



Verzenddatum datum 2025
Ons kenmerk Z/25/212635
Dso nummer 2025050201048
Contactpersoon Marcel Vink
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (OPA) – project 'Almondehoeve'

Geachte directie,

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

Kadastrale percelen / adressen / plangebied

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

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

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

Nota van Uitgangspunten / Beeldkwaliteitsplan

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

Planontwikkeling

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

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

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

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

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

De bijbehorende gewaarmerkte stukken staan vermeld in bijlage A.

Voorwaarden

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

Kosten

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

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is met toepassing van [afdeling 3.4](#) van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid met de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

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

Publicatie

Uw aanvraag en het (ontwerp)besluit zijn gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en het Gemeenteblad op www.officiëlebekeendmakingen.nl.

Terinzagelegging ontwerpbesluit / Zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ligt in het kader van het indienen van zienswijzen gedurende 8 weken ter inzage gelegd van donderdag 26 juni 2025 t/m woensdag 20 augustus 2025.

Binnen de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingebracht.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn X-aantal zienswijzen ingediend. Onze reacties op de ingekomen zienswijzen zijn schriftelijk verwerkt in de 'Nota beantwoording zienswijzen – project Almondehoeve', welke integraal onderdeel uitmaakt van ons definitieve besluit omgevingsvergunning. De ingekomen zienswijzen hebben niet / wel geleid tot aanpassing(en) van het plan.

Terinzagelegging definitief besluit

Het definitief besluit omgevingsvergunning zal gedurende de beroepstermijn 6 weken ter inzage worden gelegd.

Inwerkingtreding definitief besluit / Ontbrekende activiteiten

Het definitief besluit omgevingsvergunning treedt formeel gezien één dag na afloop van de beroepstermijn in werking. U mag echter pas starten met de sloop-, aanleg- en/of bouwactiviteiten nadat ook de onderstaande activiteiten zijn verleend.

Ontbrekende activiteiten

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

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

Wij wijzen u er nogmaals op dat zonder de vereiste natuurvergunning überhaupt niet gestart mag worden gestart met de uitvoering van het project.

Beroep

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

De beroepstermijn start op de dag na de bekendmaking. Dit is donderdag **datum 2025**. U kunt dan tot uiterlijk woensdag **datum 2025** beroep indienen.

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

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

Pro forma beroep

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

Voorlopige voorziening

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

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

Meer weten?

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

Afwijken van omgevingsvergunning?

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

Intrekken vergunning

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

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

Juridisch kader

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

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

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

Op grond van artikel 22.277 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

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

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

Op grond van 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.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

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

Hoofdfuncties

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

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

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

Uitbreidingsfuncties

Op de plankaart zijn de gronden mede aangeduid met de 'Uitbreidingsfunctie dorpshuis' (artikel 11.2), 'Uitbreidingsfunctie calamiteitenroute' (artikel 11.3), 'Uitbreidingsfunctie nutsvoorziening' (artikel 11.4) 'Uitbreidingsfunctie voetgangersbrug' (artikel 11.5) en 'Uitbreidingsfunctie geluidswerende voorziening' (artikel 11.6).

Het ingediende plan voldoet aan de in artikel 11.2 t/m 11.6 gestelde regels voor de Uitbreidingsfuncties en het daarmee samenhangende gebruik en de inrichting.

Beschermingsfuncties

Op de plankaart zijn de gronden mede aangeduid met de 'Beschermingsfunctie Archeologie' (artikel 12.2), 'Beschermingsfunctie Waterkering' (artikel 12.3), 'Beschermingsfunctie Houtkap' (artikel 12.4) en 'Beschermingsfunctie Geluid' (artikel 12.5).

Het ingediende plan moet voldoen aan de in artikel 12.2 t/m 12.5 gestelde regels voor de Beschermingsfuncties en de daarmee samenhangende oogmerken, doelen en activiteiten. Hieronder gaan wij nog specifiek nader in op de 'Beschermingsfunctie Archeologie' en 'Beschermingsfunctie Geluid'.

Beschermingsfunctie Archeologie – artikel 12.2

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

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

1. Uitgevoerde onderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

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

Naar aanleiding hiervan zijn 3 beschermingsniveaus vastgesteld, 'Beschermingsgebied archeologie – 1' (*archeologische waarde*), 'Beschermingsgebied archeologie – 2' (*hoge verwachtingswaarde*) en 'Beschermingsgebied archeologie – 3' (*gematigde verwachtingswaarde*). In artikel 9.6.2 staan de drempels voor vergunningplicht vermeld voor bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld van respectievelijk 25 m², 100 m² en 250 m².

2. Samenvatting onderzoeken

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

In het centrale en oostelijke deel van het plangebied is sprake van een strandwal. De mate van intactheid van de strandwal varieert binnen het gebied. Ter plaatse van de westelijke flank is de

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

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



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

3. Advies van Transect

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

4. Beoordeling rapporten

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

5. Voorwaarden

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

Beschermingsfunctie Geluid – artikel 12.5

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

In artikel 12.5.6 is aangegeven dat het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is als het geluid op het geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde bedoeld in artikel 3.34 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In artikel 12.5.7 onder 1 is aangegeven dat wanneer het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikellid 12.5.6 bedoelde standaardwaarde, het geluid aanvaardbaar kan zijn als:

- a. er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- b. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk wordt beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen; en
- c. het geluid op het geluidgevoelige gebouw maximaal de opgenomen waarden ter plaatse van de maatvoering: maximum geluidsdruk rijkswegen (dB) of maximum geluidsdruk gemeentewegen (dB) bedraagt;
- d. het gecumuleerd geluid is beoordeeld;
- e. het gezamenlijke geluid is bepaald;
- f. het belang van het beschermen van de gezondheid door toepassing van een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen is betrokken.

In artikel 12.5.8 is aangegeven dat in afwijking van het bepaalde onder 12.5.7 het aanvaardbaar is om een geluidgevoelig gebouw binnen het 'Beschermingsgebied Geluid' toe te staan met een geluidbelasting op de gevel die hoger is dan de ter plaatse van de maatvoering: maximum geluidsdruk rijkswegen (dB) of maximum geluidsdruk gemeentewegen (dB) opgenomen geluidwaarden, als:

1. aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen die:
 - a. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
 - b. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.
2. zwaarwegende economische belangen of andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen.

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

1. Uitgevoerde onderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- *rapport Cauberg Huygen 10151-58268-06_Onderzoek bedrijfsgeluid FloraHolland, d.d. 12-11-2024*
- *rapport Cauberg Huygen 10151-58268-07 v2_Onderzoek omgevingsgeluid, d.d. 23-04-2025*

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

2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

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

3. Geluid door rijkswegen

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

4. Geluid door gemeentewegen

Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 62 Lden, en treedt op ter plaatse van de noordgevels (zijde Van Almondeweg). Deels wordt de standaardwaarde van 53 Lden overschreden, aan de grenswaarde van 70 Lden wordt overal voldaan. De standaardwaarde wordt overschreden bij de gehele noord- en oostgevel van de portiekappartementen aan de noordzijde, de gehele noord- en westgevel van de hofappartementen, en de gehele noord- en oostgevel van de grondgebonden woningen aan de noordzijde. Voor die gevels, waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde wordt verzocht om hogere geluidwaarden toe te staan.

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

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

6. Overzicht overschrijding standaardwaarden, grenswaarden en geluidluwe gevels

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

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

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

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

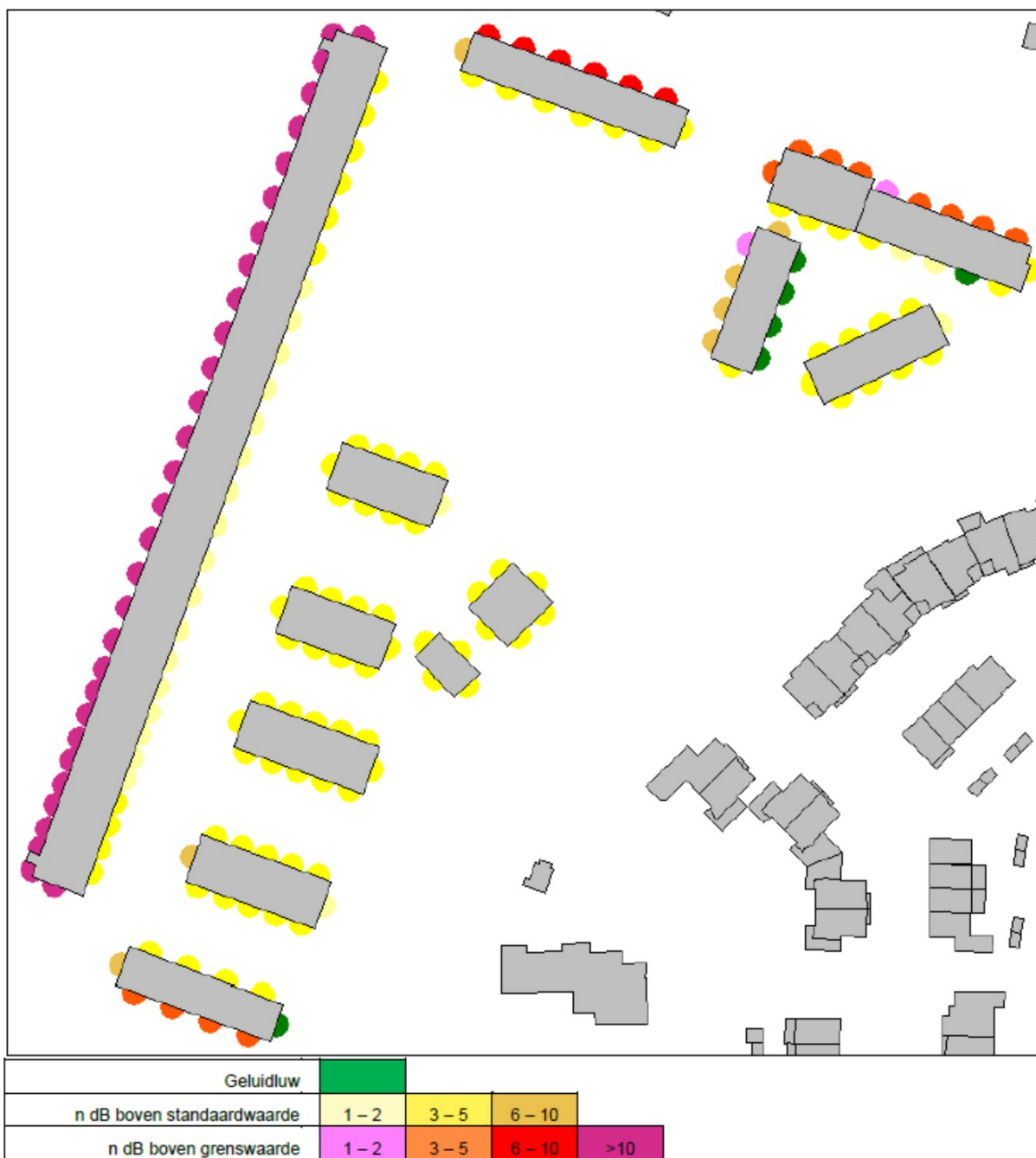
Indien een woning niet direct over een geluidluwe gevel kan beschikken, zijn gebouwmaatregelen nodig. De hoogte van het geluid varieert naargelang de beschouwde oriëntatie en verdieping, waardoor uit verschillende geluidoplossingen kan worden gekozen.



Situatietekening Almondehoeve in Oegstgeest



3D-impressie geluidinvoermodel geluid door wegen



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

7. Toets aan gemeentelijk geluidbeleid / Niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen

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

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

Hogere geluidwaarden dan de standaardwaarden (tot aan de grenswaarden) kunnen slechts worden vastgesteld als wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden volgens voornoemd geluidbeleid, met de voorkeursvolgorde zoals opgenomen in paragraaf 2.2. De onder punt 1 opgenomen voorwaarden van het geluidbeleid (doelmatigheidsafweging) staan beschreven in het rapport Cauberg Huygen 10151-58268-07_Onderzoek omgevingsgeluid, d.d. 16-04-2025, in paragraaf 6.2 Benodigde maatregelen ter reducering van het geluid. De hogere geluidwaarden worden aanvaardbaar geacht als voldaan wordt aan de onder punt 2 in paragraaf 2.2 opgenomen aanvullende voorwaarden van het geluidbeleid met betrekking tot onder meer een geluidluwe buitenruimte en het toepassen van akoestische compensatie. In het voornoemd rapport van Cauberg Huygen is het geluidbeleid verwoord in paragraaf 2.2 Gemeentelijk geluidbeleid.

Zoals eerder aangegeven blijkt uit de rekenresultaten dat een groot aantal gevels, gepositioneerd aan de buitenranden van het plangebied, geluidoverschrijdingen hebben van de grenswaarde van 60 dB vanwege de rijkswegen. Hier dienen *'niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen'* toegepast te worden. De toe te passen *'niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen'* moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden volgens voornoemd geluidbeleid onder punt 3 in paragraaf 2.2 (TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest - Bijlage 4 Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid).

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

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

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

8. Advies van Cauberg Huygen

Uit het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen blijkt dat verschillende geluidreducerende maatregelen op het gebied van o.a. maatregelen aan de bron en maatregelen in het overdrachtsgebied bezwaren met zich meebrengen. Cauberg Huygen adviseert daarom om hogere geluidwaarden toe te staan voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste 60 Lden en door gemeentewegen tot ten hoogste 62 Lden en in de omgevingsvergunning de betreffende gevels aan te merken als een *'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen'*.

9. Toestaan hogere geluidwaarden

Gelet op voornoemde is in de 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Almondehoeve Oegstgeest' vastgelegd om hogere geluidwaarden toe te staan voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste 60 Lden en door gemeentewegen tot ten hoogste 62 Lden. Daarnaast merken wij de betreffende gevels aan als een *'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen'*.

10. Voorwaarden

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

Parkeren

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

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

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

1. Amendement 'Parkeren'

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

2. Onderbouwing aangepaste parkeernorm

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

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

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

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

Met het verlagen van de parkeernorm zoals gesteld in de Parkeernota Oegstgeest 2021 (gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW uit 2018) wordt tevens invulling gegeven aan de wens meer ruimte

over te houden voor de (hoofd)groenstructuur in het gebied waarmee de groene uitstraling en klimaatadaptieve inrichting verstrekt wordt.

3. Binnenplanse omgevingsplanactiviteit parkeren

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

Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024

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

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

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

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

Nu alle adviseurs zich kunnen vinden in het inrichtingsplan kan gesteld worden dat het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels en de daarmee samenhangende oogmerken, doelen en activiteiten.

Omgevingskwaliteit

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

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

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

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

Voorwaarden

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

Bodem

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

1. Uitgevoerde onderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- rapport Soilution 3590106 v1_Verkennend bodemonderzoek, d.d. 25-08-2023
- rapport Soilution 3590156 v1_Verkennend waterbodemonderzoek en nader bodemonderzoek, d.d. 22-04-2024

2. Samenvatting onderzoeken

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het volgende:

- Het freatisch grondwaterpeil is vastgesteld op circa 0,80 m-mv;
- De bodem bestaat tot de maximale geboorde diepte van 2,20 m-mv hoofdzakelijk uit zand. Plaatselijk komt in de ondergrond van 0,50 tot 1,00 m-mv klei voor en veen van 1,00 tot 2,00 m-mv. In de geanalyseerde grondmonsters worden hoofdzakelijk lichte verhoogde zware metalen gemeten;
- Plaatselijk (o.a. ter plaatse van de dammen) is een sterke bijmenging met baksteen aanwezig, sporadisch is in de ondergrond van 0,50 tot 1,00 m-mv koolas aangetroffen;
- Het uitgegraven en opgeboorde materiaal is gezeefd en zintuiglijk beoordeeld op voorkomen van asbestverdachte materialen (>20 mm). Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- Ter hoogte van de bebouwing van Almondeweg 2b is een asfaltpad aanwezig, de dikte van het asfalt betreft circa tien centimeter;
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten PFAS gemeten;
- In de sloten is een variërende dikte van circa 8 tot 27cm met baggerspecie vastgesteld. Van de baggerspecie is een mengmonster samengesteld. Op basis van analytisch onderzoek blijkt dat de baggerspecie eventueel geschikt is om op naastgelegen perceel te verspreiden. Het slib is niet elders toepasbaar;
- Ter hoogte van boring 101 is in de laag van 0,7 m-mv tot 1,2 m-mv een matige olie-water reactie en een sterk oliehoudende geur waargenomen. Op basis van analytisch onderzoek is een matig verhoogde concentratie olie vastgesteld. De concentratie olie overschrijdt de interventiewaarde niet. De grond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse matig verontreinigd.
- In de bodem ter hoogte van afperkende boringen 102 en 103 is in de laag van 0,4 m-mv tot 1,2 m-mv bijmenging met puin vastgesteld, koolas is niet vastgesteld. In geen van de geanalyseerde grondmonsters is een sterk verhoogd gehalte PAK vastgesteld.
- De hypothese dat de verontreiniging met PAK in de grond van beperkte aard is, is middels onderhavig onderzoek bevestigd. De omvang van de verontreiniging met PAK wordt geschat op circa 15 m3 bodemvolume (vast).

3. Advies van Soilution

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

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

4. Voorwaarden

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

Ontplobbare Oorlogsresten

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

1. Uitgevoerde onderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- rapport REASeuro RO-24-178 v1_Ontplobbare Oorlogsresten, d.d. 18-10-2024

2. Advies van REASeuro

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

3. Voorwaarden

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

Flora en Fauna

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

1. Uitgevoerde onderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

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

2. Samenvatting onderzoeken

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het volgende:

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

- Tijdens het onderzoek zijn geen individuen of sporen van de rode eekhoorn aangetroffen binnen de planlocatie.
- Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied.

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

3. Voorwaarden

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

Externe veiligheid

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

1. Uitgevoerde onderzoeken

Voor het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- rapport Cauberg Huygen 10151-58268-04 v3_Aanzet tot verantwoording externe veiligheid, d.d. 09-05-2025

2. Samenvatting onderzoeken

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het volgende:

- Op circa 40 meter van het plangebied bevindt zich de A44 waarover gevaarlijke stoffen gaan. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie (na uitvoering van het bouwplan) heel beperkt af met 0,1%. Er is dus geen sprake van een toename van het groepsrisico.
- Op circa 90 meter bevinden zich een tweetal buisleidingen voor aardgas (A-560 en W-535-01). De maximale hoogte van het groepsrisico is zowel voor de huidige- als de toekomstige situatie berekend en vergeleken met de oriëntatiewaarde (100%). Daarna is de toename van het groepsrisico bepaald als gevolg van de uitvoering van het bouwplan. Het groepsrisico van aardgasleiding A-560 neemt beperkt toe met 0,1% ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor aardgasleiding W-535-01 neemt niet toe.

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

Vanwege de (in dit geval beperkte) toename van het groepsrisico van aardgasleiding A-560 is een verantwoording opgesteld. Deze verantwoording is in voornoemd rapport uitgewerkt in hoofdstuk 4 Aanzet tot de verantwoording van het groepsrisico.

3. Advies van Cauberg Huygen

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

4. Advies Veiligheidsregio Hollands-Midden

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

5. Voorwaarden

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

Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid

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

1. Inrichtingstekeningen

Voor het plangebied zijn de volgende inrichtingstekeningen van toepassing:

- tekening LB-OA_Stedenbouwkundig matenplan, d.d. 02-05-2025
- tekening LB-OA_Stedenbouwkundig matenplan met rijcurves, d.d. 02-05-2025
- tekening LB-OA_Stedenbouwkundig matenplan met waterkering, d.d. 02-05-2025

2. Advies Veiligheidsregio Hollands-Midden

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

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

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

3. Voorwaarden

Gelet op het ontvangen advies dienen voornoemde inrichtingstekeningen vóór de definitieve vaststelling van de omgevingsvergunning aangepast te worden en akkoord bevonden te zijn door de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Participatie

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

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

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

Conclusie

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

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

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

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

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

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

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

B.1 - Voorwaarden vanuit aspect 'Archeologie'

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

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

B.2 – Voorwaarden vanuit aspect 'Geluid'

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

- Hogere geluidwaarden worden aanvaardbaar geacht als voldaan wordt aan de onder punt 2 in paragraaf 2.2 opgenomen aanvullende voorwaarden van het Gemeentelijk geluidbeleid met betrekking tot onder meer een geluidluwe buitenruimte en het toepassen van akoestische compensatie. Gelet hierop dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals beschreven in sublid 2, juncto sublid 3, van paragraaf 2.2 Gemeentelijk geluidbeleid in het rapport Cauberg Huygen 10151-58268-07_Onderzoek omgevingsgeluid, d.d. 16-04-2025.
- Er dient ter goedkeuring een nader akoestisch (geluid)onderzoek aangeleverd te worden waaruit blijkt dat de gekozen bouwkundige gevelopbouw(en), inclusief de vereiste akoestische voorzieningen en akoestisch compenserende maatregelen, toereikend zijn om te voldoen aan de hogere geluidwaarden voor het geluid door rijkswegen tot ten hoogste 60 Lden.
- Er dient ter goedkeuring een nader akoestisch (geluid)onderzoek aangeleverd te worden waaruit blijkt dat de gekozen bouwkundige gevelopbouw(en), inclusief de vereiste akoestische voorzieningen en akoestisch compenserende maatregelen, toereikend zijn om te voldoen aan de hogere geluidwaarden voor het geluid door gemeentewegen tot ten hoogste 62 Lden.

B.3 – Voorwaarden vanuit aspect 'Omgevingskwaliteit'

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

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

B.4 – Voorwaarden vanuit aspect 'Bodem'

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

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

B.5 – Voorwaarden vanuit aspect 'Ontplobbare Oorlogsresten'

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

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

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

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

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

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

B.7 – Voorwaarden vanuit aspect 'Externe veiligheid'

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

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