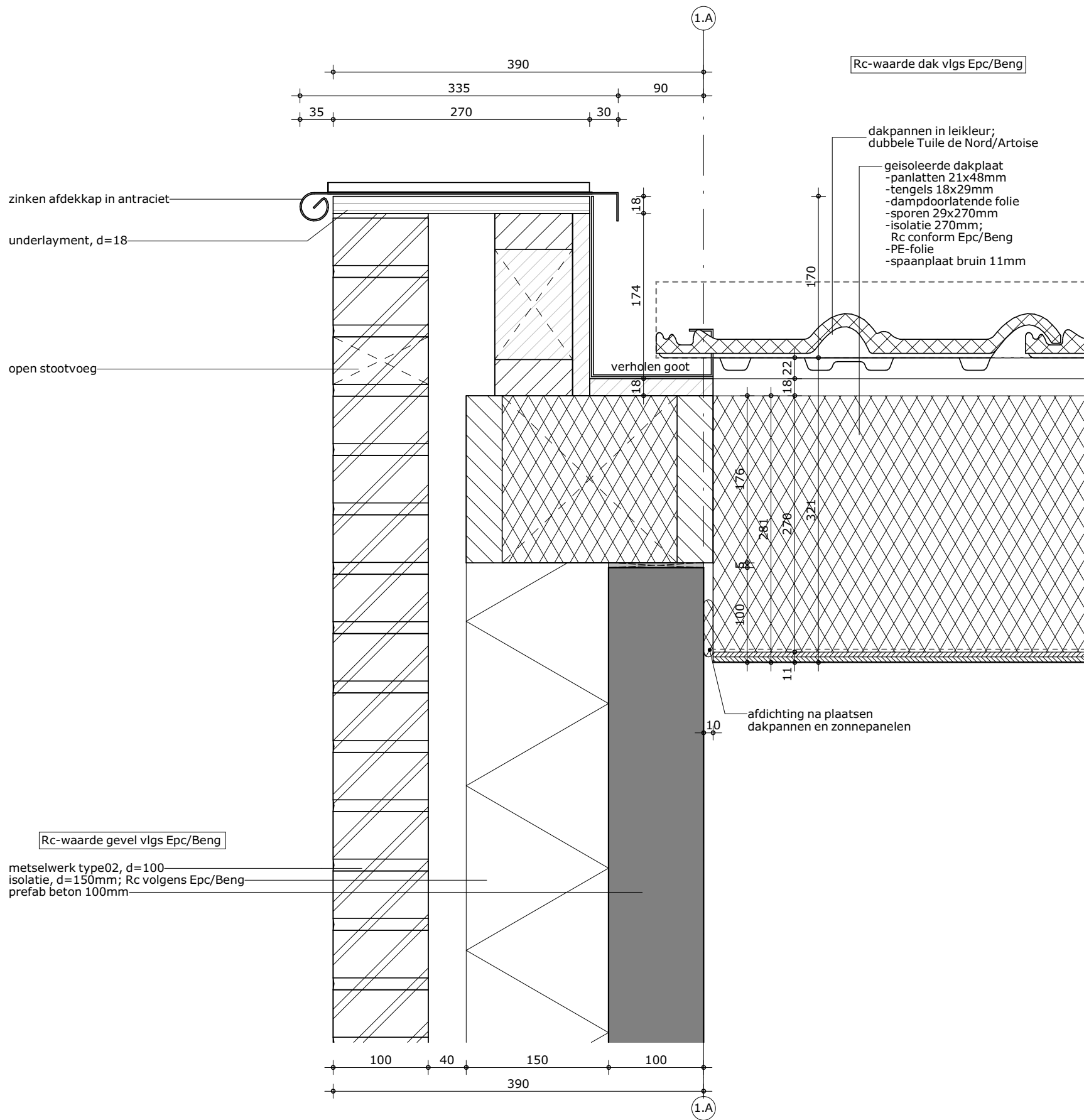
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

3.01



Uitgangspunten:

-EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
-funderingsconstructie volgens Kaskon.
-detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
-kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
-dakpopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat

A3

getekend

fvk

schaal

1:5

datum

28-02-2022

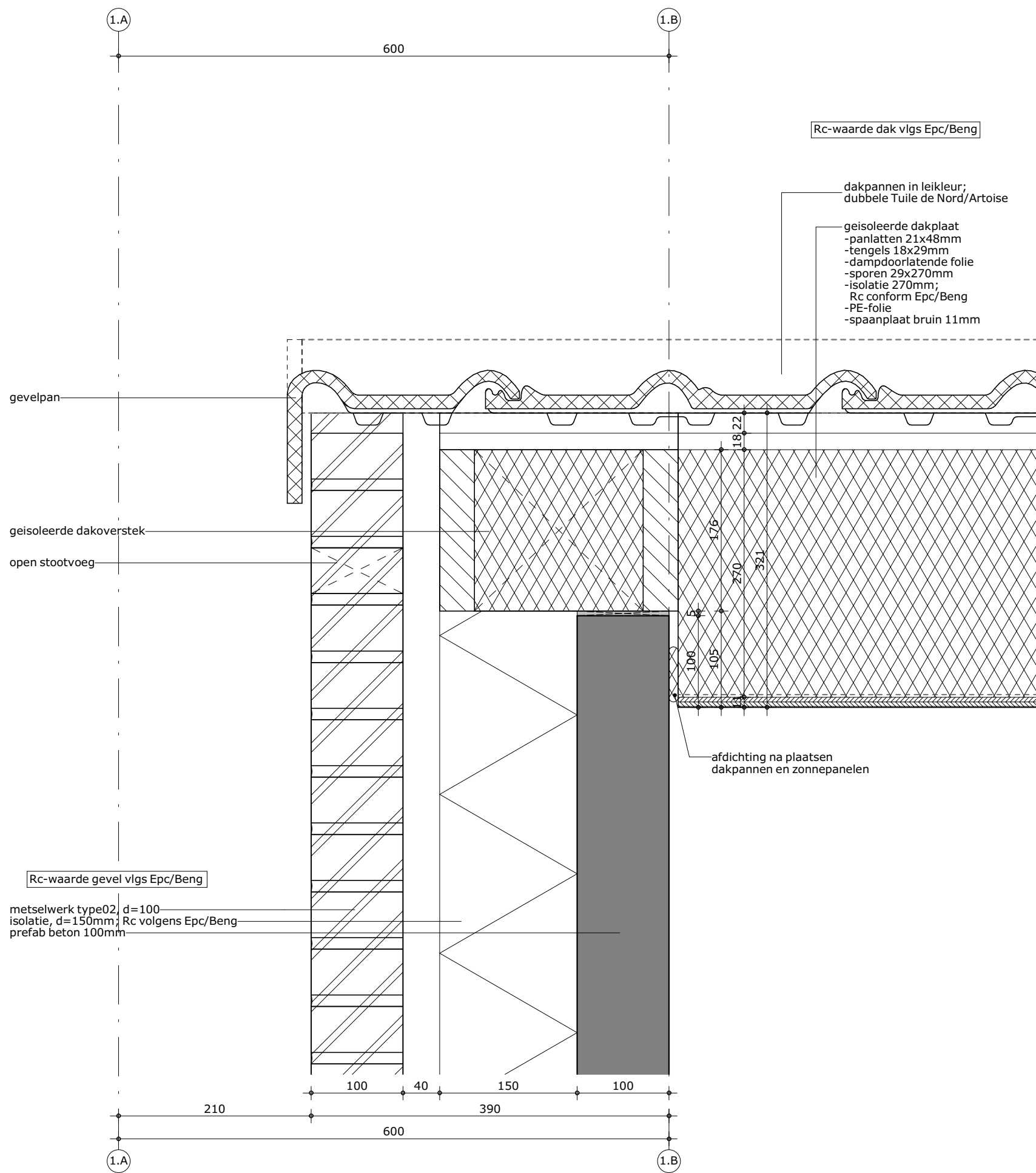
gewijzigd

projectnummer

5968_10

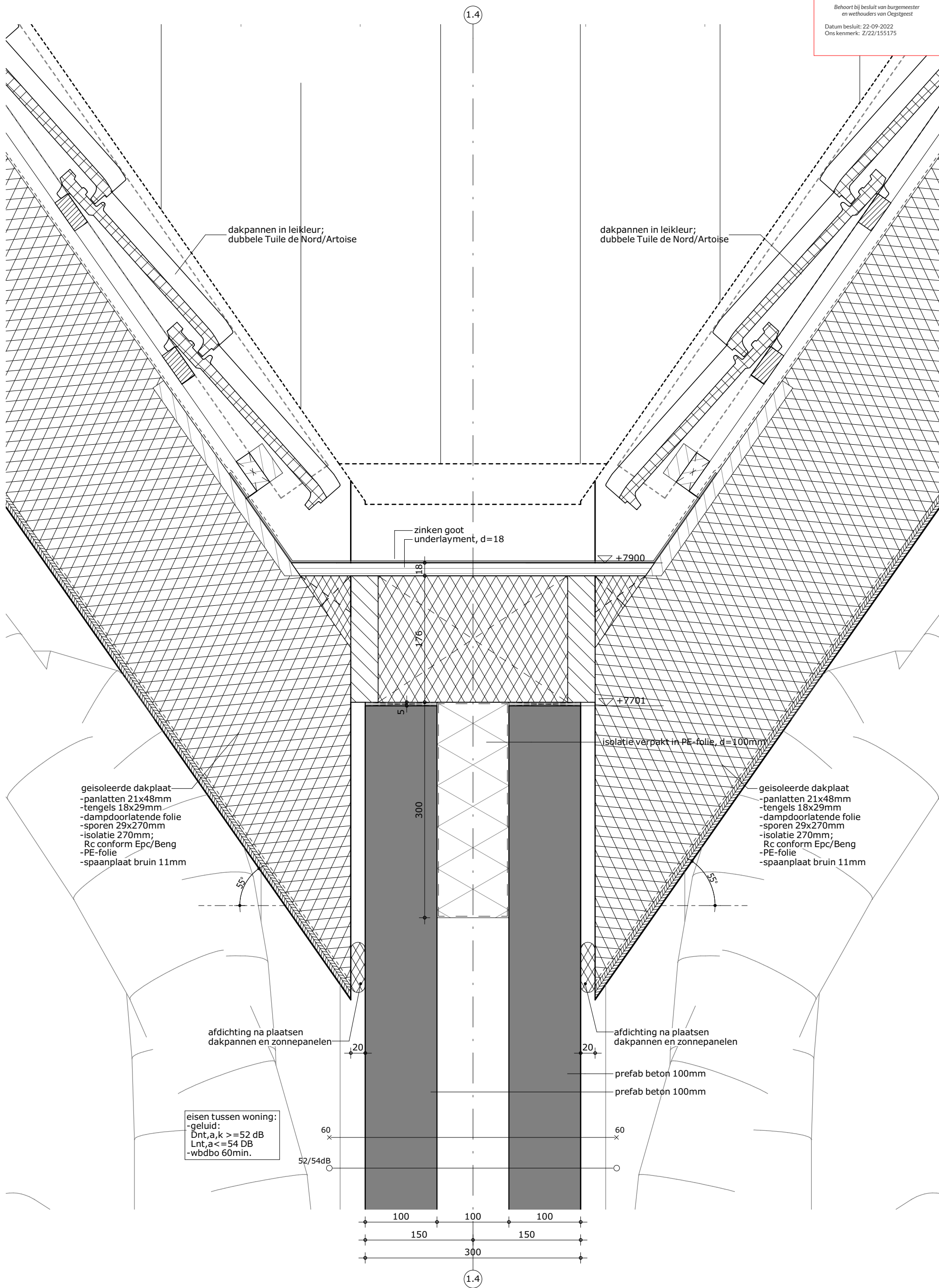
detailnummer

3.04



Uitgangspunten: -EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden. -funderingsconstructie volgens Kaskon. -detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier. -kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier. -dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.	formaat A3 getekend fvk	schaal 1:5 datum 28-02-2022	gewijzigd	projectnummer 5968_10 detailnummer 3.05
--	--	--	------------------	--

Bezoekadres Atjehweg 9 (2202 AM) Noordwijk | **Telefoon** (071) 36 17 200 | **E-mail** info@van-manen.com | **Website** www.van-manen.com



Uitgangspunten:

-EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
-funderingsconstructie volgens Kaskon.
-detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
-kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
-dakkapopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat

A3

getekend

fvk

schaal

1:5

datum

28-02-2022

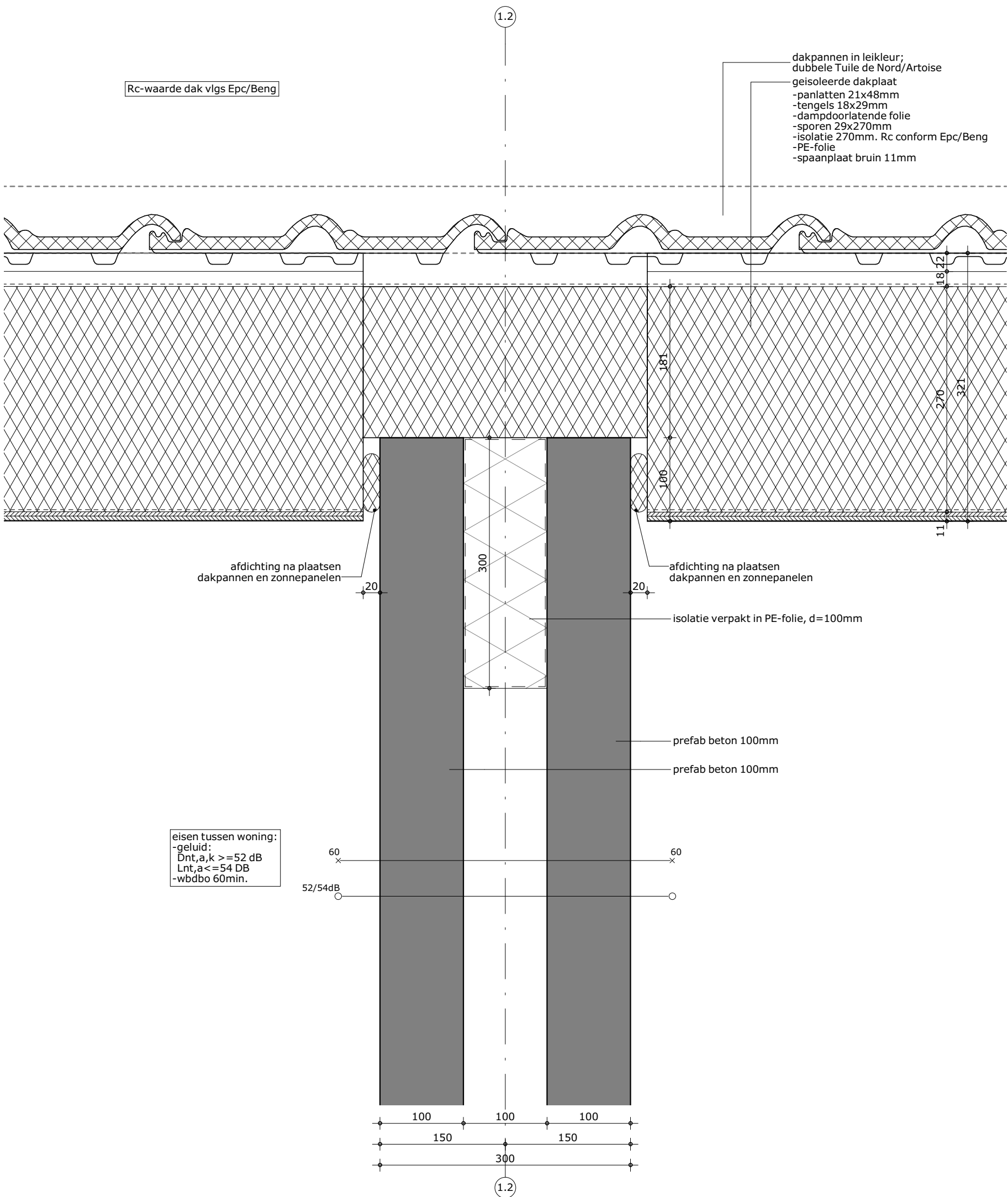
gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

3.07



Uitgangspunten:

-EPC (Rc, luchtdichtheid, glastype etc.) rapport Nieman aanhouden.
-funderingsconstructie volgens Kaskon.
-detaillering prefab beton nader op te geven door leverancier.
-kozijndetaillering (profilering, kier- en naaddichting, etc) nader te bepalen door kozijnleverancier.
-dakopbouw en -detaillering nader te bepalen door leverancier dakkap.

formaat
A3

getekend
fvk

schaal
1:5

datum
28-02-2022

gewijzigd

projectnummer

5968_10

detailnummer

3.08

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Project: 5968_10 | Nieuwbouw 20 woningen “Rhijnkade” te Oegstgeest.

Document: 5968_10 kleur- en materiaalstaat 20220523

Datum: 23 mei 2022

Woningen

EXTERIEUR		
Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint begane grond en tuinmuren.	Metselwerk, waalformaat, type Sculptor van Sterrewaard, wildverband.	Antraciet.
Voegwerk plint incl. rollaag van plintsteen.	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken. Beamix 2750.	Antraciet.
Gevels en schoorsteen: <u>Rijwoningen</u>	Metselwerk, waalformaat, type: Oud Elst van Wienerberger. wildverband.	Zandkleurig.
Gevels en schoorsteen: <u>Tweekappers</u>	Metselwerk, waalformaat, type: Paladio van Nelissen, wildverband.	Roze ondergrond met pastelkleurige nuances.
Voegwerk <u>Rijwoningen</u>	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken. Beamix 2084.	Crème.
Voegwerk <u>Tweekappers</u>	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken. Beamix 2084.	Crème.
Metselwerk getoogde ellips lateien (rollaag). <u>Rijwoningen</u>	Steenstrips: metselwerk als gevel.	Zandkleurig
Metselwerk getoogde ellips lateien (rollaag). <u>Tweekappers</u>	Steenstrips: metselwerk als gevel.	Roze ondergrond met pastelkleurige nuances.
Vulling onder getoogde rollaag.	Beton met v-naden volgens tekening.	Beigegrijs RAL 7006.
Paneel tussen kozijnen begane grond.	Verticale rabat delen 17x65mm Western Red Cedar.	Beigegrijs RAL 7006.
Waterslagen.	Belgisch hardsteen (o.g.) gezoet. Nibo Stone raamdorpel 30 o.g.	Antraciet gezoet.
Kozijnen.	Hardhout.	Beige grijs RAL 7006.
Draaiende delen en roeden.	Hardhout.	Parelwit RAL 1013.
Woning entree deur.	Hardhout, uitvoering volgens tekening.	Parelwit RAL 1013.
Beglazing.	Isolatieglas conform Epc-berekening. Plakroeden, verdeling volgens tekening.	Blank. Roeden in kleur draaiende delen parel wit RAL 1013.
Dorpels buitendeuren.	Kunststeen Holonite Premax.	Zwart.
Aluminium kozijn kopgevels.	Aluminium in kleur gemoffeld.	Zwartgrijs RAL 7021.
Luiken.	Aluminium in kleur gemoffeld. Leverancier Luiktotaal o.g., type AP-VG: paneelluik met V-groef.	Beige grijs RAL 7006.
Sierelementen in gevel.	Stalen sierankers in kleur gemoffeld.	Zwartgrijs RAL 7021.
Goot.	Zinken mastgoot met gootbeugels.	Naturel.
Klossen en boeidelen (onder goot).	Hardhout.	Crèmewit RAL 9001.
Hwa's t.b.v. alle gevels.	Zink.	Naturel.

Afdekkappen topgevels.	Zinken afdekkap met rechte kraal.	Antraciet.
Overige timmerwerken buiten.	Beplating Multipaint o.g., onzichtbaar bevestigd.	Crèmewit RAL 9001.
Afdekker metselw. schoorsteen.	Zink.	Naturel.
Deur details.	- Huisnummerplaat geëmailleerd plaatstaal. - Deurbeslag en briefplaat RVS. - Beldrukker rvs rond. (zie foto) - Armatuur rvs zwart. (zie foto)	- Zwart met wit. - RVS geborsteld. - Zwart. - Zwart.
Dakkapel (standaard en opties).	Multiplex met V-groeven in kleur geschilderd. Houten kozijn en draaiend deel als kozijnen.	Beigegrijs RAL 7006. Als overige kozijnen.
Dakraam in kap.	Fakro o.g.	Antraciet/zwart.
Dak.	Keramische dakpannen. Type: Edilians – Dubbele Tuile de Nord.	Leikleur / antraciet.
PV-elementen Indak systeem.	Conform EPC berekeningen.	Donkere kleur.
Platte daken.	Bitumineuze dakbedekking.	Zwart.
Afdekkap platte dak.	Zink.	Naturel.
Houten verticale gevel bekleding berging.	Verticale rabat delen 18x130mm Western Red Cedar behandelen met olie.	Naturel, behandelen met semitransparante olie.
Loftdeuren/schuifluiken kopgevels.	Verticale rabat delen 18x130mm Western Red Cedar met kader behandelen met olie. Loftdeur schuif beslag en ijzeren grepen.	Naturel, behandelen met semi-transparante olie. Antraciet.
Delftse Stoep / parkeren zijgevel.	Oude kei formaat klinkers.	Zie foto.

Bergingen woningen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Dak.	2-laagse bitumineuze dakbedekking.	Zwart.
Wanden.	Houten rabatdelen met hoekprofielen.	Woodstain, oudgrijs.
Kozijn.	Hout.	Beigegrijs RAL 7006.
Deur.	Hout.	Beigegrijs RAL 7006.
Hwa's.	PVC.	Wit.
Afscheiding achterzijde.	Metalen gaashekwerk t.b.v. Hedera begroeiing.	Antraciet.

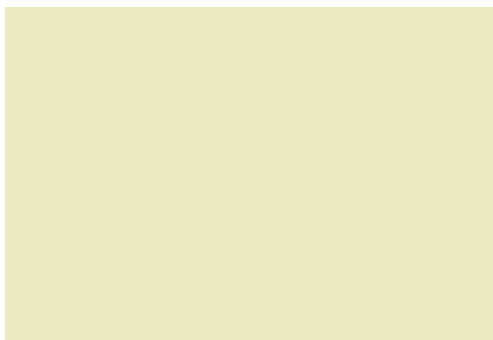
Terreinafscheidingen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Kolommen, balken, schoren en palen.	Eikenhout, afmetingen conform tekeningen.	Naturel, behandelen met semi-transparante olie.
Vulling.	Metalen gaashek.	Gitzwart RAL 9005.
Gaashekwerk met hedera, hoog 1,8m.	Stalen kolommen, poorten en gaashek in kleur gemoffeld. Klimplanten hedera.	Gitzwart RAL 9005. Naturel.
Haag.	blijvend groen.	Naturel.

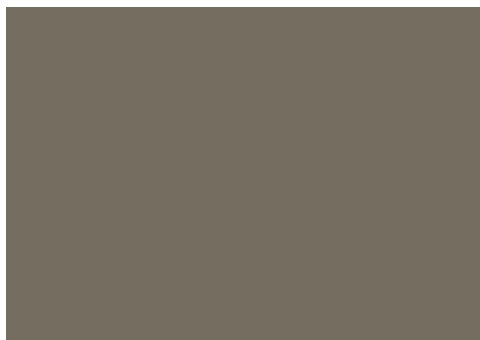
Overkapping boot (bwnr. 19)

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Kolommen.	Eikenhout, afmetingen conform tekeningen.	Naturel, behandelen met semi-transparante olie.
Plint onder kolommen.	Metselwerk, waalformaat, type Sculptor van Sterrewaard, wildverband.	Antraciet.
Voegwerk plint incl. rollaag.	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken. Beamix 2750.	Antraciet.
Dakrand en plafond.	Multitex in kleur geschilderd.	Crèmewit RAL 9001.
Dak.	2-laagse bitumineuze dakbedekking.	Zwart.
Kraal dakrand.	Zink.	Naturel.
Hwa's.	Zink.	Naturel.

Referentie kleuren



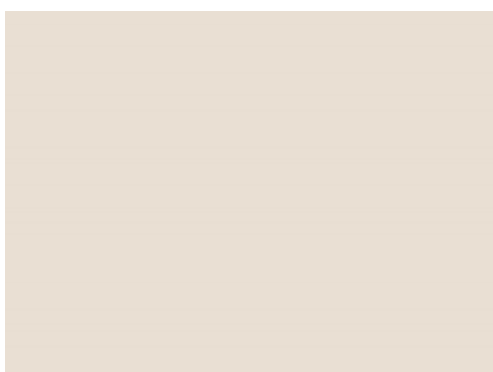
Parelwit RAL 1013.



Beigegrijs RAL 7006.



Zwartgrijs RAL 7021.



Crèmewit RAL 9001.



Woodstain Oud grijs.

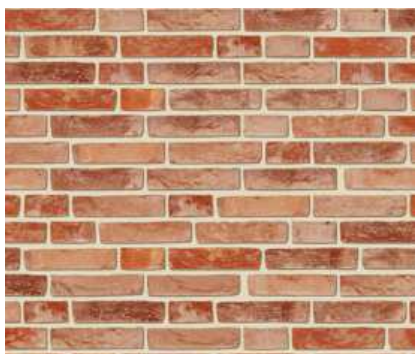
Metselwerk



Type: Sculptor van Sterrewaard,
wildverband.



Type: Oud Elst van Wienerberger,
wildverband.



Type: Paladio van Nelissen,
wildverband.



Waterslagen Belgisch hardsteen donker gezoet.

Pannen en PV panelen



Keramische dakpannen. Type: Edilians,
de Artoise – Dubbele Tuile de Nord.



Indak systeem zwart (type nader te bepalen).

Diverse



Emaillé huisnr. 10X10cm zwart met wit.
(Emaillé gigant)



Schuifdeur beslag.

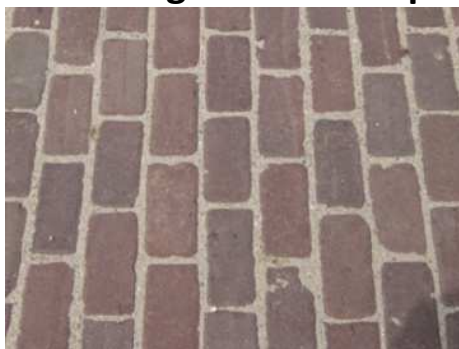


Wandlamp Nostalux "Muiden"



Beldrukker rond.

Bestrating Delftse stoep.



Oude kei formaat klinkers.