



Advies Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 7 mei 2025

Locatie: Gemeentehuis Oegstgeest

Tijd: 13:00 uur

Project Almondehoeve – onderdeel Architectuur

Aanwezigen

Commissieleden: Gerard Wuisman (voorzitter), Flip Robers, Freek Lugt, Ben ten Brink, Ingrid Douwes

Ambtelijke ondersteuning: Marcel Vink, Aleya Özdemir

Overige aanwezigen: Geen

Afwezig met kennisgeving: Geen

Project

Adres: Van Almondeweg

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

Onderdeel: Architectuur

Type: Aanvraag omgevingsvergunning

Zaaknummer: Z/25/212635

Monument: Nee

Beschermd dorpsgezicht: Nee

Welstandsgebied: Gebied 15 - Buitengebied

Welstandsniveau: Regulier

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

Advies: Akkoord onder voorwaarden

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

Voorwaarde(n): De definitieve steen- en materiaalkeuzen zullen nog ter beoordeling voorgelegd worden.

Ondertekening

Secretaris: I. (Ingrid) Douwes, namens Coko / G.P.I.M. (Gerard) Wuisman, voorzitter Coko

Datum: 7 mei 2025

Handtekening:



Advies Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 7 mei 2025

Locatie: Gemeentehuis Oegstgeest

Tijd: 13:00 uur

Project Almondehoeve – onderdeel Inrichtingsplan

Aanwezigen

Commissieleden: Gerard Wuisman (voorzitter), Flip Robers, Freek Lugt, Ben ten Brink, Ingrid Douwes

Ambtelijke ondersteuning: Marcel Vink, Aleya Özdemir

Overige aanwezigen: Geen

Afwezig met kennisgeving: Geen

Project

Adres: **Van Almondeweg**

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

Onderdeel: Inrichtingsplan

Type: Aanvraag omgevingsvergunning

Zaaknummer: Z/25/212635

Monument: Nee

Beschermd dorpsgezicht: Nee

Welstandsgebied: Gebied 15 - Buitengebied

Welstandsniveau: Regulier

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

Advies:

Akkoord onder voorwaarden

Toelichting advies: De commissie gaat akkoord met het plan.

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

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

Voorwaarde(n): De definitieve keuzen voor beplanting, specifiek voor de geluidschermen en de groenstrook langs de Pastoorswetering worden nader overlegd.

Ondertekening

Secretaris: I. (Ingrid) Douwes, namens Coko / G.P.I.M. (Gerard) Wuisman, voorzitter Coko

Datum: 7 mei 2025

Handtekening:



Advies Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest

Vergadering: 7 mei 2025

Locatie: Gemeentehuis Oegstgeest

Tijd: 13:00 uur

Project Almondehoeve – onderdeel Woningbouwprogramma

Aanwezigen

Commissieleden: Gerard Wuisman (voorzitter), Flip Robers, Freek Lugt, Ben ten Brink, Ingrid Douwes

Ambtelijke ondersteuning: Marcel Vink, Aleya Özdemir

Overige aanwezigen: Geen

Afwezig met kennisgeving: Geen

Project

Adres: **Van Almondeweg**

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

Onderdeel: Woningbouwprogramma

Type: Aanvraag omgevingsvergunning

Zaaknummer: Z/25/212635

Monument: Nee

Beschermd dorpsgezicht: Nee

Welstandsgebied: Gebied 15 - Buitengebied

Welstandsniveau: Regulier

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

Advies: **Akkoord onder voorwaarden**

Toelichting advies: De commissie ondersteunt de diversiteit in het woningbouwprogramma. Dit resulteert in een divers aanbod van woningen voor alle leeftijdsgroepen en een brede samenstelling van de bevolking. De hoge woningdichtheid van de corridorwoningen beschouwt de commissie als een punt van grote zorg. De combinatie van kleine appartementen in de doorgaande lange wand zal een flinke belasting op de infrastructuur, het openbaar gebied en de omgeving betekenen.

Ondertekening

Secretaris: I. (Ingrid) Douwes, namens Coko / G.P.I.M. (Gerard) Wuisman, voorzitter Coko

Datum: 7 mei 2025

Handtekening:

Gemeente Oegstgeest
t.a.v. De heer M. Vink
Rhijngeesterstraatweg 13
2342 AN OEGSTGEEST

Postadres
Postbus 1123
2302 BC Leiden
Telefoon (088) 246 5000
info@vrhm.nl
www.vrhm.nl

Verzenddatum	12 mei 2025	Contactpersoon	Klaas Jonker	Bijlage(n)	1
Zaakkenmerk	Z2025-00002155	Telefoon	0633148677		
Uw kenmerk	SAM-137285	E-mail	klaas.jonker@vrhm.nl		
Uw brief van	6 mei 2025	Onderwerp	Bereikbaarheid+brandkranen Project Almondehoeve Oegstgeest		
		Locatie	Van Almondeweg		

Graag bij correspondentie zaakkenmerk onderwerp vermelden.

Geachte heer Vink,

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

Brandveiligheidsadvies onder voorwaarden

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

Afwijken van dit advies?

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

Wilt u reageren?

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

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,



W. van Wissen-Bosman, Coördinator Toezicht Brandweer Hollands Midden

Bijlage(n):

- Adviesrapport

Bijlage 1: Adviesrapport

Behorende bij brief met kenmerk Z2025-00002155

Opmerkingen en toelichting op het advies

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

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

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

Nader in te dienen gegevens

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

- projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf.

Beoordeelde documenten/tekeningen

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

Toetsingsomvang

Op de navolgende onderdelen is de aanvraag getoetst:

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

Gemeente Oegstgeest
t.a.v. De heer M. Vink
Rhijngaasterstraatweg 13
2342 AN OEGSTGEEST

Postadres
Postbus 1123
2302 BC Leiden
Telefoon (088) 246 5000
info@vrhm.nl
www.vrhm.nl

Verzenddatum	22 mei 2025	Contactpersoon	Lizette Drinkwaard	Bijlage(n): 1
Zaakkenmerk	Z2025-00002251	Telefoon	06 – 18 22 35 26	
Uw kenmerk	1359924	E-mail	lizette.drinkwaard@vrhm.nl	
Uw brief van		Onderwerp	Rapport externe veiligheid Cauberg Huygen Almondehoeve	
		Locatie	Almondehoeve Oegstgeest	

Graag bij correspondentie zaakkenmerk, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Geachte heer Vink,

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

Conclusie

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

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,



V.S. de Winter-Moraal MSc, coördinator Omgevingsveiligheid Brandweer Hollands Midden

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

Bijlage(n):

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