

5.1.2,E

5.1.2,E

5.1.2,E

Verzenddatum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z/24/201816
Dso nummer 2024102801632
Contactpersoon 5.1.2,E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste 5.1.2,E

Op 28 oktober 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning inclusief kelder en het aanleggen van een zwembad in de achtertuin op het adres van Brouchovenlaan 8 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

De nieuw te bouwen woning vervangt de reeds gesloopte woning op het betreffende perceel.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet onder de voorwaarde dat de toe te passen gevel- en plintsteen nog ter nadere goedkeuring wordt bemonsterd.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 7.791,50 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet

5.1.2,E

Ná wethouders van Oegstgeest,

Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

Uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

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 één dag na bekendmaking in werking (verzenddatum), 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).

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.

Intrekking bouwactiviteit (technisch)

Op 30 oktober 2024 heeft uw gemachtigde architect per e-mailbericht de ingediende 'bouwactiviteit (technisch)' ingetrokken.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
a01. publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	28-10-2024
a02. verslag_Omwonenden participatie villa Habraken te Oegstgeest	Verslag	03-12-2024
a03. rapport 154112_Verkennend bodemonderzoek	Rapport	18-12-2024
a04. rapport ADC 6522_Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	Rapport	18-11-2024
a05a. rapport 154112_Stikstofdepositie onderzoek	Rapport	24-01-2025
a05b. rapport 154112_Projectberekening RZSzTMH8jkCA - Aanlegfase (sloop en nieuwbouw)	Rapport	22-01-2025
a05c. rapport 154112_Projectberekening S4nv39bJuvbB - Gebruiksfase	Rapport	22-01-2025
b01. tekeningboekje 22275_Toelichting welstand, ruimtelijke onderbouwing en zonnestudie	Tekening	18-12-2024
b02. tekening 22275_Kleur- en materiaalstaat exterieur	Tekening	20-11-2024
b03. tekening 22275_3_000B_Bestaande situatie	Tekening	24-10-2024
b04. tekening 22275_3_000C_Nieuwe situatie	Tekening	18-12-2024
b05. tekening 22275_3_100C_Overzichttekening-en	Tekening	18-12-2024
b06. tekening 22275_3_101C_BVO, GO en VG	Tekening	18-12-2024
b07. tekening 22275_3_102_Zwembad	Tekening	23-10-2024
b07. tekening 22275_3_800_Principedetails	Tekening	23-10-2024

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan), Afwijken van regels in het omgevingsplan en Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

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 22.26 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 22.278 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

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 het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto de bestemmingplannen '1^e partiële herziening Oudenhof en Klinkenbergerplas (herstelbesluit)' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de bestemmingsplankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen 'Tuin' (artikel 12) en 'Wonen' (artikel 16) en dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' (artikel 22). Verder gelden de 'Algemene bouwregels' (artikel 25) en 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 28).

Ondergeschikte bouwdelen

Op grond van artikel 2.9 onder a worden 'ondergeschikte bouwdelen' als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, oppervlakten en bouwgrenzen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de overschrijding van een overstekend dak niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

Tuin

Op grond van artikel 12.1 onder a zijn de voor 'Tuin' aangewezen grond bestemd voor de voor- en zijtuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (woningen).

Op grond van artikel 12.2.2 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels voor wat betreft het afdakje boven de hoofdentree (luifel). Dit 'afdakje' valt namelijk niet onder de noemer van 'ondergeschikte bouwdelen' en voldoet ook niet aan de gestelde bouwregels.

Wonen

Op grond van artikel 16.2.1 onder a worden hoofdgebouwen gebouwd binnen het bouwvlak.

Op grond van artikel 16.2.1 onder c mag op de gronden met doorgaande bouwvlakken en de nadere bouwaanduiding 'vrijstaand', waar dit bestemmingsvlak wordt begrensd door een voorgevellijn, het aantal woningen niet toenemen en gelden voorts de volgende bepalingen:

1. de breedte van de voorgevel van een vrijstaande woning dient ten minste 7,5 m te bedragen;
2. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
3. ondergronds bouwen ten behoeve van kelders is toegestaan, waarbij geldt dat het vloeroppervlak van de kelder tezamen met eventuele kelders onder het bij de woning behorende achtererf, ten hoogste 50 m² mag bedragen.

Op grond van artikel 16.2.1 onder g is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan.

Op grond van artikel 16.2.1 onder h is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan.

Op grond van artikel 16.2.1 onder j moet ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van het hoofdgebouw zijn georiënteerd.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels, behoudens de volgende 3 strijdigheden:

- het overschrijden van de maximale vloeroppervlakte van 50 m² door de ingediende plan waarbij een kelder onder de woning met een vloeroppervlakte van 76,94 m² (BVO) wordt voorgesteld;
- het overschrijden van de maximale goothoogte van 4 meter door het ingediende plan waarbij een goothoogte van circa 4,09 meter wordt voorgesteld;
- het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 7 meter door het ingediende plan waarbij nokhoogten van 7,72 meter, respectievelijk 8,15 meter en 8,49 meter worden voorgesteld, gemeten vanuit het bestaande maaiveld (-20 P).

Waarde-Archeologie 3

Op grond van artikel 22.1 zijn de voor 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op grond van artikel 22.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m²:

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 22.3.1 onder b dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van artikel 22.3.1 onder c zijn de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder lid a 1 t/m 6 slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

Aangezien de omvang van de grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld meer bedragen dan 250 m² is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van bovengenoemde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Gelet hierop heeft u een archeologisch onderzoek overlegd.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het rapport ADC 6522_Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, d.d. 18-11-2024, adviseert de opsteller ADC ArcheoProjecten om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Onze adviseur Erfgoed Leiden kan na beoordeling van het rapport hiermee instemmen.

Nu is gebleken dat door de uit te voeren grondwerkzaamheden geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden kan worden ingestemd met het plan. Wel wordt aan de omgevingsvergunning een voorwaarde gesteld ten aanzien van archeologische (toevals)vondsten.

Algemene bouwregels

Op grond van artikel 25.1 onder d.2 mogen bouwgrenzen – niet zijnde bestemmingsgrenzen – worden overschreden door andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen – niet zijnde erkers- mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Het ingediende plan voorziet in dakoverstekken buiten de voor-, achter- en zijgevels. Omdat de voorgevel van de nieuwe woning gesitueerd ligt op de bestemmingsgrens 'Wonen' en 'Tuin' zal aan deze zijde de bestemmingsgrens overschreden worden door het dakoverstek. Dit ondanks het gegeven dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter. Op dit onderdeel voldoet het plan niet aan de gestelde regels.

Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021

Uitgangspunt van het 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021' is dat de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost. Omdat het voorliggende plan hierin voorziet is er geen strijd met het 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Afwijken van de bouwregels – artikel 12.3

Op grond van artikel 12.3 kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 ten einde een erker, dan wel tochtportalen of afdakjes te realiseren met dien verstande dat:

- a. de breedte van een erker ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw bedraagt;
- b. de diepte, gemeten vanuit de oorspronkelijke voorgevel of de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel, niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- c. het oppervlak niet meer mag bedragen dan 7 m²;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker tot de voor- en zijdelingse perceelsgrens ten minste 1,5 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot en maximum van 4 meter.

Het 'afdakje' boven de hoofdentree (= *strijdigheid artikel 12.1*) kan met toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn hiertegen geen bezwaren omdat het gaat om een ondergeschikt onderdeel welke geen afbreuk doet aan de voorgevel(rooi)lijn.

Afwijken van de bouwregels – artikel 16.4

Op grond van artikel 16.4 onder a kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 sub g en artikel 16.2.1 sub h ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw / nokverhoging met dien verstande dat de nokhoogte met maximaal 1,5 m verruimd mag worden.

Het ingediende plan voorziet in verschillende nokhoogten hoger dan 7 meter (7,72 meter, respectievelijk 8,15 meter en 8,49 meter, gemeten vanuit het bestaande maaiveld (-20 P) = *strijdigheid*

artikel 16.2.1 onder h). Nu de hoogteoverschrijdingen niet meer bedragen dan 1,5 meter kunnen deze nokhoogten met toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn hiertegen geen bezwaren, mede omdat enerzijds in de directe omgeving al diverse woningen zijn met hogere nokhoogten dan 7 meter (precedenten) en mede omdat anderzijds uit bezonningsstudie is gebleken dat er geen onevenredige nadelige situatie qua bezonning ontstaat bij de aangrenzende percelen.

Algemene afwijkingsregels – artikel 28.1

Op grond van artikel 28.1 onder a 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 afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

Het ingediende plan voorziet in een beperkte overschrijding van de maximale goothoogte (= *strijdigheid artikel 16.2.1 onder g*). Nu de hoogteoverschrijding circa 10 cm bedraagt en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken kan de beperkte overschrijding van de goothoogte met toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid

Het ingediende plan voorziet in een kelder met een vloeroppervlakte van 76,94 m² (BVO) welke groter is dan de maximaal toegestane vloeroppervlakte van 50 m² (= *strijdigheid artikel 16.2.2.3 onder c.1*).

Het ingediende plan voorziet daarnaast in een dakoverstek aan zijde voorgevel die de bestemmingsgrens 'Wonen' en 'Tuin' overschrijdt (= *strijdigheid artikel 25.1 onder d.2*).

Omdat deze beide onderdelen van bouwplan niet mogelijk zijn te maken met een binnenplanse afwijking van de bestemmingsplanregels is 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 kelder en het dakoverstek aan zijde voorgevel 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 '1^e partiële herziening Oudenhof en Klinkenbergerplas (herstelbesluit)'.

Ruimtelijke afweging

De kelder wordt gerealiseerd onder het hoofdgebouw en heeft daarmee geen impact op de hoeveelheid bebouwd oppervlakte en de stedenbouwkundige structuur. Voor het dakoverstek aan zijde voorgevel geldt verder dat in de directe omgeving reeds meerdere bestaande panden een dakoverstek aan voorzijde hebben. Hierdoor is er sprake van een precedent.

Gelet op voorgaande kan medewerking verleend worden aan de benodigde buitenplanse afwijkingen en achten wij de voorgestelde kelder en het dakoverstek aan zijde voorgevel ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bedenkingen

Tegen het bouwplan zijn bedenkingen geuit tegen met name het overschrijden van de maximale bouwhoogte van 7 meter. Ook zijn bedenkingen geuit tegen de primair ingediende bezonningsstudie in relatie tot het peil t.o.v. het maaiveld. Gevraagd wordt o.a. de peilhoogte t.o.v. de kruin van de weg te maximaliseren op 20 cm, in lijn met de omliggende percelen. Verder wordt verzocht in de vergunning vast te leggen dat eventuele lawaaibronnen zoals bijvoorbeeld warmtewisselaars/pompen i.v.m. verwarming van huis en/of zwembad geplaatst worden aan de voorzijde van het huis, en waar dat technisch niet mogelijk is, beslist niet in de nabijheid en/of richting van de omliggende percelen. Daarnaast dat gedurende de bouw er gebruik wordt gemaakt van emissie- en geluidsarme apparatuur, zoals pompen bij aanleg van de kelder en zwembad. Gesteld wordt dat een dergelijke eis alleszins is te rechtvaardigen, omdat dit omvangrijke bouwproject vindt plaats in een (rustige) woonwijk en daarmee wezenlijk verschilt van de meeste nieuwbouwlocaties. Naar oordeel van de indiener van de bedenkingen worden de belangen van omwonenden onevenredig geschaad door het bouwplan.

Overwegingen

Wij hebben bovengenoemde bedenkingen meegenomen bij de beoordeling en afweging van het bouwplan. Echter heeft dit niet geleid tot een ander standpunt en oordeel op het bouwplan, mede omdat het bestemmingsplan voor de overschrijdingen van de bouwhoogte een binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt. Wij zien gelet op de reeds aanwezige precedents, de grootte van het perceel, de afstand van de nieuwe woning tot de erfgronden en naar ons oordeel beperkte hoogte-overschrijdingen van delen van de kappen van de nieuwe woning, geen ruimtelijke redenen om strikt vast te houden aan de maximale bouwhoogte van 7 meter. Er zijn naar ons oordeel geen onevenredige nadelige gevolgen voor de aangrenzende buurpercelen bij medewerking aan het bouwplan middels de geboden binnenplanse afwijkmogelijkheid. Dit volgt ook na beoordeling van de nader aangevulde bezonningsstudie waar vanaf 13:00 uur per uur inzichtelijk is gemaakt wat de impact is qua bezonning ten opzichte van een fictief bouwplan met een bouwhoogte van 7 meter.

Ten aanzien van de vraag om in de vergunning de peilhoogte t.o.v. de kruin van de weg te maximaliseren op 20 cm, in lijn met de omliggende percelen, vast te leggen houden wij vast aan de definitiebepaling zoals vastgelegd in artikel 1.63 onder c in het bestemmingsplan. Deze luidt: *bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld*. Voor het bouwplan geldt het bestaande maaiveld, e.e.a. zoals aangegeven op tekening 22275_3_100_Overzichttekeningen, d.d. 03-12-2024.

Ten aanzien van de vraag om in de vergunning vast te leggen dat eventuele lawaaibronnen zoals bijvoorbeeld warmtewisselaars/pompen i.v.m. verwarming van huis en/of zwembad geplaatst worden aan de voorzijde van het huis, en waar dat technisch niet mogelijk is, beslist niet in de nabijheid en/of richting van de omliggende percelen, delen wij mee dat dit een technisch aspect is waar deze 'planologische' omgevingsvergunning niet op toeziet. Technische eisen ten aanzien van de maximale geluidsvermogens/geluidsproductie van warmtewisselaars/pompen zijn namelijk vastgelegd in artikel 4.107, lid 2, van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze luidt: *Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een bouwwerkperceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, berekend volgens de bij ministeriële regeling gestelde regels*. Indien hieraan wordt voldaan kunnen wij juridisch gezien geen nadere eisen stellen in een vergunning. Wij maken overigens op uit de plattegrond dat in de kelder van de woning een techniekruimte is voorzien. Verder maken wij uit het participatieverslag op dat de vergunninghouder in overleg treedt met zijn burens ten aanzien van de

positionering van overige technische apparatuur buiten de woning (bijv. voor het zwembad in de achtertuin).

Ten aanzien van de vraag om in de vergunning vast te leggen dat bij de bouw van de woning gebruik wordt gemaakt van emissie- en geluidsarme apparatuur, zoals pompen bij aanleg van de kelder en zwembad, delen wij mee dat dit een technisch aspect is waar deze 'planologische' omgevingsvergunning niet op toeziet. Technische eisen ten aanzien van de maximale geluidsvermogens/geluidsproductie van materieel voor de bouw van de woning is namelijk vastgelegd in artikel 7.17, lid 2, van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze luidt: *Bij het verrichten van die bedrijfsmatige werkzaamheden worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur, genoemd in tabel 7.17, niet overschreden.*

Tabel 7.17 dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
<i>maximale blootstellingsduur op de gevel van een woonfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang, gezondheidszorgfunctie of onderwijsfunctie, of op de grens van een geluidsgevoelig terrein</i>	<i>onbeperkt</i>	<i>50 dagen</i>	<i>30 dagen</i>	<i>15 dagen</i>	<i>5 dagen</i>	<i>0 dagen</i>

Indien hieraan niet wordt voldaan tijdens de bouw van de nieuwe woning kunnen wij handhavend optreden.

Conclusie

Nu voor de geconstateerde strijdigheden, behoudens de kelder en het dakoverstek aan zijde voorgevel, wordt voldaan aan de gestelde binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en naar ons oordeel enerzijds de belangen van derden en anderzijds de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad kan medewerking worden verleend aan uw bouwplan, met inachtneming van voornoemde motivaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 31 december 2024 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Advies welstand:

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Toelichting:

Het plan voor de nieuwe woning voldoet aan de gestelde welstandscriteria voor gebied 10 – Individuele uitbreidingen. De aangeleverde impressies geven een goed beeld van de beoogde architectuur voor de nieuwe woning. Het ontwerp ziet er netjes en verzorgd uit en is passend in zijn omgeving. Dit geldt ook voor de gekozen materialisaties van de gevelmaterialen zoals beschreven in de kleur- en materiaalstaat exterieur.

Met betrekking tot de door architect voorgestelde aluminium gevelkozijnen wordt bij de welstandscriteria voor dit gebied bij onderdeel 'Architectonische uitwerking' gesproken over 'traditioneel Hollandse houten en profileringen zijn het uitgangspunt' en wordt bij onderdeel 'Materiaal en kleur' gesproken over 'materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel'. Dit betekent dat het niet verplicht is om traditioneel houten gevelkozijnen en profileringen toe te passen en afgeweken kan worden van het in de welstandsnota gestelde uitgangspunt. De

commissie ziet, gelet op de toegepaste diepe neggeligging van de gevelkozijnen van 170mm, de overwegend baksteen gevelvolumes met nadrukkelijk hellende daken en de teruggelegde positionering van de woning op het kavel ten opzichte van de openbare weg, geen onoverkomelijke bezwaren in het toepassen van de voorgestelde aluminium gevelkozijnen.

Het bouwplan is ongewijzigd met uitzondering van de hoogte van de zijaanbouw/ serre en is akkoord.

Gevraagd wordt om de toe te passen gevel- en plintsteen ter nadere goedkeuring te bemonsteren.

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.

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 past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Met het persoonlijk informeren van de directe burens en het overleggen van een participatieverslag heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Overigen

Bodemonderzoek

Bij de aanvraag is het rapport 154112_Verkennend bodemonderzoek, d.d. 28-10-2024, van ^{5.1,2,E} Geotechniek en Milieu toegevoegd. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) beoordeeld en akkoord bevonden. De ODWH heeft het volgende geadviseerd:

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op de ontwikkelingslocatie. Het onderzoek voldoet aan de geldende normen. In de onderbouwing is voldoende aangegeven waarom de locatie onverdacht is op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen, asbest en de nabij gelegen bodemverontreiniging.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- *Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal en/of puin waargenomen.*
- *De bovengrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen*
- *De ondergrond is niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.*
- *Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.*

De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan onder voorwaarde verleend worden.

Toezicht / Start- en gereedmelding

Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de voorwaarden. Wilt u ons twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden hierover informeren. Ook na het afronden van de werkzaamheden stuurt u ons binnen één werkdag een gereedmelding.

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/24/201816.

Melding archeologische toevalsvondst

Als bij de activiteiten een onverwachte vondst in of op de bodem wordt gedaan, waarvan u weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, dan dient u dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet en artikel 19.8 en 19.9 van de Omgevingswet onmiddellijk te melden aan het college van burgemeester en wethouders. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van de archeologische toevalsvondst kunt u contact opnemen met de archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken, archeologie@erfgoedleiden.nl

Houd rekening met uw burens

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens. Door vroegtijdig met uw burens te overleggen kunt u vervelende situaties voorkomen.

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.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar 5.1.2.E onder vermelding van ons kenmerk.

villa oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan) Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20241028 01632 000 (ingediend op 28-10-2024) 20241028 01632 001 (ingediend op 03-12-2024) 20241028 01632 002 (ingediend op 04-12-2024) 20241028 01632 004 (ingediend op 20-12-2024) 20241028 01632 003 (ingediend op 04-12-2024) 20241028 01632 005 (ingediend op 08-01-2025)

Project

Naam van dit project

villa oegstgeest

Projectomschrijving

nieuwbouw villa Brouchovenlaan 8 Oegstgeest

Locatie

Adres

van Brouchovenlaan 8, 2343HD Oegstgeest

Algemeen

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

Document	Vertrouwelijk
Buren participatie villa Habraken te Oegstgeest.pdf	Nee

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

Geen documenten.

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**

villa oegstgeest

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

van Egmond, architecten

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

008464145

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Gooweg

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

5

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2201AX

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Noordwijk

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

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

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

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

Ja

Functie contactpersoon

-

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

nieuwbouw woning met zwembad

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

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

geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.

rapportage archeologie en berekening stikstof

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

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

Informatie over stikstof en veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?

Ja

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

nieuwbouw villa met kelder

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?

Nee

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

580000

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

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

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

0

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

480

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

De woning is gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

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

0

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

1655

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

De woning is gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

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

-

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?

187

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

8,47

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

We maken gebruik van de afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan om de nok 1,5m te verhogen

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

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

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Geef aan welke materialen u gaat gebruiken.

beton

Gaat u grond afvoeren naar een andere locatie?

Nee

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

-

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Zie conceptverzoek met kenmerk: Z/24/200043

ons kenmerk: 2024092701606

Contactpersoon: 5.1.2.E

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Zie conceptverzoek met kenmerk: Z/24/200043

ons kenmerk: 2024092701606

Contactpersoon: 5.1.2.E

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Zie conceptverzoek met kenmerk: Z/24/200043

ons kenmerk: 2024092701606

Contactpersoon: 5.1.2.E

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

-

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
22275_3_101.pdf	Nee
22275_3_101_A.pdf	Nee
22275_3_101B.pdf	Nee
vEa_TBB 2012_14-okt-2024_nieuwbouvilla oestgeest van brouchovenlaan 8. pdf	Nee

Bouwwerkinstallaties

Document	Vertrouwelijk
22275_3_100.pdf	Nee
22275_3_100_B.pdf	Nee
22275_3_100C.pdf	Nee

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Document	Vertrouwelijk
22275_3_101.pdf	Nee
22275_3_101_A.pdf	Nee
22275_3_101B.pdf	Nee

Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
12238 R1 2024-10-15.pdf	Nee

Constructieve veiligheid

Document	Vertrouwelijk
12238 R1 2024-10-15.pdf	Nee

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Duurzaamheid

Document	Vertrouwelijk
----------	---------------

Document	Vertrouwelijk
24062 Villa Brouchovenlaan 8 Oegstgeest - rapportage MPG-berekening.pdf	Nee
uniec3_Villa Brouchovenlaan 8_2024-10-24_152332.pdf	Nee

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Document	Vertrouwelijk
22275_3_100.pdf	Nee
22275_3_100_B.pdf	Nee
22275_3_100C.pdf	Nee
vEa_TBB 2012_14-okt-2024_nieuwbouwwilla oestgeest van brouchovenlaan 8.pdf	Nee

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
22275_3_100.pdf	Nee
22275_3_100_B.pdf	Nee
22275_3_100C.pdf	Nee
22275_3_800.pdf	Nee

Thermische isolatie

Document	Vertrouwelijk
24062 Villa Brouchovenlaan 8 Oegstgeest - rapportage MPG-berekening.pdf	Nee
uniec3_Villa Brouchovenlaan 8_2024-10-24_152332.pdf	Nee

Toelichting op ontwerp constructie

Document	Vertrouwelijk
12238 R1 2024-10-15.pdf	Nee

Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden

Document	Vertrouwelijk
V&G plan brouchovenlaan 8.pdf	Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
NEN.rapport Oegstgeest (154112).pdf	Nee
NEN.rapport Oegstgeest (154112)_v2.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
22275_3_000.pdf	Nee
22275_3_000_B.pdf	Nee
22275_3_000C.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
002767.Oegstgeest.Van Brouchovenlaan 8.rapport_CONCEPT181124-samengevoegd.pdf	Nee
22275-archeologie.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
22275_3_000B.pdf	Nee
22275_3_000C.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
22275_3_000.pdf	Nee
22275_3_000_B.pdf	Nee
22275_3_000C.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
22275 - 2024-12-04 - bouwaanvraag welstand.pdf	Nee
22275 - 2024-12-18 - bouwaanvraag welstand.pdf	Nee
22275_20241023_kleur- en materiaalstaat exterieur (bouwaanvraag).pdf	Nee
22275_20241028_bouwaanvraag welstand.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
22275_20241120_kleur- en materiaalstaat exterieur (bouwaanvraag).pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
AERIUS_projectberekening_20241105095828_S6VPfFhg9yAV_vanBrouchovenlaan8teOegstgeestgebruiksfas.pdf	Nee
AERIUS_projectberekening_20241127092043_RvG9V87QKrox_vanBrouchovenlaan8teOegstgeest.pdf	Nee
SDB.rapport Oegstgeest (154112).pdf	Nee
SDB.rapport Oegstgeest (154112)_v2.pdf	Nee

Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
22275_3_000.pdf	Nee
22275_3_000_B.pdf	Nee
22275_3_000C.pdf	Nee
22275_3_102.pdf	Nee

Locatie van de werkzaamheden

Document	Vertrouwelijk
22275_3_000.pdf	Nee
22275_3_000_B.pdf	Nee
22275_3_000C.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
002767.Oegstgeest.Van Brouchovenlaan 8.rapport_CONCEPT181124-samengevoegd.pdf	Nee
22275-archeologie.pdf	Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Geen documenten.

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
22275 - 2024-12-18 - bouwaanvraag welstand.pdf	Nee
22275_20241028_bouwaanvraag welstand.pdf	Nee
22275_3_100.pdf	Nee
22275_3_100_B.pdf	Nee
22275_3_100C.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
002767.Oegstgeest.Van Brouchovenlaan 8.rapport_CONCEPT181124-samengevoegd.pdf	Nee
22275-archeologie.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
22275_3_000B.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
22275_3_000.pdf	Nee
22275_3_000_B.pdf	Nee
22275_3_000C.pdf	Nee

van Egmond, architecten

Omwonenden participatie villa Habraken te Oegstgeest

project:

Woonhuis 5.1.2.E

locatie & opdrachtgever:

5.1.2.E

Oegstgeest

onderwerp:

verslag participatie

werknnummer:

22275

datum:

03/12/2024

beheerder:

BvE|v

Omwonenden participatie

N.B. de bewoners aan de van 5.1.2.E zijn benaderd maar het is niet gelukt om contact te krijgen. Zij zijn volgens de bureu verhuisd en er is geen nieuwe eigenaar bekend. Dit betreft het buurkavel rechts van het plan.

Fam. 5.1.2.E de bewoners van 5.1.2.E (achterburen)

Datum van het gesprek: 20 november 2024

Toon van het gesprek was vriendelijk en welwillend. De familie 5.1.2.E hebben geen bezwaren tegen de bouwplannen, ook niet tegen de hoogte.

Zij uiten enige zorg m.b.t. het geluid van een eventuele (lucht)warmtepomp t.b.v. het zwembad.

Afgesproken is om hen 'mee te nemen' in de keuze en de plaatsing van deze warmtepomp.

Ze stellen het verder op prijs om te worden betrokken bij de tuininrichting, met name het groen op de erfafscheiding) en tevens om tijdig op de hoogte te worden gesteld ingeval van

bouwwerkzaamheden die veel lawaai veroorzaken.Ten slotte worden zijn graag op de hoogte gehouden van de planning en de voortgang.

5.1.2.E

5.1.2.E

Oegstgeest: linkerbuurman

5.1.2.E

Datum van het gesprek: 2 december 2024

De omwonenden van 5.1.2.E 5.1.2.E benaderd door 5.1.2.E en uitgenodigd op kantoor bij van Egmond architecten te Noordwijk. In het gesprek is het ontwerp, de positie op de kavel, de regelgeving vanuit het bestemmingsplan en de bezonningsstudie toegelicht door de architect. Vervolgens hebben beide bewoners hun kijk op het plan uiteengezet en aangegeven waar het volgens hen akkoord is of niet strookt met hun eigen belang.

Reactie vanuit 5.1.2.E

Hij geeft aan dat het een fraai ontwerp is en hij vertrouwen heeft in het architectenbureau. Hij geeft aan dat hij zich zorgen maakt over de hoogte van de woning nu de vrijstelling naar 8,5 m. nokhoogte is aangehouden (ipv de 7 m.) in het ontwerp. 5.1.2.E is bang dat zijn huis minder waard wordt bij eventuele toekomstige verkoop ivm de schaduwwerking van het nieuwe huis op zijn perceel. Van Egmond licht aan de hand van het bezonningschema de schaduwwerking toe. Deze wordt per uur uiteengezet in vier verschillende jaargetijden. Dit toont aan dat de impact gering is: in voor en najaar tussen 17.00 en 18.00 uur is er meer schaduw op een deel van het huidige terras. Dan zijn in de schaduwdiagrammen de hoge bomen op de erfscheiding buiten beschouwing gebleven.

5.1.2.E geeft aan dat hij prijs stelt op zijn privacy en graag ziet dat de erfscheiding groen en vol zal worden ingericht of behouden blijft. 5.1.2.E vindt dit een zaak waar hij graag aan de wensen van de buurman tegemoet komt. 5.1.2.E meldt dat hij het jammer vindt dat hij vanuit zijn tuin, bij het nieuwe plan, een deel van de punt van het dak boven de bomen uit zal zien komen. Hij verzoekt het huis op te schuiven. 5.1.2.E geeft aan dat ivm de regelgeving en de technische uitvoerbaarheid van de bouw, dit niet gelijk zal lukken. Hij zegt toe om dit nader te laten

onderzoeken door de constructeur en aannemer. Hij is eventueel bereid om het huis ca 1 m. op te schuiven ten gunste van de afstand tot de perceelsgrens. 5.1.2.E geeft aan dat hij dit een positieve toezegging vindt en geeft aan dat hij de plannen niet wil vertragen en waarschijnlijk geen bezwaar zal aantekenen.

Reactie vanuit 5.1.2.E

Het perceel van 5.1.2.E grenst niet direct aan de tuin van de 5.1.2.E. Ook het zicht op en vanuit de woning is zeer minimaal. Het plan heeft geen nadelen voor zijn woonsituatie. Toch heeft 5.1.2.E moeite met het plan. Hij stelt dat hij principieel tegen is op het toekennen van de vrijstellingsmogelijkheid naar 8.5 m nokhoogte zoals het bestemmingsplan voorziet. Hij geeft aan hier al met de wethouder correspondentie over te voeren en hij hier geen bevredigend antwoord op krijgt. Hij maakt zich zorgen over de buurt als geheel en de toekomstwaarde van zijn eigen huis wanneer andere huizen (niet dit voorliggende bouwplan) in de toekomst ook gebruik kunnen maken van de vrijstelling.

Kleur- en materiaalstaat

project:
Nieuwbouw villa

5.1.2.E

locatie & opdrachtgever:
te Oegstgeest
voor 5.1.2.E

onderwerp:
kleur- en materiaalstaat exterieur

werknnummer:
22275

datum:
20/11/2024

beheerder:
NvdS

Exterieur Woonhuis

Opgaand metselwerk	: zandkleur genuanceerd (n.t.b) handvorm, waalformaat
metselverband	: wildverband
voegwerk	: lichtgrijs, 4 mm terugliggend (stootvoegloos)
Plintsteen	: donkere zandkleur genuanceerd (n.t.b) handvorm, waalformaat
metselverband	: wildverband
voegwerk	: middengrijs, 4 mm terugliggend (stootvoegloos)
Rollaag gevelpui topgevels (staand / haaks op kozijn)	: gelijk aan Opgaand metselwerk staand metselwerk 20mm naar voren liggend
Rollaag / gevelband	: gelijk aan Opgaand metselwerk metselwerk 20mm naar voren liggend
Rollaag plint	: gelijk aan Plintsteen
Raamdorpels	: natuursteen, Belgisch hardsteen
Schoorsteen	: natuurgevelsteen, kleur grijs/beige
Kozijnen	: aluminium, kleur brons/bruin (geanodiseerd) (C34/Ral 8019) (n.t.b.)
Draaiende delen	: aluminium, kleur brons/bruin (geanodiseerd) (C34/Ral 8019) (n.t.b.)
Voordeur	: hardhout, kleur brons/bruin
Dakafwerking hellend dak	: natuurleien, kleur antracietgrijs
Windveer / boeiboorden	: hout, kleur ral 9010 zuiverwit
Dakoverstekken	: hout, kleur ral 9010 zuiverwit
Luifel	: hout, kleur ral 9010 zuiverwit

Hemelwaterafvoer : zink

Verholen Goot : zink

Doorvalbeveiliging : veiligheidsglas ingeklemd in aluminiumprofiel

Balustrade frans balkon : veiligheidsglas ingeklemd in aluminiumprofiel

Schoorsteenplaat : hardsteen, antracietgrijs

Vloerafwerking terras : natuursteentegels, kleur & type (n.t.b.)

Veranda constructie : hout, eiken naturel
doorgeschoten kap



b03. tekening 22275_3_000B_Bestaande situatie, d.d. 24-10-2024

**Gemeente Oegstgeest**

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 30-01-2025

Ons kenmerk: Z/25/201816

**van Egmond,
architecten**

project:
nieuwbouw villa voor

locatie & opdrachtgever:
Brouchovenlaan 8 te Oestgeest

onderwerp:
bestaande situatie

schaal:
1:200

datum:
24/10/2024

formaat:
60x85

getekend:
dk

wijziging:

werkkummer:
22275

tekeningnummer:
3_000B

ekw
van Egmond Architecten B.V.
5124
5124

contact:
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

Full Service Architectuur



Mathenesselaan

van Brouchovenlaan

b04. tekening
22275_3_000C_Nieuwe
situatie, d.d. 18-12-2024



Gemeente

Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 30-01-2025

Ons kenmerk: Z/25/201816

van Egmond,
architecten

project:
nieuwbouw villa voor
512 E

locatie & opdrachtgever:
Brouchovenlaan 8 te Oegstgeest

onderwerp:
situatie

schaal:
1:200

datum:
23/10/2024

formaat:
60x85

getekend:
dk

wijziging:
C. 18/12/2024

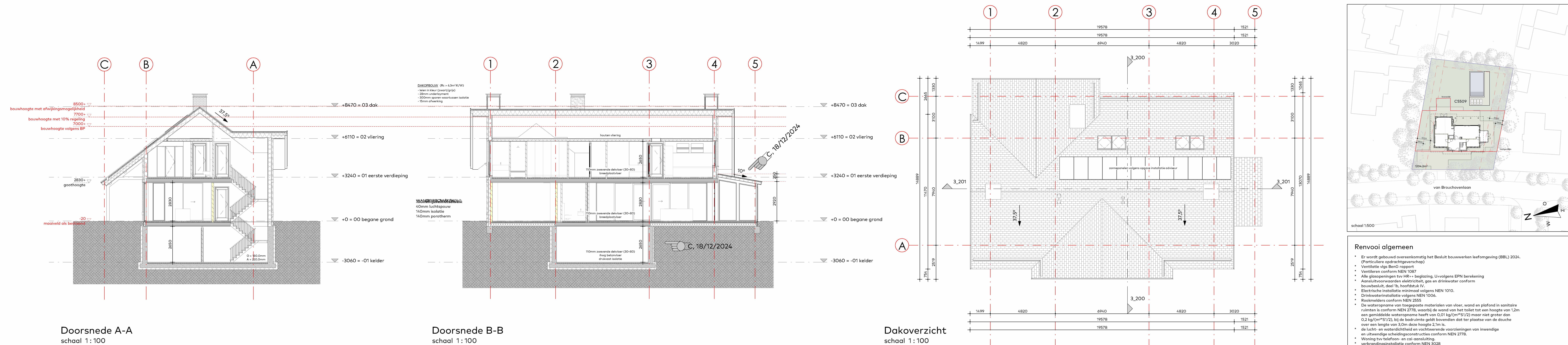
werksnummer:
22275

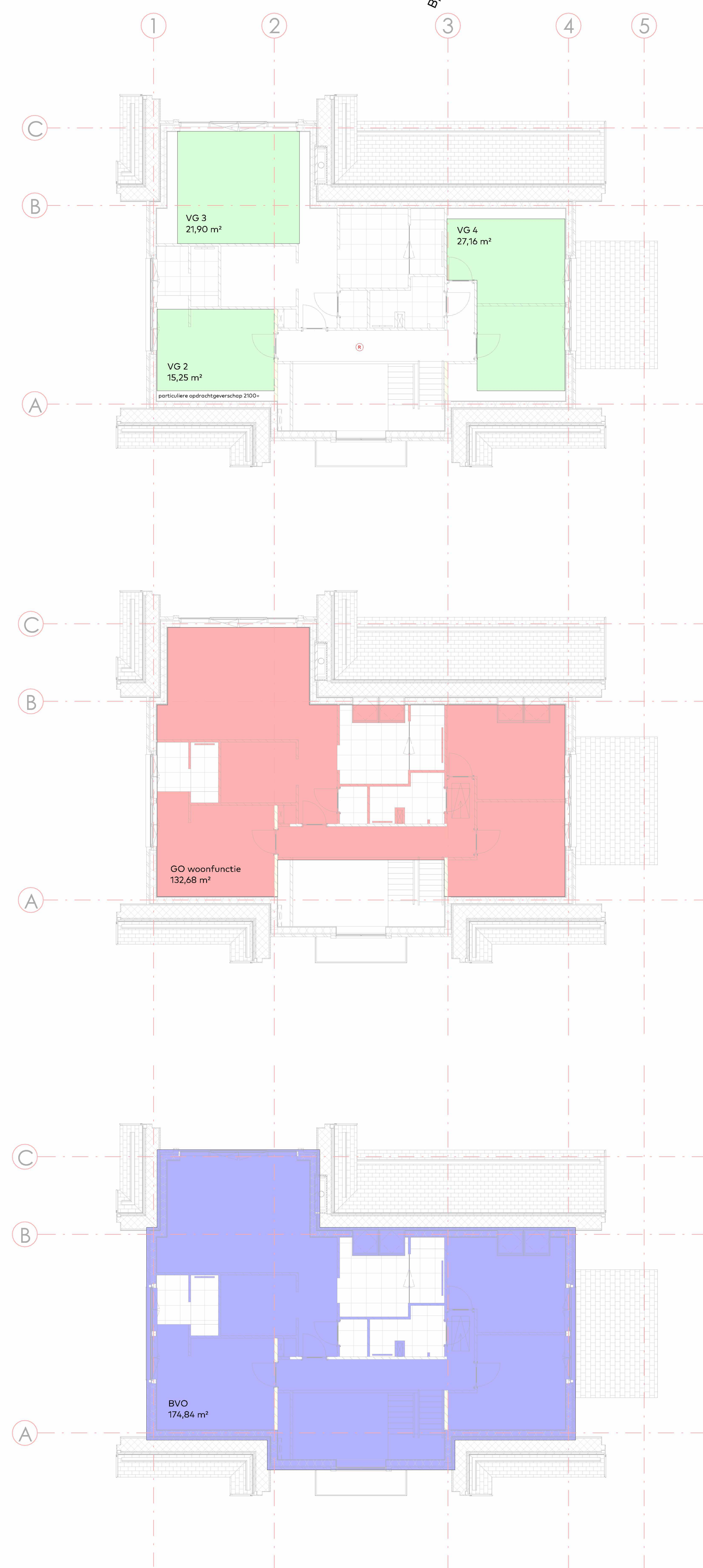
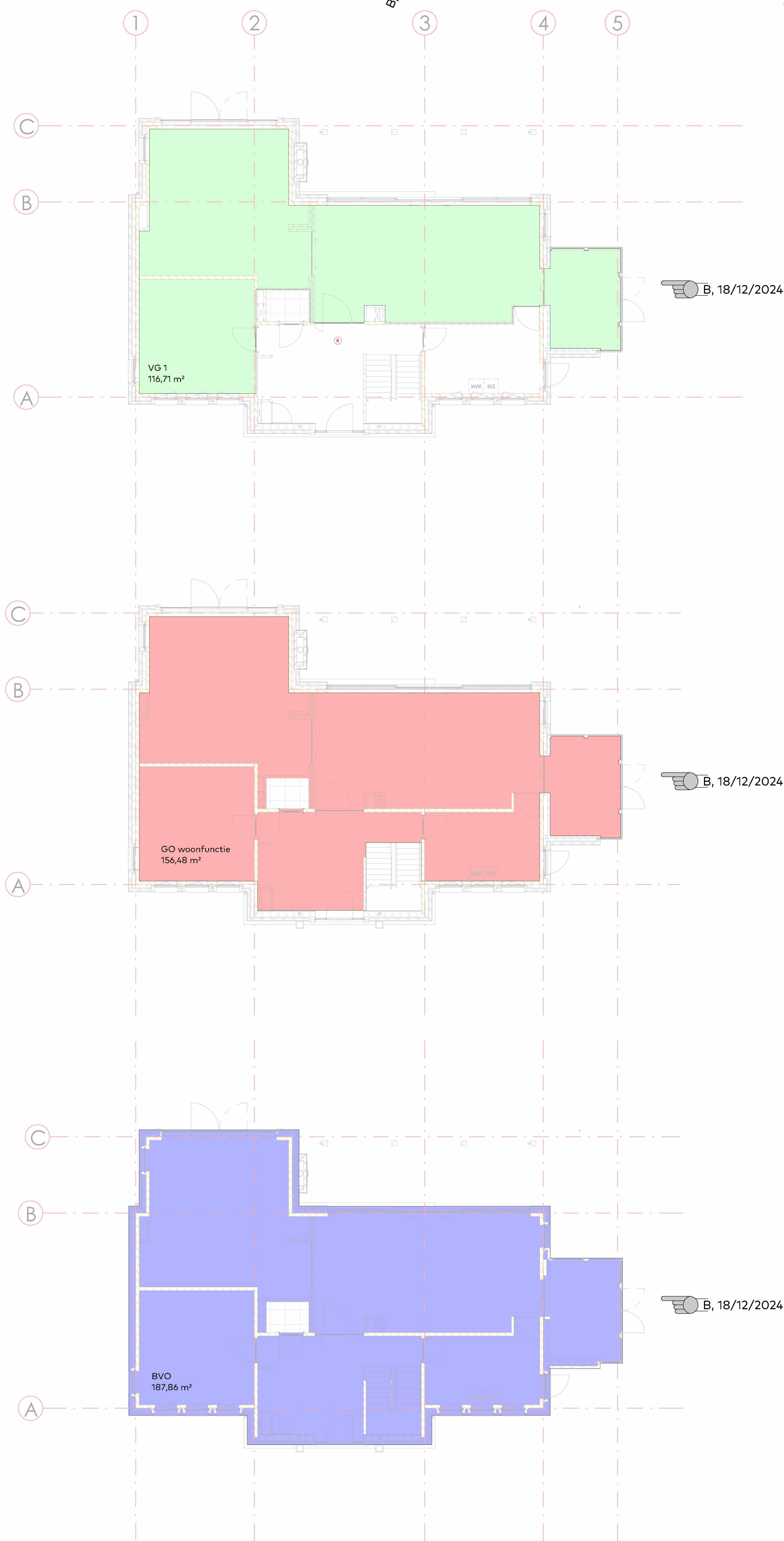
tekeningnummer:
3_000

adres:
van Egmond Architecten B.V.
512 E

contact:
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

Full Service Architectuur



[illegible]

Trap
trap conform Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) 2024
afmetingen:
breedte: 950 mm
vrije hoogte: ≥ 2300 mm
optrede: ≤ 188 mm
aanrede: ≥ 220 mm
leuning: ≥ 800 mm en ≤ 1000mm boven de vierde
helikwer: ≥ 1000 mm boven afgewerkte vloer

Legenda

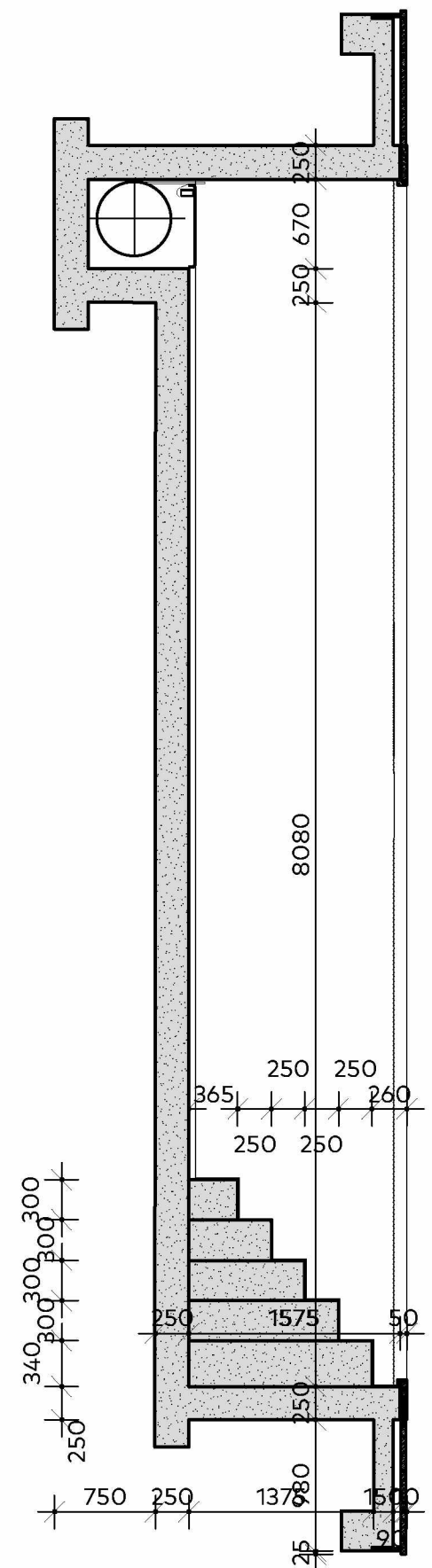
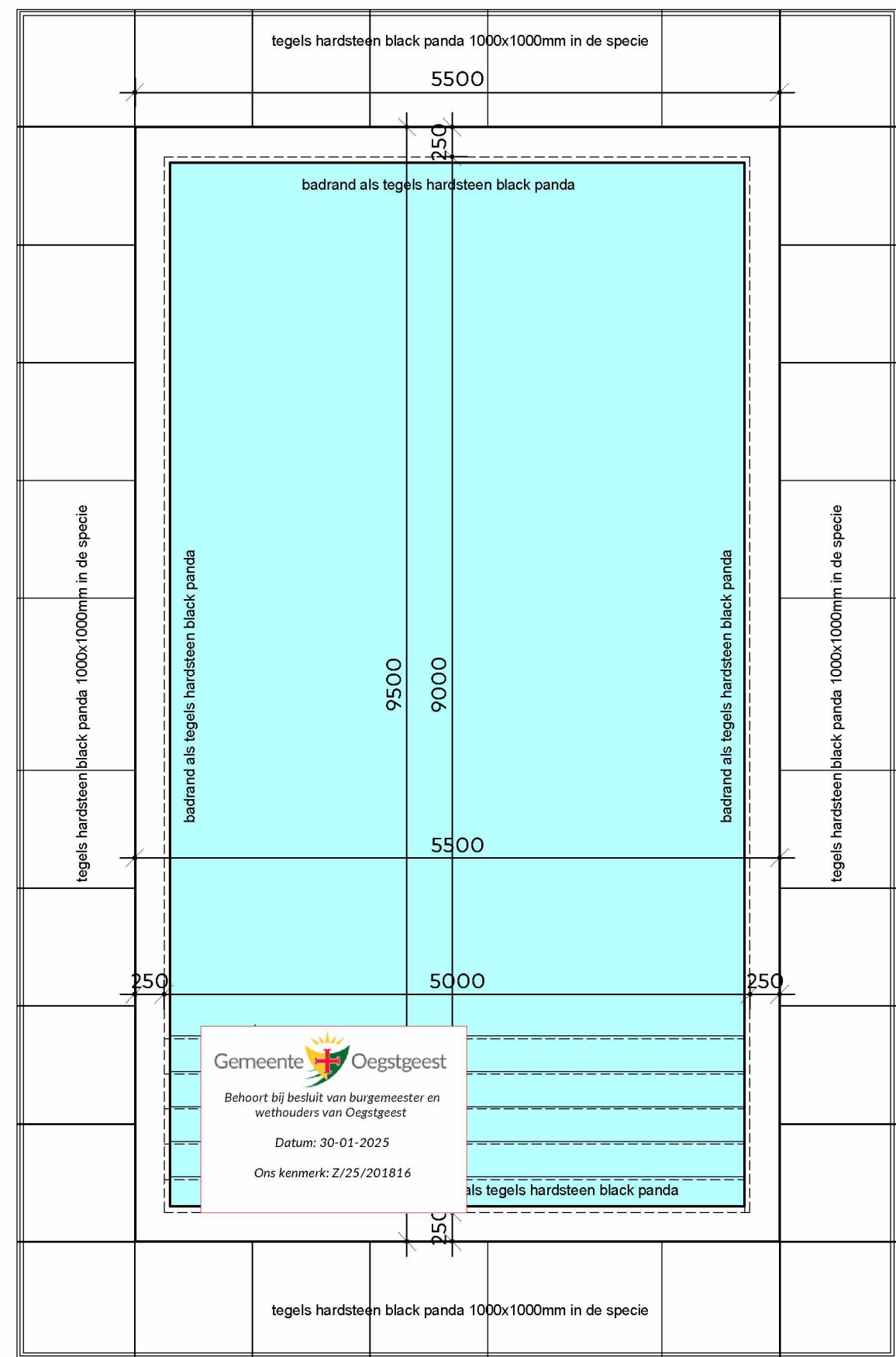
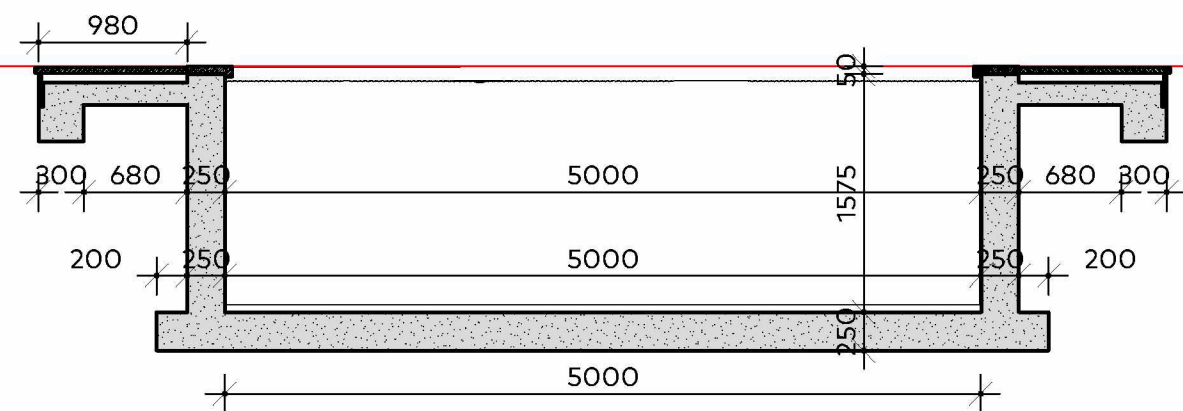
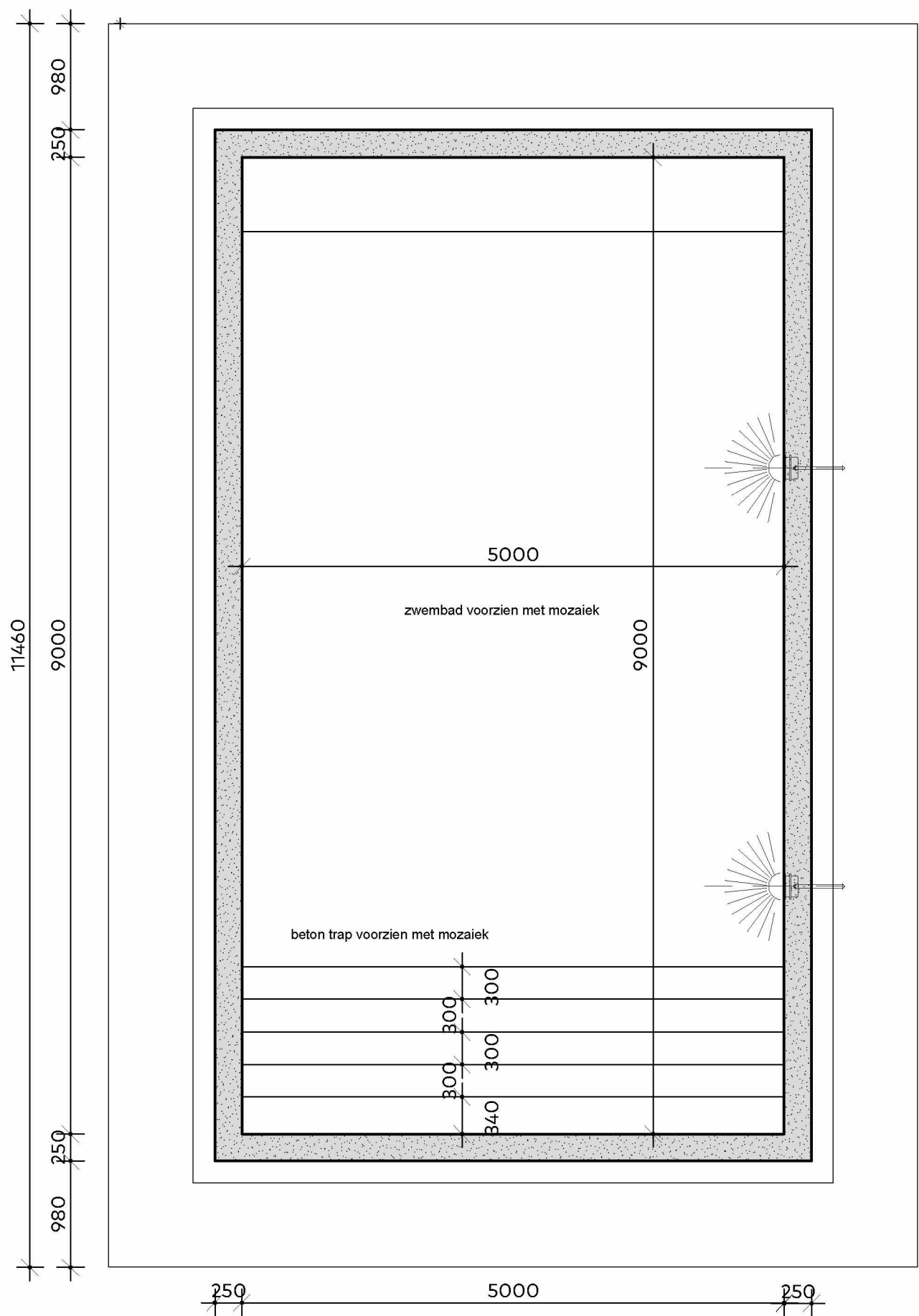
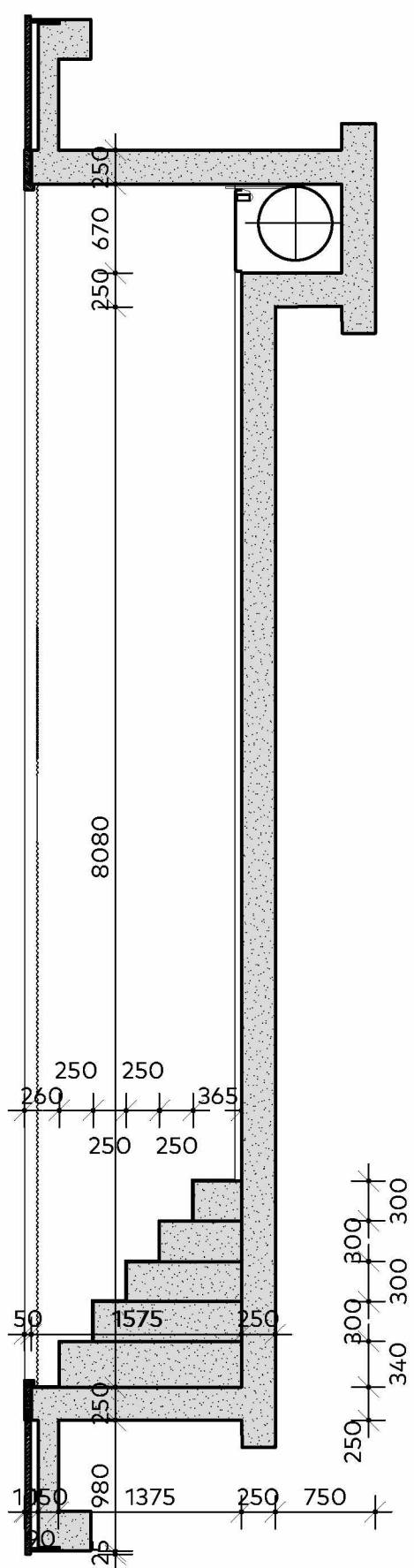
- Bruto vloeroppervlakte
- Gebruiksoppervlakte woonfunctie
- Gebruiksoppervlakte overige gebruiksfunctie
- Verblijfsruimte
- Daglicht
- Doorspuikbaarheid

Brutvloeroppervlakte (BVO)		
Naam	B.V.O.E	B.V.O.E (m²)
BVO	-01 kelder	76,94
BVO	00 begane grond	187,86
BVO	01 eerste verdieping	174,84
		439,63

Gebruiksoppervlakte (GO)		
Naam	0,126	0,126 (m²)
GO overige gebruiksfunctie	01 kelder	54,24
GO woonfunctie	00 begane grond	156,48
GO woonfunctie	01 eerste verdieping	132,68
		343,39

Verbliffsgebied (VG)		
Naam	0,12 E	0,12 E (m²)
VG 1	00 begane grond	116,71
VG 2	01 eerste verdieping	15,25
VG 3	01 eerste verdieping	21,90
VG 4	01 eerste verdieping	27,16
		181,02

van Egmond, architecten		bouwaanvaanraag	
project: nieuwbouw villa voor		locatie & opdrachtgever: Brouchovenlaan 8 te Gesteegse ontwerper: BVO/GO/JVG	
school: 1100	datum: 23/07/2024	format: B5xL20	grijskleur: dk
vrijdag 9.18/12/2024		werknummer: 22275	tekstnummer: 3_101
van Egmond Architectuur B.V. Rijksweg 10 5132		telefoon: 016-5360000 info@vanegmondarchitecten.nl www.vanegmondarchitecten.nl	
		Full Service Architectuur	



b07. tekening 22275_3_102_Zwembad, d.d. 23-10-2024

Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest
Datum: 30-01-2025
Ons kenmerk: Z/25/201816

**van Egmond,
architecten**

bouwaanvraag

project:
nieuwbouw villa Oegstgeest

locatie & opdrachtgever:
Brouchovenlaan 8 te
Oegstgeest
voor de 5.12.E

onderwerp:
zwembad

schaal:
1:50

datum:
23/10/2024

formaat:
42x80

getekend:
--

wijziging:
A, -

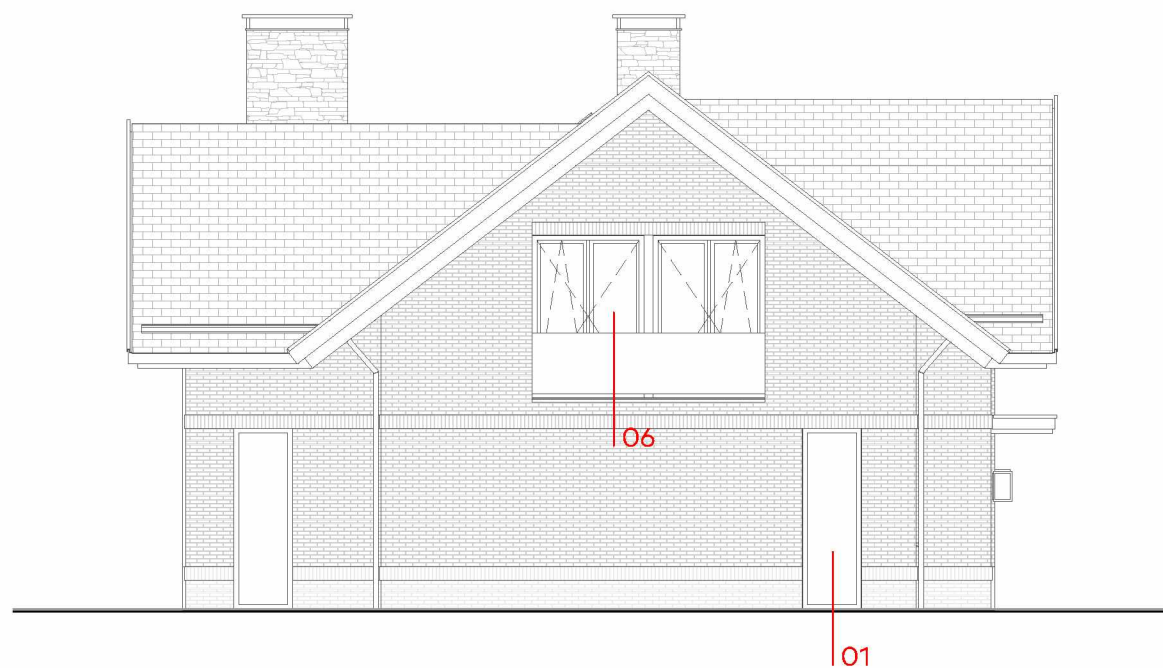
werknnummer:
22275

tekeningnummer:
3-102

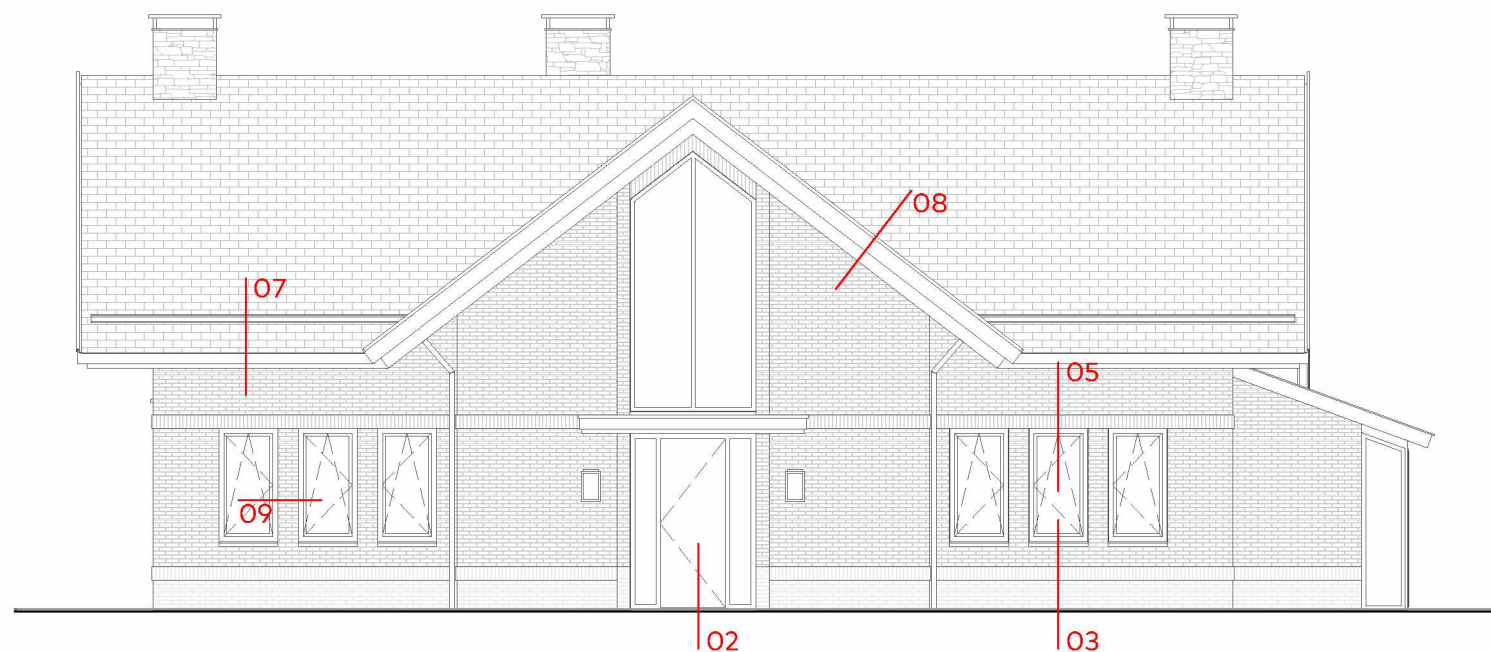
adres:
van Egmond Architecten B.V.
5.12.E

contact:
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

Full Service Architectuur



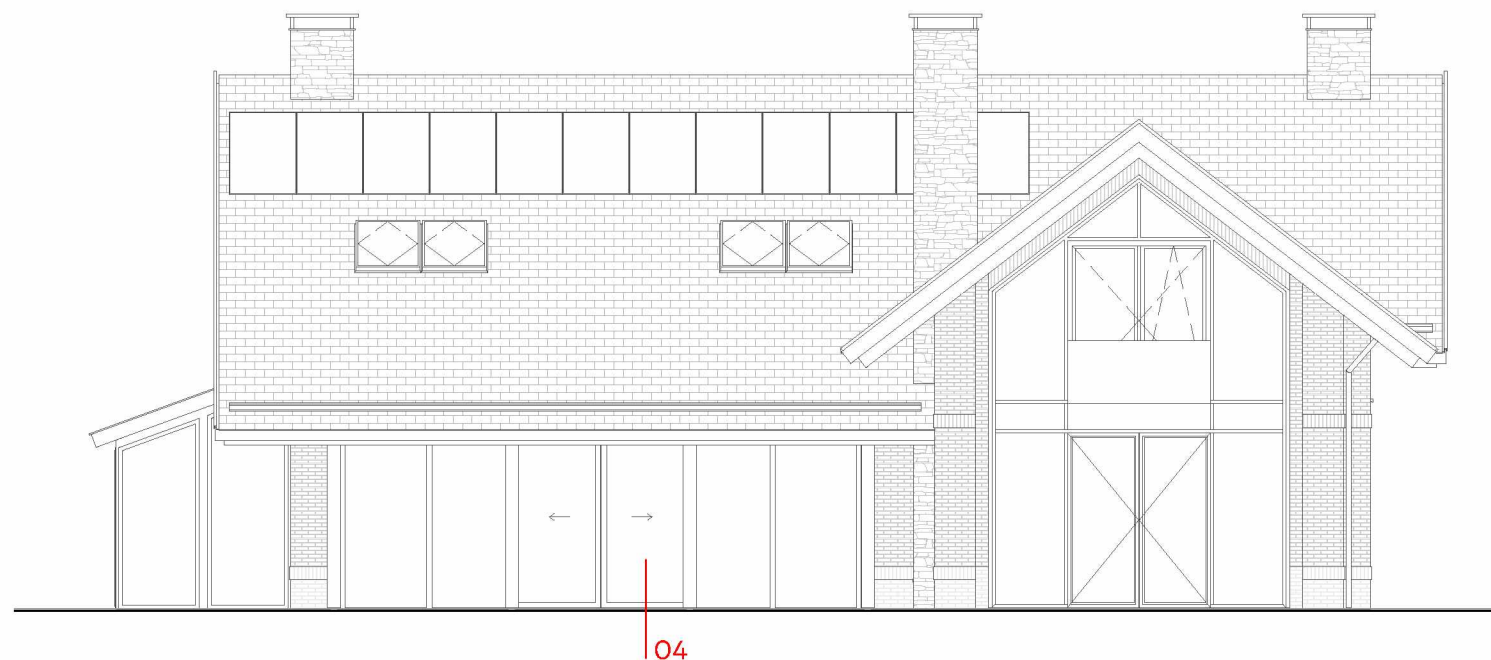
Linkerzijgevel



Voorgevel



Rechterzijgevel



Achtergevel

Detailoverzicht, werknummer: 22275, d.d. 23/10/2024

van Egmond, *architecten*