

5.1.2,E

5.1.2,E

5.1.2,E

Verzenddatum 5 december 2024
Ons kenmerk Z/24/198809
Dso nummer 2024090900294
Contactpersoon 5.1.2,E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste 5.1.2,E

Op 9 september 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 1 vrijstaande woning (koop) – project Ganzeneiland Fase 1b op het kadastraal perceel OEGC 6827 aan de Haarlemmertrekvaart 34 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Het project Ganzeneiland aan de Haarlemmertrekvaart 34 omvat in totaal 6 vrijstaande woningen met een footprint van 150 m2 (Fase 1a en 1b) en 6 appartementen in een boothuis met footprint van 340 m2, inclusief een aansluitende jachthaven (Fase 2). Op het perceel worden verder in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, 12 stuks voor de 6 vrijstaande woningen en 14 stuks voor de appartementen. De te realiseren woningen en appartementen vervangen de huidige op het perceel aanwezige nog te slopen bebouwingen, te weten 2 bestaande woningen en 1 woonark.

Bij de 6 vrijstaande woningen worden in het achtererfgebied van de woningen vergunningsvrije garages en boothuizen opgericht. Deze vergunningsvrije bouwwerken maken geen deel uit van deze aanvraag, maar zijn door aanvrager wel inzichtelijk gemaakt.

Voor het betreffende perceel is een bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34' opgesteld, evenals een 'Nota van Uitgangspunten' en het 'Beeldkwaliteitsplan Ganzeneiland'. Deze vormen tezamen het beoordelingskader voor het project Ganzeneiland.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het verrichten van:

- **Afwijken van regels in het omgevingsplan** (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

Aanvraag technische bouwactiviteit niet vereist

Op grond van artikel 2.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de 'technische bouwactiviteit' (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet) niet vereist. De vrijstaande woning valt namelijk onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging (Wkb). Dit betekent dat u een (onafhankelijke) kwaliteitsborger moet inschakelen om ervoor zorg te dragen dat de woning voldoet aan de gestelde eisen en voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Datum
a01. publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	09-09-2024
a02. brief 22268_Motivatatie afwijkingen bestemmingsplan	Brief	07-10-2024
a03. brief 23.1027_Bewonersbrief Herontwikkeling Ganzeneiland	Brief	-
a04. verslag inloopbijeenkomst Herontwikkeling Ganzeneiland	Verslag	13-09-2023
a05. rapport 20220294_Verkennend bodemonderzoek Haarlemmertrekvaart 34 te Oegstgeest	Rapport	24-04-2023
a06. rapport 4515_Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO)	Rapport	01-03-2023
a07a. rapport AE2023-007 v3_Stikstofberekening Haarlemmertrekvaart 34 Oegstgeest	Rapport	25-10-2024
a07b. rapport AE2023-007 v3_Projectberekening Rr8pqgNcLiki - Aanlegfase	Rapport	25-10-2024
a07c. rapport AE2023-007 v3_Projectberekening Rknqh14R8nay -Gebruiksfase	Rapport	25-10-2024
b01. kleur- en materiaalstaat exterieur	Rapport	09-09-2024
b02. tekening B_000_Bestaande situatie - Fase 1	Tekening	31-07-2024
b03. tekening 3_000_Situatietekening - Fase 1b	Tekening	06-09-2024
b04. tekening 3_102_Plattegronden, gevels en doorsneden - BWNr 02	Tekening	06-09-2024
b05. tekening 3_700_Opties woningen fase 1	Tekening	06-09-2024
b06. tekening 3_701_Oppervlakte t.b.v. daglicht, doospuikbaarheid en gebieden	Tekening	06-09-2024
b07. tekening 3_702_Rioleringsplan woningen	Tekening	06-09-2024
b08. tekening 3_703_Plattegrond en aanzicht entreepoort	Tekening	13-09-2424
b09. tekening 3_800_Beeldbepalende details	Tekening	06-09-2024

De volgende documenten maken géén onderdeel uit van deze vergunning en zijn informatief bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Datum
b10. tekening 3_001_Situatietekening fase 1 - vergunningsvrije bijgebouwen	Tekening	06-09-2024
b11. tekeningboekje 22268_Welstand presentatie	Tekening	06-09-2024

Overwegingen

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.

Artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Conform artikel 4.6, eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van de tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto de bestemmingplannen 'Haarlemmertrekvaart 34' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'.

Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen:

- | | |
|---------|-------------|
| - Groen | - artikel 3 |
| - Tuin | - artikel 4 |
| - Water | - artikel 6 |
| - Wonen | - artikel 7 |

Verder geldt voor een deel van het perceel de dubbelbestemmingen:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| - Leiding – Hoogspanningsverbinding | - artikel 8 |
| - Waarde – Archeologie | - artikel 9 |

Groen

Op grond van artikel 3.1 zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groen, voetpaden en parken;
- b. water, sloten, vijvers en moerassen ten behoeve van de waterberging, waterafvoer en/of beheersing van de grondwaterstand;
- c. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen

Op grond van artikel 3.2.1 mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Tuin

Op grond van artikel 4.1 zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. de voor- en zijtuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (woningen);
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, toegangspaden, terrassen en waterpartijen.

Op grond van artikel 4.2.1 mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.
Op grond van artikel 4.2.2 onder a mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 m bedragen.

Het ingediende plan voldoet niet aan het gestelde in artikel 4.2.2 onder a. De hoogte van de gemetselde penanten naast de entreepoort op de perceelgrens van de woning bedraagt namelijk circa 1,15 meter. Hierdoor wordt de maximale bouwhoogte van 1 meter met circa 15 cm overschreden.

Water

Op grond van artikel 6.1 zijn de voor 'Water' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds'
- d. bermen;
- e. recreatieve voorzieningen;
- f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, oeverbeschoeiingen

Op grond van artikel 6.2.1 mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

Op grond van artikel 6.2.2. mogen binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels voor het bouwen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet groter zijn dan 1 meter vanaf het gemiddelde waterpeil.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Wonen

Op grond van artikel 7.1 zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan huis verbonden beroepen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, tuinen, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (in pandige) bewoners ligplaatsen.

Op grond van artikel 7.2.1 onder a worden hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd.

Op grond van artikel 7.2.1 onder e is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan. In dit geval 6 meter.

Op grond van artikel 7.2.1 onder f is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan. In dit geval 10 meter.

Het ingediende plan voldoet niet aan het gestelde in artikel 7.2.1 onder a. Ondanks dat de footprint van de woning een oppervlakte heeft van 150 m² wordt het bouwvlak door de ontworpen footprint met 2 zijbeuken aan de langsgevels en de 90 graden verdraaiing van de woning ten opzichte van het bouwvlak zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart aan weersijden overschreden.

Het ingediende plan voldoet niet aan het gestelde in artikel 7.2.1 onder f. Door de dikte van het rieten dakpakket wordt de maximale bouwhoogte van 10 meter met circa 30 cm overschreden.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Op grond van artikel 8.1 zijn de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. een bovengrondse 150kV-verbinding met daarbij behorende bouwwerken en andere werken;

- b. exploitatie van GSM netwerkantennes door en/of ten behoeve van derden en mag op deze gronden, door en/of ten behoeve van derden, gebruik gemaakt worden van (in beginsel onbemande) datacommunicatiemiddelen voor de exploitatie van glasvezelnetwerken.

Op grond van artikel 8.2 mogen op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsverbinding.

Op grond van artikel 8.3.1 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de navolgende werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, in de 55 meter brede zakelijk rechtstreek van de bovengrondse hoogspanningsverbinding uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde;
- b. het aanleggen van wegen en verhardingen;
- c. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- e. het leggen van kabels en leidingen.

Op grond van artikel 8.3.2 wint het bevoegd gezag, alvorens te beslissen omtrent een aanvraag om omgevingsvergunning, als bedoeld onder artikel 8 lid 3 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels. In het voortraject ter vaststelling van het bestemmingsplan en de beoogde bodemingrepen m.b.t het bouwplan binnen de zone met dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie

Op grond van artikel 9.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op grond van artikel 9.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 150 cm:

1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het planten of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
6. het heien van palen en slaan van damwanden.

Op grond van artikel 9.3.1 onder b dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van artikel 9.3.1 onder c zijn de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld onder a 1 t/m 6 slechts toelaatbaar, indien die werken en werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels voor zover sprake is van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie', in dit geval geldend voor een deel van kavel Bnwr 02.

Binnenplanse afwijkmogelijkheden

Op grond van artikel 13.1 kunnen burgemeester en wethouders – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden van de regels – afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.
- b. overschrijding van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit het oogpunt van een doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing gewenst is, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 m;
 2. het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. vergroting van de bouwhoogten van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;

Overschrijding bouwhoogte door toegangspoort

Met toepassing van artikel 13.1 onder d sub 1 kan de beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte van 1 meter met circa 15 cm door de gemetselde penanten naast de toegangspoort op de perceelgrens van de woning(en) worden opgeheven (= *strijdigheid artikel 4.2.2 onder a*).

Ruimtelijke afweging

In het bestemmingsplan is bepaald dat erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Aan de voorzijde worden toegangshekken met penanten gerealiseerd. De toegangshekken voldoen aan de maximale bouwhoogte, maar de beide penanten aan beide zijden van het hek worden 15 cm hoger en overschrijden daarmee de toegestane bouwhoogte. De extra hoogte is wenselijk om ruimte te hebben voor een bel, brievenbus en de technische uitwerking van constructie ten behoeve van het poortsysteem. De extra hoogte is gering (15 cm) en beperkt tot de penanten. Er zullen dan ook geen negatieve gevolgen voor de omgeving optreden. Daarnaast zorgt de extra hoogte voor een goede overgang tussen hekwerk en haag. Er kan dan ook medewerking verleend worden aan deze afwijking.

Overschrijding bouwhoogte door woning

Met toepassing van artikel 13.1 onder a kan de beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte van 10 meter met circa 30 cm door de rieten kap van de woning(en) worden opgeheven (= *strijdigheid artikel 7.2.1 onder f*).

Ruimtelijke afweging

In het bestemmingsplan is voor de vrijstaande woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Oorspronkelijk was er rekening gehouden met een constructie van dakpannen. Na overleg met de buurtbewoners bleek dat er een voorkeur is voor rieten daken, wat vanwege de dikte van het rietpakket resulteert in een kleine overschrijding van de bouwhoogte met 30 cm. De extra bouwhoogte is ten opzichte van de toegestane bouwhoogte gering. De woningen staan op ruime afstand van elkaar en de dichtstbijzijnde bestaande woningen bevinden zich op minimaal 30 meter. Er zijn dan ook geen negatieve gevolgen (op privacy, bezonning of uitzicht) voor omwonenden te verwachten. Er kan dan ook medewerking verleend worden aan deze afwijking.

Overschrijding bouwvlak door woning

Met toepassing van artikel 13.1 onder b kan de overschrijding van het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak niet worden opgeheven. Door de 90 graden verdraaiing van de woning ten opzichte van het bouwvlak zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart bedraagt de overschrijding namelijk meer dan 3 meter (= *strijdigheid artikel 7.2.1 onder a*). Omdat het bouwplan niet mogelijk is te maken met een binnenplanse afwijking van de bestemmingsplanregels is alleen voor deze strijdigheid dan ook sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het onderdeel 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' gaan wij daar nader op in.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Het ingediende bouwplan is, voor wat betreft de 90 graden verdraaiing van de woning ten opzichte van het bouwvlak zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. De aanvraag is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingplan 'Haarlemmertrekvaart 34'.

Ruimtelijke afweging

De woning wordt 90 graden gedraaid ten opzichte van het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingplan. Dit is gedaan in overleg met de bewoners van de President Kennedylaan aan de overzijde van het Oegstgeesterkanaal. Door de woning te draaien, is de smalle zijde van de woning naar het water gericht en daardoor is de woning minder zichtbaar vanuit de woningen aan de President Kennedylaan.

Van belang is dat het groene eiland niet meer wordt volgebouwd dan waarin het bestemmingsplan voorziet. De aangevraagde woning voldoet nog steeds aan het maximum bebouwingsoppervlak van 150 m² waarmee aan dit onderdeel wordt voldaan. Er is dan ook geen bezwaar om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners van de President Kennedylaan en de woning te draaien. Er kan dan ook medewerking verleend worden aan deze afwijking.

Gelet op voorgaande achten wij de 90 graden verdraaiing van de woning ten opzichte van het bouwvlak zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Eindconclusie

Nu voor twee van de drie strijdigheden wordt voldaan aan de gestelde binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en de 90 graden verdraaiing van de woning ten opzichte van het bouwvlak door een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk kan worden gemaakt, worden naar ons oordeel enerzijds de belangen van derden en anderzijds de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad. Er kan dan ook medewerking worden verleend aan uw bouwplan met inachtneming van voornoemde motivaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 11 september 2024 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit.

<i>Advies Welstand:</i>	<i>Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand</i>
<i>Nadere toelichting:</i>	<i>De architect en opdrachtgever lichten het plan voor de herbestemming van het eiland toe.</i>

De architectuur van de 6 nieuwe woningen vormt met de lichte gevels, de donkere houten delen en rieten kappen een herkenbaar en passend beeld in de gemeente Oegstgeest. De positie van de woningen op het eiland is tpv woning 2 gewijzigd. Deze woning is haaks op de oeverrichting geplaatst om zoveel mogelijk doorzicht te behouden tussen het water en de overige woningen. Wel worden de dakkapellen op het voorgeveldakvlak betreurd en hopelijk alleen geplaatst indien noodzakelijk. Bij de erfinrichting en voor behoud van het groene karakter is de positie van auto's en bijgebouwen op het erf van belang. Er wordt aanbevolen om toekomstige bijgebouwen zoveel mogelijk naast de woningen te plaatsen.

Volgens de commissie is het plan met inachtneming van voornoemd advies niet in strijd is met het belang van monumentenzorg en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand Wij volgen dit oordeel van de commissie.

Beeldkwaliteitsplan

Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daarin zijn voorwaarden opgenomen voor de inrichting van het groen en de verschijningsvorm van de gebouwen. De gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft het plan beoordeeld en is akkoord. Dit onderdeel is daarmee niet in strijd met het tijdelijke Omgevingsplan, juncto het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34'.

Bodemonderzoek

Bij de aanvraag is het rapport 20220294_Verkennend bodemonderzoek Haarlemmertrekvaart 34, d.d. 24-04-2023, toegevoegd. Dit rapport is in de bestemmingsplanprocedure 'Haarlemmertrekvaart 34' al akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De ODWH heeft het volgende geadviseerd:

Het onderzoek voldoet aan de NEN5740. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- *Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal en/of puin waargenomen.*
- *De bovengrond en de ondergrond zijn niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.*
- *Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.*
- *Opgemerkt wordt dat de, in het verleden aangetroffen, sterke verontreiniging met minerale olie niet opnieuw is aangetroffen.*

Soortenbescherming / Zorgplicht

In het kader van vaststelling van het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34' is een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is eerder door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) beoordeeld. De ODWH heeft het volgende geadviseerd:

- *Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals bomenkap, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.*
- *De watergangen langs het plangebied worden niet verlicht.*

Wij vragen u rekening te houden met bovenstaande bij de uitvoering van het bouwplan.

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.

Wij zijn van oordeel dat uw plan, na vaststelling van het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34', past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Met het persoonlijk informeren van de directe burens (inloopbijeenkomst en buurtparticipatie) heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Bescheiden op bouwplaats

Tijdens het bouwen moet deze omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen aanwezig zijn op de bouwplaats.

Toezicht

Wij houden toezicht op de uitvoering van de bouw. Om dat te kunnen doen, moet u ons twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden informeren over het moment dat u begint met bouwen. Ook moet u ons melden wanneer de bouw gereed is. Dit moet u doen uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden. De startmelding en de gereedmelding kunt u doen door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/24/198809

Standaardregels grondverzet

Wij vragen u aandacht voor onderstaande.

- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer of de aparte nota bodembeheer van de gemeente Katwijk. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>. De gemeente Oegstgeest heeft geen nota bodembeheer.
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1

(lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

Intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u uiteindelijk geen gebruik maakt van de vergunning. Wij kunnen de vergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag van een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2024, kosten verschuldigd. De leges bedraagt € 6.647,75. U ontvangt hiervoor binnenkort een rekening.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door u of derde belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- naam en adres van de indiener;
- datum;
- omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van het bezwaar;
- handtekening van de indiener.

Stuur het bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Pro forma bezwaar

Het kan voorkomen dat de termijn van zes weken te kort is om een volledig gemotiveerd bezwaarschrift te schrijven. Bijvoorbeeld omdat u eerst advies wilt vragen aan anderen. Om uw recht op bezwaar niet te verspelen, kan u binnen zes weken ook een 'pro forma bezwaarschrift' indienen bij het college. Hierin geeft u kort aan waartegen u in bezwaar gaat. Ook geeft u daarin aan dat u later de motivering van uw bezwaarschrift wilt aanvullen.

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking direct in werking, ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met 5.1,2,E Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

5.1.2.E



Manager Ruimte

Ganzeneiland te Oegstgeest- woningen fase 1b publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20240909 00294 000 (ingediend op 09-09-2024) 20240909 00294 001 (ingediend op 09-09-2024) 20240909 00294 002 (ingediend op 09-09-2024) 20240909 00294 003 (ingediend op 10-09-2024)

Project

Naam van dit project

Ganzeneiland te Oegstgeest- woningen fase 1b

Projectomschrijving

1 vrijstaande woning langs de haarlemmertrekvaart. Fase 1b zal samen met fase 1a en fase 2 op het zelfde kavel worden uitgevoerd.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Document

Vertrouwelijk

Document	Vertrouwelijk
23.1027 Bewonersbrief Ganzeneiland - definitief.pdf	Nee

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

Document	Vertrouwelijk
Verslag inloopbijeenkomst Ganzeneiland[75].pdf	Nee

Contact met anderen over uw plannen**Heeft u contact gehad met anderen over 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**

Ganzeneiland te Oegstgeest- woningen fase 1b

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

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

28029051

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

5.1.2.E Architecten

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was '5.1.2.E architecten'.

RSIN

008464145

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

5.1.2.E 5.1.2.E

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Gooweg'.

Huisnummer

5

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

5.1.2.E

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was '5.1.2.E'.

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**

67107036

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Fresch Projectontwikkeling B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

856833381

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer**Straatnaam**

5.1.2.E

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

2

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

5.1.2.E

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

's-Gravenhage

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?

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

1 vrijstaande woning langs de haarlemmertrekvaart. Fase 1b zal samen met fase 1a en fase 2 op het zelfde kavel worden uitgevoerd.

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)?

5.1,2,B

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

-

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

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

Nee

Woningen

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

1 vrijstaande woning langs de haarlemmertrekvaart. Fase 1b zal samen met fase 1a en fase 2 op het zelfde kavel worden uitgevoerd.

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

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

1

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

6

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

0

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

0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

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

191

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

446

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

1 vrijstaande woning langs de haarlemmertrekvaart. Fase 1b zal samen met fase 1a en fase 2 op het zelfde kavel worden uitgevoerd.

Bruto inhoud bouwwerk**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?

1191

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

1 vrijstaande woning langs de haarlemmertrekvaart. Fase 1b zal samen met fase 1a en fase 2 op het zelfde kavel worden uitgevoerd.

Plaats van het bouwwerk**Waar gaat u bouwen?**

Elders

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

Huidige perceel wordt opgesplits conform meegeleverde situatietekening. Deze aanvraag betreft 1 vrijstaande woningen langs de haarlemmertrekvaart. Fase 1b zal samen met fase 1a en fase 2 op het zelfde kavel worden uitgevoerd.

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?

0

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

150

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

10

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

-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

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?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
b_NL.IMRO.0579.BPHaarlemmertv34-VA01_Bijlage1...c26042023.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
3_000_1b.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
b_NL.IMRO.0579.BPHaarlemmertv34-VA01_Bijlage6...k01032023.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
22268 - B_000.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
3_000_1b.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
3_102.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
22268 - 20240910 - welstand.pdf	Nee
22268_woningen Ganzeneiland_Kleur en materiaalstaat fase 1b.pdf	Nee
3_001.pdf	Nee
3_700.pdf	Nee
3_701.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
3_702.pdf	Nee
3_703.pdf	Nee
3_800.pdf	Nee

van Egmond, architecten

Kleur- en materiaalstaat

project:

Ganzeneiland
- woningen

5.1.2.E

onderwerp:

Kleur- en materiaalstaat exterieur

werknummer:

22268

datum:

09/09/2024

beheerder:

GM|v

Exterieur Woningen

Plint	: Hardsteen
Gevel	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Gevelbekleding	: Dumowood, horizontaal, kleur RAL 7021
Sierlijsten	: Stodeco sierlijst, kleur RAL 9003
Raamdorpels	: Hardsteen
Waterslagen	: Aluminium, kleur RAL 7021
Kozijnbanden	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Kozijnen	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 7021
Draaiende delen	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 7021
Voordeur	: Hardhout geschilderd, kleur RAL 7021 t.v.v. verticale delen
Roedes	: Plakroedes in kleur RAL 7021, t.v.v. wienersprossen in kleur zwart
Overige deuren	: Hardhout geschilderd, kleur RAL 7021
Dakafwerking hellend dak	: Rieten dakbedekking, 1e klas Hollands dakriet
Nok	: Aluminium, kleur RAL 7021
Kneldelen	: WRC, geschilderd kleur RAL 9003
Overstek plafond	: Vlakke plaat, WBP, geschilderd, kleur 9003
Wangen dakkapellen	: Dumowood, horizontaal, kleur RAL 7021
Dakrand dakkapel	: Aluminium, kleur RAL 7021
Hemelwaterafvoer	: Zink, naturel
Boeideel luifel	: WRC, geschilderd kleur RAL 9003
Kraallat luifel	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 9003
Plafond luifel	: Vlakke plaat, WBP, geschilderd, kleur RAL 9003
Dakafwerking plat dak	: EPDM dakbedekking

adres:

5.1.2.E Architecten B.V.

5.1.2.E

5.1.2.E

contact:

t. 5.1.2.E

info@vanegmondarchitecten.nl

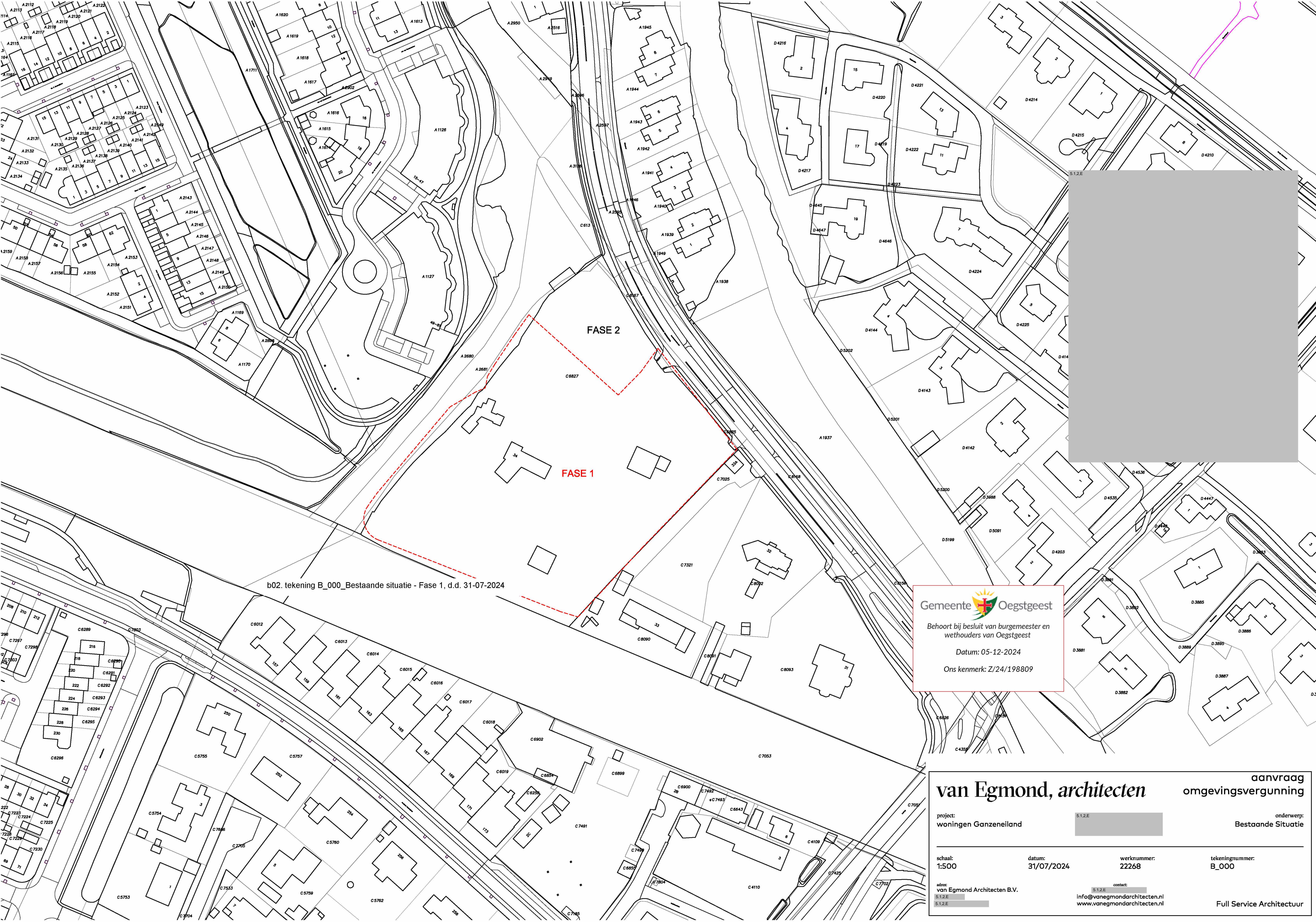
www.vanegmondarchitecten.nl

pagina:

1/2

Full Service Architectuur

Trekstangen luifel	: Staal, kleur RAL 7021
Dakrand luifel	: Aluminium, kleur RAL 7021
Schoorsteen	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Afdekker schoorsteen	: Aluminium, kleur RAL 7021
Vonken gaas	: Aluminium, kleur RAL 7021
Plint entreepoort	: Hardsteen
Afwerking penant	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Afdekker	: Hardsteen
Hekwerk	: Verticale spijlen, kleur RAL 7021



b02. tekening B_000_Bestaande situatie - Fase 1, d.d. 31-07-2024



Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 05-12-2024

Ons kenmerk: Z/24/198809

aanvraag

omgevingsvergunning

project:

woningen Ganzeneiland

schaal:

1:500

adres:

Von Egmond Architecten B.V.

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

datum:

31/07/2024

werknummer:

22268

contact:

info@vanegmondarchitecten.nl

onderwerp:

Bestaande Situatie

tekeningnummer:

B_000

Full Service Architectuur

b03. tekening 3_000_Situatietekening - Fase 1b, d.d. 06-09-2024

parkeerhaven fase 1 & fase 2

FASE 1

Bwnr 02
28.9m
47.8m

Haarlemmertrekvaart

Hogespanningsleiding

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 05-12-2024

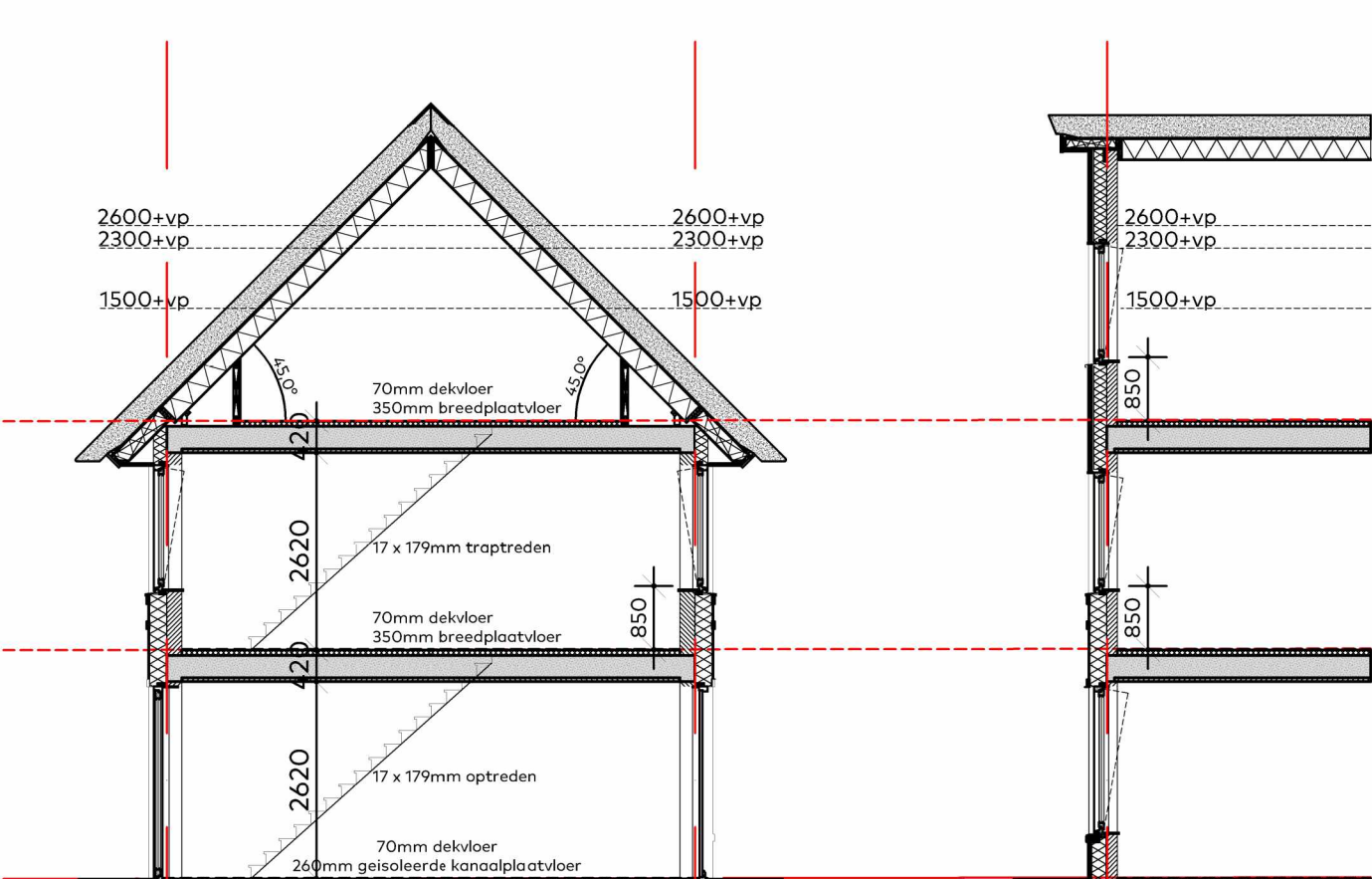
Ons kenmerk: Z/24/198809

van Egmond,

aang omgevingsvergunning		onderwerp: Situatietekening fase 1b- bwnr 2	
schaal: 1:1000	datum: 06/09/2024	formaat: 42x60	getekend: GM
wijziging: A. -	werknnummer: 22268	tekeningnummer: 3_000_1b	
adres: van Egmond Architecten B.V.		contact: info@vanegmondarchitecten.nl www.vanegmondarchitecten.nl	
		Full Service Architectuur	



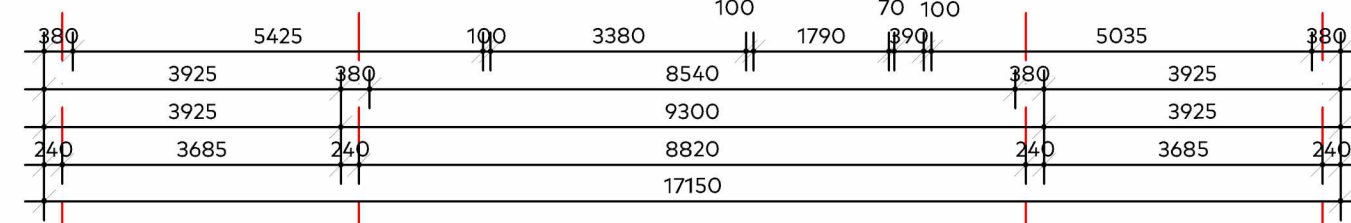
Full Service Architectuur

PEIL= 0 [illegible]

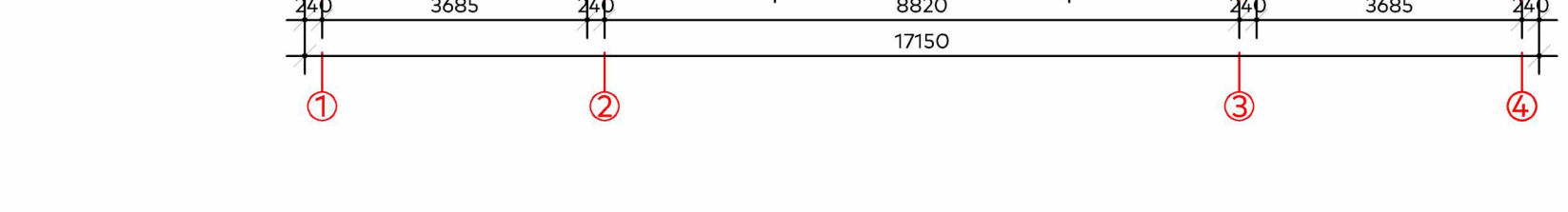
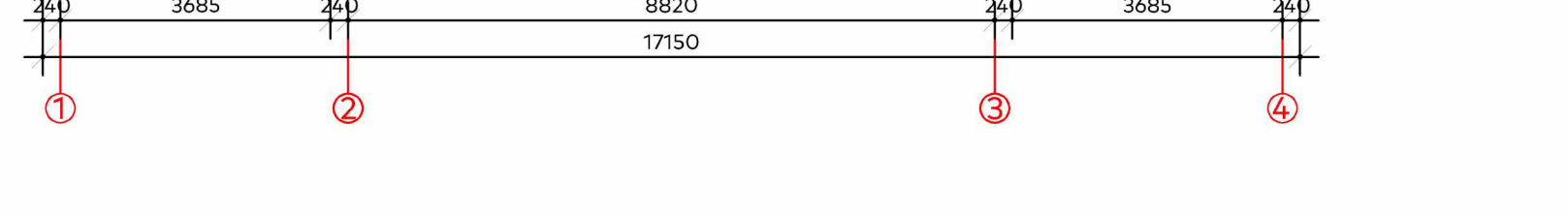
Legenda

- 100/140/200mm porotherm
- 240 mm gevelisolatie met stucwerk
- 171mm gevelisolatie met houten gevelbekleding

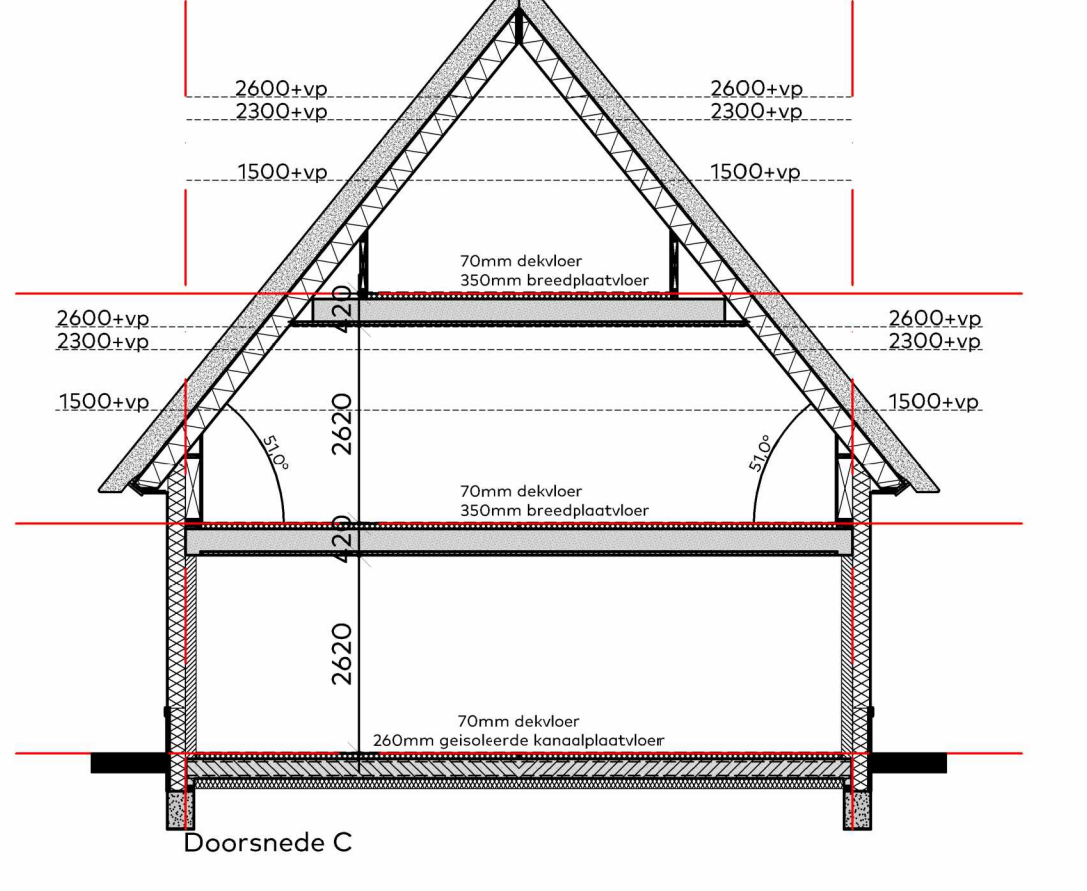
Ⓡ rookmelder
(positie indicatief)



Rechter zijgevel



Doorsnede B

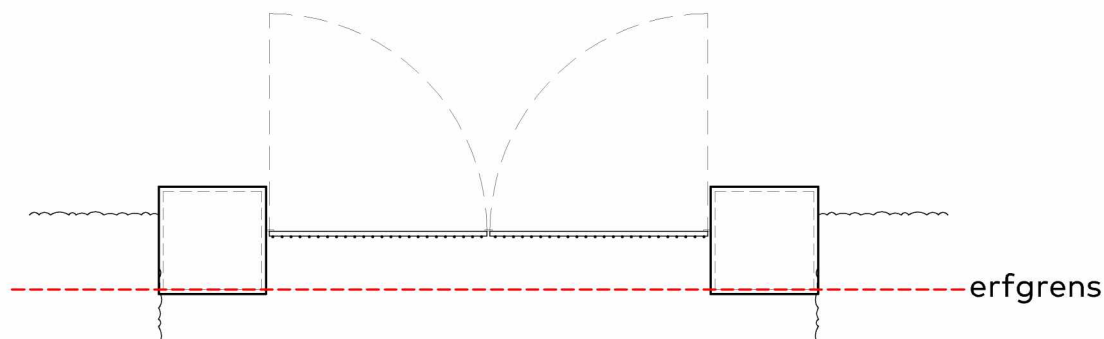
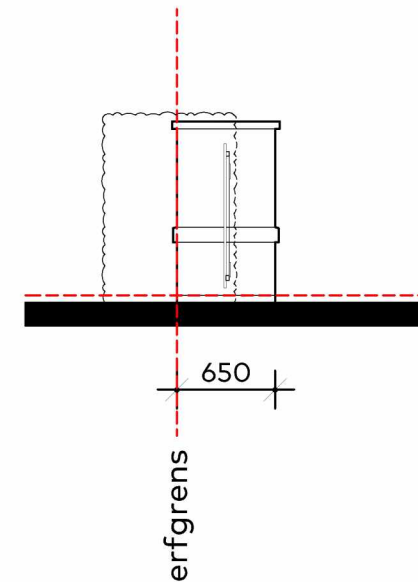
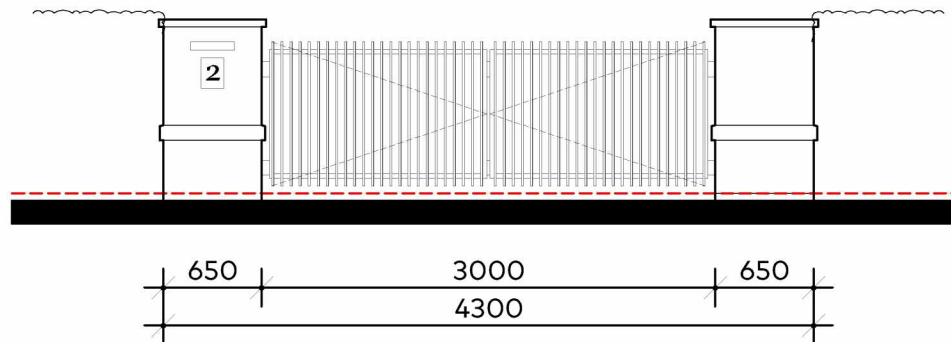


omgevingsvergunning

ca. bk haag 1200 + 
bk penant 1150 - 
bk hek 1000 - 

ca. bk plint 450 + 

PEIL= 0 



b08. tekening 3_703_Plattegrond en aanzicht entreepoort, d.d. 13-09-2024

van Egmond,

5.1.2.E

Omgevingsvergunning

project:
Ganzeneiland

onderwerp:
plattegrond en aanzicht
entreepoort

schaal:
1:50

datum:
13/09/2024

werknummer:
22268

tekeningnummer:
3_703

adres:
van Egmond Architecten B.V.

5.1.2.E

5.1.2.E

contact:

5.1.2.E

info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

Full Service Architectuur

