

Aan:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Verzenddatum 24 december 2025
Ons kenmerk Z/25/228154
Dso nummer 2025121901723
Contactpersoon [Redacted]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [Redacted],

Op 19 december 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gewijzigd uitvoeren van de vergunde woningen (Bwnr 02 en Bwnr 03) – project Ganzeneiland Fase 1a en Fase 1b op het kadastraal perceel OEGC 6827 aan de Haarlemmertrekvaart 34 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Op 5 december 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 1 vrijstaande woning (Bwnr 02) – project Ganzeneiland Fase 1b onder kenmerk Z/24/198809.

Op 5 december 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 5 vrijstaande woningen (Bwnr's 01, 03, 04, 05 en 06) – project Ganzeneiland Fase 1a onder kenmerk Z/24/198810.

Voorname aanvraag betreft het wijzigen van de positie/bouwvlak van de vergunde woningen Bwnr 02 en Bwnr 03, alsmede het wijzigen van de uiterlijke verschijningsvorm van de beide woningen.

Bij beide vrijstaande woningen worden in het achtererfgebied van de woningen vergunningsvrije bouwwerken (boothuis, atelier, hobbyruimte en garage) opgericht. Deze vergunningsvrije bouwwerken maken geen deel uit van deze aanvraag, maar zijn door aanvrager wel inzichtelijk gemaakt.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 27.284,20 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en 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.

Samenhangende vergunningen

Voor de aanleg- en/of bouwactiviteiten geldt ook de volgende samenhangende omgevingsvergunningen voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)', kenmerk Z/24/198809 en kenmerk Z/24/198810. De in deze omgevingsvergunning opgenomen voorschriften en bepalingen zijn onverminderd van toepassing.

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.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
<i>Aanvraagformulier, etc</i>		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	19-12-2025
a02. Participatie notitie	Brief	19-12-2025
a03. Email Participatieverslag - [REDACTED] en [REDACTED]	E-mailbericht	18-12-2025
a04. Email Participatieverslag - [REDACTED] [REDACTED]	E-mailbericht	18-12-2025
<i>Bouwkundige bescheiden</i>		
b01. Tekening 25416_Kleur -en materiaalstaat - Woning kavel 2,	Tekening	19-12-2025
b02. Tekening 25416_Kleur -en materiaalstaat - Woning Kavel 3,	Tekening	19-12-2025
b03. Tekening 22268 B_000_Bestaande situatie	Tekening	31-07-2024
b04. Tekening 22268 3_000b_Situatie	Tekening	19-12-2025
b05. Tekening 22268 3_101A_Ganzeneiland - Kavel 3	Tekening	19-12-2025
b06. Tekening 22268 3_102A_Ganzeneiland - Kavel 2	Tekening	19-12-2025
b07. Tekening 22268 3_800_Beeldbepalende details,	Tekening	19-12-2025
<i>Rapportages</i>		
c01. Stantec-rapport 2022094_Verkennend bodemonderzoek Haarlemmertrekvaart 34	Rapport	24-04-2023
c02. Transect-rapport 4515_Archeologisch bureauonderzoek Haarlemmertrekvaart	Rapport	01-03-2024

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

Document	Omschrijving	Datum
b08. Tekening 22268 3_000a_Situatie incl. vergunningvrije bouwwerken	Tekening	19-12-2025
b09. Tekeningboekje 22268_Ganzeneiland - Kavels 2 & 3	Tekening	19-12-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

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.

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.

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

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen 'Tuin' (artikel 4) en 'Wonen' (artikel 7).

Tuin

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

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

Op grond van artikel 4.2.1 mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels omdat binnen de tuinbestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Wonen

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

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

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

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels omdat de woningen al dan niet gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid - Algemene afwijkingsregels

Op grond van artikel 13.1 onder b 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 overschrijding van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit oogpunt van een doelmatig gebruik van gronden en/of bebouwing gewenst is, met inachtneming van de volgende regels:

1. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 meter
2. het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot

Het gewijzigd uitvoeren van de vergunde woning Bwnr 03 is mogelijk te maken met deze binnenplanse afwijkingsregel. Het gewijzigd uitvoeren van de vergunde woning Bwnr 02 voldoet echter niet aan de gestelde afwijkingsregels.

Ruimtelijke afweging woning Bwnr 03

Het beperkt wijzigen van de positie van de vergunde woning Bwnr 03 ten opzichte van de het op plankaart aangegeven bouwvlak is ruimtelijk akkoord nu het wijzigen van de positie niet meer bedraagt dan 3 meter en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

In het bestemmingsplan is per woning een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 150 m². Het bouwvlak is een rechthoek van 17,15 bij 8,75 meter. Uit de buurtparticipatie bleek dat een grote repetitie van gelijke woningen minder wenselijk was, waarop de architect de verschijningsvorm van de woningen heeft aangepast. Door de gewenste architectonische variaties passen de woningen niet geheel binnen de rechthoekige bouwvlakken en ontstaat incidenteel een beperkte overschrijding van de bouwvlakken van het bestemmingsplan. De woning is vrijstaand en staat op ruime afstand van elkaar. De aanpassingen doen daar geen afbreuk aan en er zijn dan ook geen negatieve effecten, zoals privacy- of bezonningshinder voor de omliggende bebouwing te verwachten. Van belang is dat het groene eiland niet meer wordt volgebouwd dan waarin het bestemmingsplan voorziet. De aangevraagde woning voldoet nog steeds aan het maximum bebouwingsoppervlak van 150 m², waarmee aan dit onderdeel wordt voldaan. Er kan dan ook medewerking verleend worden aan deze afwijking.

Gelet op voorgaande achten wij het gewijzigd positioneren c.q. uitvoeren van de vergunde woning Bwnr 03 ruimtelijk acceptabel en in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij maken dan ook gebruik van voornoemde afwijkingsbevoegdheid.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Nu het gewijzigd uitvoeren van de vergunde woning Bwnr 02 niet voldoet aan de binnenplanse afwijkingsregel kan het ingediende plan voor dit onderdeel alleen mogelijk gemaakt worden met 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 plan is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34'.

Ruimtelijke afweging woning Bwnr 02

De primair vergunde woning Bwnr 02 is 90 graden gedraaid ten opzichte van het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingplan. Dit is gedaan in overleg met de bewoners van de President Kennedylaan aan de overzijde van het Oegstgeesterkanaal. Door de woning te draaien, is de smalle zijde van de woning naar het water gericht en daardoor is de woning minder zichtbaar vanuit de woningen aan de President Kennedylaan.

Het nu ingediende plan voor het gewijzigd uitvoeren van de vergunde woning is wederom afgestemd met de bewoners van de President Kennedylaan. Deze bewoners kunnen zich vinden in de voorgestelde wijzigingen waarbij de betreffende woning tevens minder hoog wordt uitgevoerd dan

eerder vergund. De aangevraagde woning voldoet nog steeds aan het maximum bebouwingsoppervlak van 150 m2 waarmee aan dit onderdeel wordt voldaan.

Gelet op voorgaande achten wij het gewijzigd positioneren c.q. uitvoeren van de vergunde woning Bwnr 02 ruimtelijk acceptabel en in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er kan dan ook medewerking verleend worden aan de benodigde buitenplanse afwijking.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben het gewijzigde plan op 29 oktober 2025 al voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest in het kader van vooroverleg.

Advies: Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting: De commissie kan instemmen met het aangepaste plan voor kavel 2 en 3.

De architectuur van de 2 nieuwe woningen vormt met de lichte gevels, de donkere houten delen en rieten kappen een herkenbaar en passend beeld in de gemeente Oegstgeest.

De positie van de woningen op het eiland is tpv kavels 2 en 3 iets gewijzigd ten opzichte van de vergunde situatie.

De woning op kavel 2 is haaks op de oeverrichting geplaatst om zoveel mogelijk doorzicht te behouden tussen het water en de overige woningen. Doordat deze woning nu lager wordt dan vergund zal het doorzicht hiermee nog meer verbeteren.

De eenlaagse aanbouw tussen de beide woningen wordt volledig transparant gehouden, waardoor de beide woningen vanaf de voorzijde als zelfstandige volumes zichtbaar blijven.

Dit is akkoord en van belang.

Voor de doorgaande pergola/ overkapping aan de tuin- en waterzijde vraagt de commissie een luchtiger en lichter beeld te kiezen.

Wij hebben het gewijzigde plan op 24 december 2025 nogmaals voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: Positief onder voorwaarden.

Toelichting: De woningen zijn op 29 oktober j.l. in concept akkoord bevonden.

De ontwerpen voldoen aan de criteria voor de ontwikkeling van Ganzeneiland.

De woningen bouwnrs. 02 en 03 zijn afzonderlijk getekend, terwijl de woningen gerealiseerd worden met de aan-en uitbouwen alsmede bijgebouwen. De impressies geven het totaalbeeld slechts zijdelings weer.

De commissie ontvangt graag de aanzichten van de voor-en achterzijde in zijn geheel, het uiteindelijke beeld.

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, dan ook niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij volgen het advies van de commissie.

Beeldkwaliteitsplan

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

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 de bewoners van de President Kennedylaan heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan worden verleend.

Samenhangende vergunningen

Voor de aanleg- en/of bouwactiviteiten geldt ook de volgende samenhangende omgevingsvergunningen voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)', kenmerk Z/24/198809 en kenmerk Z/24/198810. De in deze omgevingsvergunning opgenomen voorschriften en bepalingen zijn onverminderd van toepassing.

Toezicht voorwaarden

Wij houden toezicht op de naleving van de planologisch voorwaarden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar [REDACTED] onder vermelding van ons kenmerk.

Ganzeneiland te Oegstgeest, Kavels 2 & 3 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20251219 01723 000 (ingediend op 19-12-2025)



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-12-2025
Ons kenmerk: Z/25/228154

Project

Naam van dit project

Ganzeneiland te Oegstgeest, Kavels 2 & 3

Projectomschrijving

Realisatie van twee woningen te Ganzeneiland

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Document	Vertrouwelijk
25416_Participatie notie.pdf	Nee

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

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Ganzeneiland te Oegstgeest, Kavels 2 & 3

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie
van Egmond, architecten
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
28029051
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN

Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Gooweg
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
5
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
2201AX
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Noordwijk
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresregel 1

geen openbare informatie

Adresregel 2

geen openbare informatie

Adresregel 3

geen openbare informatie

Land

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

Realisatie van twee woningen op kavels 2 en 3 te Ganzeneiland

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)?

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

kavel 2 €427500 kavel 3 €585.500 (zie tekening)

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?

1032,5

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

kavel 2 441,7 m²

kavel 3 590,8 m²

Bruto inhoud bouwwerk

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

0

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

3175

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.kavel 2 1350 m²kavel 3 1825 m²**Plaats van het bouwwerk****Waar gaat u bouwen?**

Elders

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

op het kavel

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?

292

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

10,3

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

-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Ja

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

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

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
25416 - 2025-12-19_3_000b.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

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

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
22268 - B_000.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
25416 - 2025-12-19_3_000a.pdf	Nee
25416 - 2025-12-19_3_000b.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
22268 - 2025-12-19_Kavels 2 & 3 Ganzeneiland_Bijlage bij aanvraag.pdf	Nee
25416 - 2025-12-19_3_101.pdf	Nee
25416 - 2025-12-19_3_102.pdf	Nee
25416 - 2025-12-19_3_800_detailboek.pdf	Nee
25416 - 2025-12-19_Ganzeneiland kavel 2_Kleur en materiaalstaat.pdf	Nee
25416 - 2025-12-19_Ganzeneiland kavel 3_Kleur en materiaalstaat.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Participatie notitie

Datum : 19 december 2025
Van : Kavel 2 & 3 Ganzeneiland te Oegstgeest
Betreft : informatieverschaffing aan de burens van Kavel 2 & 3
Documenten : presentatieboek gedeeld met burens

1. Op 17 november 2025 hebben wij een uitvoerig gesprek gehad met [REDACTED] [REDACTED] als vertegenwoordiger van de bewoners aan de President Kennedylaan. Het plan werd positief ontvangen en er waren geen bezwaren. Wel was er de vraag of de garage groen ingekleed kan worden.
2. Op 17 november 2025 hebben wij een uitvoerig gesprek gehad met [REDACTED] [REDACTED], bewoner van [REDACTED]. Het plan werd positief ontvangen en er waren geen bezwaren. De bestaande afspraken houden stand.

Gemeente  Oegstgeest

*Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest*

*Datum: 24-12-2025
Ons kenmerk: Z/25/228154*

Van: < > freschrealestate.nl>
Verzonden: donderdag 18 december 2025 10:41
Aan: | vEa
Onderwerp: FW: omwonenden info Ganzeneiland kavel 2/3

Hoi ,

Hierbij het verslag van naar de vertegenwoordiger van de President Kennedylaan met de bevestiging voor positief advies, volgt nog een tweede deel.

Met vriendelijke groet/Kind regards,



Operationeel Manager

06
@freschrealestate.nl

Jacob Mosselstraat 2
2595 RH Den Haag

070 - 326 04 79

www.freschrealestate.nl

Dit e-mailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden zonder toestemming van Fresch Real Estate is niet toegestaan. Fresch Real Estate staat niet in voor de juiste en/of volledige ontvangst van de inhoud van dit e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst. Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

This e-mail and any attachment may contain confidential and privileged material intended for the addressee only. If you are not the addressee, you are notified that no part of the e-mail or any attachment may be disclosed, copied or distributed, and that any other action related to this e-mail or attachment is strictly prohibited, and may be unlawful. If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message. Fresch Real Estate shall not be liable for the incorrect or incomplete transmission of this e-mail or any attachments, nor responsible for any delay in receipt.

Van: < >
Datum: maandag, 17 november 2025 om 16:17
Aan: | vEa' <@vanegmondarchitecten.nl>, <@freschrealestate.nl>
CC: <freschrealestate.nl>
Onderwerp: RE: omwonenden info Ganzeneiland kavel 2/3

Dank je , heel duidelijk
Ik heb het, met mijn positieve advies, doorgestuurd

Hou je op de hoogte



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-12-2025
Ons kenmerk: Z/25/228154

Van: [REDACTED] | vEa <[REDACTED]@vanegmondarchitecten.nl>

Verzonden: maandag 17 november 2025 15:08

Aan: [REDACTED]@planet.nl; [REDACTED]@freschrealestate.nl

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@freschrealestate.nl>

Onderwerp: omwonenden info Ganzeneiland kavel 2/3

Geachte [REDACTED] [REDACTED], beste [REDACTED],

Naar aanleiding van ons prettige gesprek mail ik je hierbij de presentatie om aan de nodige omwonenden van de President Kennedylaan te laten zien.

Wat wij wijzigen ten opzichte van de eerdere plannen:

- de beide kavels zijn gekocht- en zullen bewoond worden door één gezin.
- het rechter huis zal in formaat gelijk blijven namelijk twee lagen en een kap en iets verschuiven
- het linker huis zal ook iets verschuiven maar minder hoog, namelijk 1 laag plus kap.
- het botenhuis aan de rechterzijde komt te vervallen. Er wordt gebruik gemaakt van het botenhuis aan de linkerzijde.
- een vergunningsvrije aanbouw van 1 bouwlaag hoog, zal de twee woningen (het hoofdhuis en het kleinere huis) met elkaar verbinden.

Het gewijzigde plan is voor besproken met de gemeente Oegstgeest. Zij vinden het passend binnen de huidige regelgeving.

Als vervolgstap zullen wij de aanvraag omgevingsvergunning gaan indienen bij de gemeente. Uiteraard willen we jullie als burens op de hoogte brengen van de plannen.

Wij zijn van mening dat het aangepaste plan een bescheidener aanzicht zal geven vanaf de overzijde van het water.

Zoals [REDACTED] [REDACTED] in het overleg van zojuist heeft aangegeven, zal de invulling van de groene oever zorgvuldig door Fresch worden aangelegd conform afspraak met de gemeente.

De waterkant die vanaf de Kennedy-zijde in zicht is, zal dan van 1 eigenaar zijn.

Ik ben alvast heel erg blij dat jij positief bent over de aanpassingen.

Fijn dat jij het plan zult voorleggen aan de nodige burens. Ik zie je terugkoppeling met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

architect Dipl. AA

t. +31 (0)71 361 97 00 | m. +31 [REDACTED]

[REDACTED]@vanegmondarchitecten.nl

Gooweg 5 | 2201 AX Noordwijk (ZH)

t. +31 (0)71 361 97 00 | www.vanegmondarchitecten.nl

Van: [redacted] <[redacted]@freschrealestate.nl>
Verzonden: donderdag 18 december 2025 10:42
Aan: [redacted] | vEa
Onderwerp: FW: Aanpassingen villa's 2 en 3

Zie onderstaand deel 2 t.a.v. President Kennedylaan

Met vriendelijke groet/Kind regards,



[redacted]
Operationeel Manager

06 [redacted]
[redacted]@freschrealestate.nl

Jacob Mosselstraat 2
2595 RH Den Haag

070 - 326 04 79
www.freschrealestate.nl

Dit e-mailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden zonder toestemming van Fresch Real Estate is niet toegestaan. Fresch Real Estate staat niet in voor de juiste en/of volledige ontvangst van de inhoud van dit e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst. Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

This e-mail and any attachment may contain confidential and privileged material intended for the addressee only. If you are not the addressee, you are notified that no part of the e-mail or any attachment may be disclosed, copied or distributed, and that any other action related to this e-mail or attachment is strictly prohibited, and may be unlawful. If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message. Fresch Real Estate shall not be liable for the incorrect or incomplete transmission of this e-mail or any attachments, nor responsible for any delay in receipt.

Van: [redacted] <[redacted]@freschrealestate.nl>
Datum: maandag, 8 december 2025 om 09:30
Aan: [redacted] <[redacted]@planet.nl>
CC: [redacted] | vEa <[redacted]@vanegmondarchitecten.nl>
Onderwerp: Aanpassingen villa's 2 en 3

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor jouw hulp met de communicatie naar je bureaus van de aanpassingen van het plan voor de villa's 2 en 3.

Goed te horen dat er naast het verzoek om de garage met groen in te kleden verder geen opmerkingen zijn.

Betekend dat er verder geen bezwaren naar voren zijn gekomen in de overleggen met de omwonenden en dat we dus de omgevingsvergunning (de aanpassing) zullen indienen.

Dit slechts ter info.

Met vriendelijke groet/Kind regards,



Jacob Mosselstraat 2
2595 RH Den Haag

06 - [redacted]

[redacted]@freschrealestate.nl

www.freschrealestate.nl

Dit e-mailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden zonder toestemming van Fresch Real Estate is niet toegestaan. Fresch Real Estate staat niet in voor de juiste en/of volledige ontvangst van de inhoud van dit e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst. Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

This e-mail and any attachment may contain confidential and privileged material intended for the addressee only. If you are not the addressee, you are notified that no part of the e-mail or any attachment may be disclosed, copied or distributed, and that any other action related to this e-mail or attachment is strictly prohibited, and may be unlawful. If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message. Fresch Real Estate shall not be liable for the incorrect or incomplete transmission of this e-mail or any attachments, nor responsible for any delay in receipt.

Van: [redacted] <[redacted]@freschrealestate.nl>
Verzonden: donderdag 18 december 2025 10:40
Aan: [redacted] | vEa
Onderwerp: FW: Omwonende info Ganzeneiland kavel 2/3
Bijlagen: 22268 - 2025-11-17 - Kavels 2 & 3_Presentatie wijzigingen [mail].pdf

Hoi [redacted],

Zie onderstaand de bevestiging en het verslag n.a.v. de 'participatie', te weten overleg met [redacted] over de nieuwe plannen.

Met vriendelijke groet/Kind regards,



[redacted]
Operationeel Manager

06 [redacted]
[redacted]@freschrealestate.nl

Jacob Mosselstraat 2
2595 RH Den Haag

070 - 326 04 79

www.freschrealestate.nl

Dit e-mailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden zonder toestemming van Fresch Real Estate is niet toegestaan. Fresch Real Estate staat niet in voor de juiste en/of volledige ontvangst van de inhoud van dit e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst. Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

This e-mail and any attachment may contain confidential and privileged material intended for the addressee only. If you are not the addressee, you are notified that no part of the e-mail or any attachment may be disclosed, copied or distributed, and that any other action related to this e-mail or attachment is strictly prohibited, and may be unlawful. If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message. Fresch Real Estate shall not be liable for the incorrect or incomplete transmission of this e-mail or any attachments, nor responsible for any delay in receipt.

Van: [redacted] <[redacted]@freschrealestate.nl>
Datum: dinsdag, 18 november 2025 om 13:37
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
CC: [redacted] <[redacted]@freschrealestate.nl>
Onderwerp: Omwonende info Ganzeneiland kavel 2/3

Geachte [redacted] [redacted], beste [redacted],

Naar aanleiding van ons prettige gesprek van gisteren mail ik je hierbij als beloofd de presentatie die wij gister hebben besproken. Overigens hebben wij dit zelfde verhaal aan de overburen (bewoners van de President Kennedylaan) gestuurd.

Wat wij wijzigen ten opzichte van de eerdere plannen:

- de beide kavels zijn gekocht- en zullen bewoond worden door één gezin.

- het rechter huis zal in formaat gelijk blijven namelijk twee lagen en een kap en iets verschuiven
- het linker huis zal ook iets verschuiven maar minder hoog, namelijk 1 laag plus kap.
- het botenhuis aan de rechterzijde komt te vervallen. Er wordt gebruik gemaakt van het botenhuis aan de linkerzijde.
- een vergunningsvrije aanbouw van 1 bouwlaag hoog, zal de twee woningen (het hoofdhuis en het kleinere huis) met elkaar verbinden.

Het gewijzigde plan is voor besproken met de gemeente Oegstgeest. Zij vinden het passend binnen de huidige regelgeving. Als vervolgstap zullen wij de aanvraag omgevingsvergunning gaan indienen bij de gemeente. Echter voordat we dit doen wilde we dit met jou bespreken om te zien of er nog opmerkingen zijn. Uit ons gesprek bleek dat je de verandering begrijpt en geen problemen ziet. Wel is het voor jou belangrijk dat wij onze afspraken na komen, en specifiek dat het raam dat vanuit villa 3 naar jou huis kijkt conform afspraak van melkglas (of vergelijkbaar) wordt voorzien. Dit om direct inzicht op jullie plot te voorkomen. Dit is vastgelegd in de inmiddels gepasseerde algemene akte, en is bekend bij zowel de koper, aannemer en architect dat dit zo moet worden uitgevoerd.

Daarnaast staat de afspraak om de afscheiding tussen jouw terrein en onze ontwikkeling uit te voeren conform afgesproken tekeningen. Dit betekent ook dat de elektra kabel die nu is gebroken gedrapeerd zal worden conform jouw afspraak met onze aannemer.

Ik hoop hiermee onze afspraken goed te hebben verwoord.

Met vriendelijke groet/Kind regards,



Jacob Mosselstraat 2
2595 RH Den Haag

06 [redacted]

[redacted]@freschrealestate.nl

www.freschrealestate.nl

Dit e-mailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Openbaarmaking, vermenigvuldiging en/of verstrekking van deze informatie aan derden zonder toestemming van Fresch Real Estate is niet toegestaan. Fresch Real Estate staat niet in voor de juiste en/of volledige ontvangst van de inhoud van dit e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst. Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

This e-mail and any attachment may contain confidential and privileged material intended for the addressee only. If you are not the addressee, you are notified that no part of the e-mail or any attachment may be disclosed, copied or distributed, and that any other action related to this e-mail or attachment is strictly prohibited, and may be unlawful. If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately by return e-mail, and delete this message. Fresch Real Estate shall not be liable for the incorrect or incomplete transmission of this e-mail or any attachments, nor responsible for any delay in receipt.

Kleur- en materiaalstaat

project:

Ganzeneiland
- woning kavel 2

locatie & opdrachtgever:

te Oegstgeest
i.o.v. Fresch Projectontwikkeling B.V.

onderwerp:

Kleur- en materiaalstaat exterieur

werknnummer:

25416

datum:

19/12/2025

beheerder:

MvdH

Exterieur Woningen

Plint	: Hardsteen
Gevel	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Gevelbekleding	: Dumowood, verticaal, kleur RAL 7021
Sierlijsten	: Hardsteen
Raamdorpels	: Hardsteen
Waterslagen	: Aluminium, kleur RAL 7021
Kozijnbanden	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Kozijnen	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 7021
Kozijnen risaliet	: Aluminium, kleur RAL 9006
Draaiende delen	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 7021
Voordeur	: Hardhout geschilderd, kleur RAL 7021 t.v.v. verticale delen
Roedes	: Plakroedes in kleur RAL 7021, t.v.v. wienersprossen in kleur zwart
Overige deuren	: Hardhout geschilderd, kleur RAL 7021
Dakafwerking hellend dak	: Rieten dakbedekking, 1e klas Hollands dakriet
Nok	: Aluminium, kleur RAL 9006
Kneldelen	: WRC, geschilderd kleur RAL 9003
Overstek plafond	: Vlakke plaat, WBP, geschilderd, kleur 9003
Wangen dakkapellen	: Dumowood, horizontaal, kleur RAL 7021
Dakrand dakkapel	: Aluminium, kleur RAL 9006
Hemelwaterafvoer	: Zink, naturel

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-12-2025
Ons kenmerk: Z/25/228154

adres:

Van Egmond Architecten B.V.
Gooweg 5
2201 AX Noordwijk

contact:

t. +31 (0)71 361 97 00
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

pagina:

1/1

Full Service Architectuur

Kleur- en materiaalstaat

project:

Ganzeneiland
- woning kavel 3

locatie & opdrachtgever:

te Oegstgeest
i.o.v. Fresch Projectontwikkeling B.V.

onderwerp:

Kleur- en materiaalstaat exterieur

werknnummer:

25416

datum:

19/12/2025

beheerder:



Exterieur Woningen

Plint	: Hardsteen
Gevel	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Gevelbekleding	: Dumowood, horizontaal, kleur RAL 7021
Sierlijsten	: Hardsteen (plint) Stodeco sierlijst, kleur RAL 9003 (verdieping)
Raamdorpels	: Hardsteen
Waterslagen	: Aluminium, kleur RAL 7021
Kozijnbanden	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Kozijnen	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 7021
Kozijnen topgevel	: Aluminium, kleur RAL 9006
Draaiende delen	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 7021
Voordeur	: Hardhout geschilderd, kleur RAL 7021 t.v.v. verticale delen
Roedes	: Plakroedes in kleur RAL 7021, t.v.v. wienersprossen in kleur zwart
Overige deuren	: Hardhout geschilderd, kleur RAL 7021
Dakafwerking hellend dak	: Rieten dakbedekking, 1e klas Hollands dakriet
Nok	: Aluminium, kleur RAL 9006
Kneldelen	: WRC, geschilderd kleur RAL 9003
Overstek plafond	: Vlakke plaat, WBP, geschilderd, kleur 9003
Wangen dakkapellen	: Dumowood, horizontaal, kleur RAL 7021
Dakrand dakkapel	: Aluminium, kleur RAL 9006
Hemelwaterafvoer	: Zink, naturel
Boeideel luifel	: WRC, geschilderd kleur RAL 9003
Kraallat luifel	: Hardhout, geschilderd kleur RAL 9003

adres:

Van Egmond Architecten B.V.
Gooweg 5
2201 AX Noordwijk

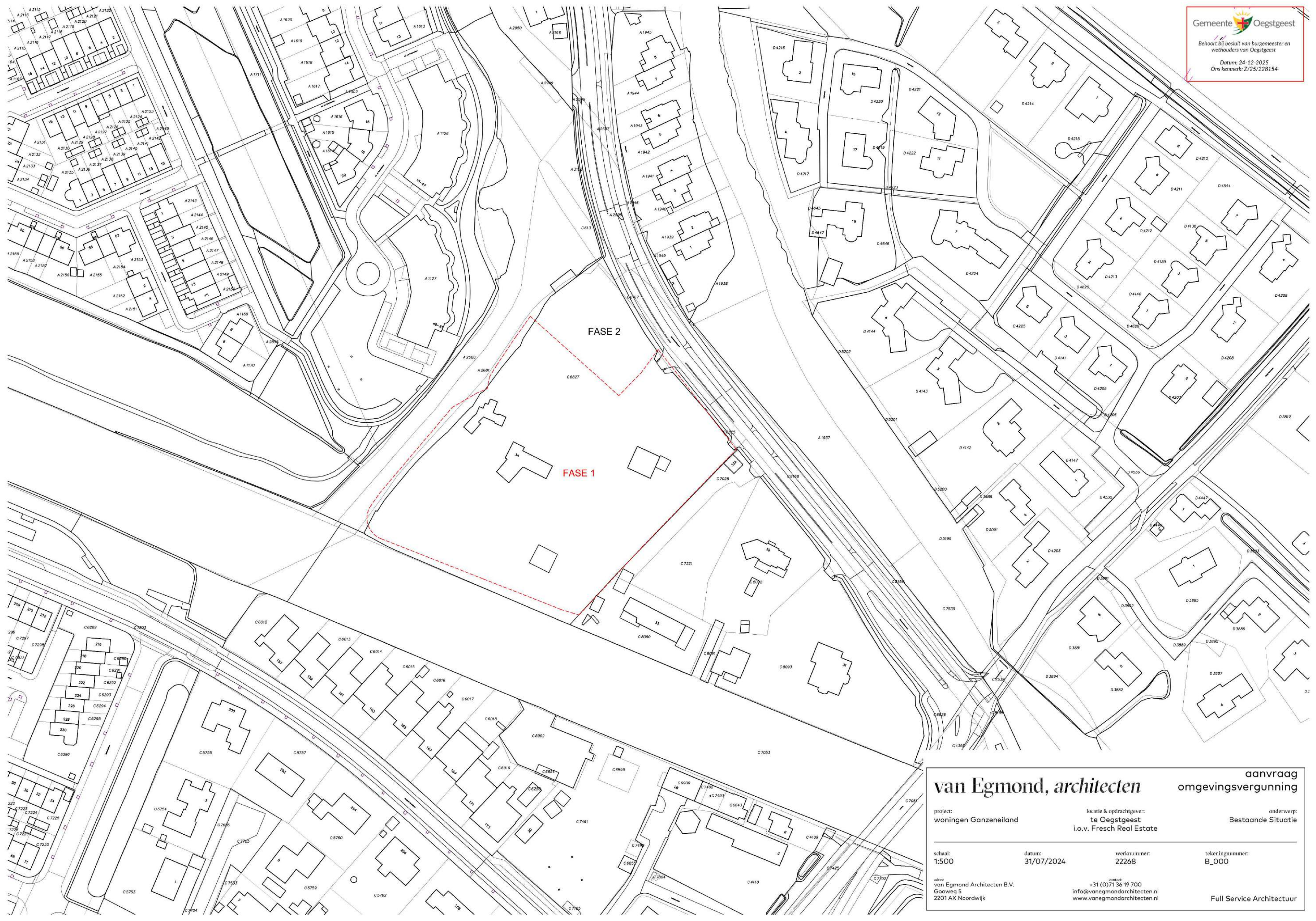
contact:

t. +31 (0)71 361 97 00
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

pagina:

1/2

Plafond luifel	: Vlakke plaat, WBP, geschilderd, kleur RAL 9003
Dakafwerking plat dak	: EPDM dakbedekking
Trekstangen luifel	: Staal, kleur RAL 7021
Dakrand luifel	: Aluminium, kleur RAL 7021
Schoorsteen	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Afdekker schoorsteen	: Aluminium, kleur RAL 7021
Vonken gaas	: Aluminium, kleur RAL 7021
Plint entreepoort	: Hardsteen
Afwerking penant	: Pleisterwerk geschuurd, kleur RAL 9003
Afdekker	: Hardsteen
Hekwerk	: Verticale spijlen, kleur RAL 7021



aanvraag
omgevingsvergunning

van Egmond, *architecten*

project:
woningen Ganzeneiland

schaal:
1:500

adres:
van Egmond Architecten B.V.
Gooweg 5
2201 AX Noordwijk

locatie & opdrachtgever:
te Oegstgeest
i.o.v. Fresch Real Estate

datum:
31/07/2024

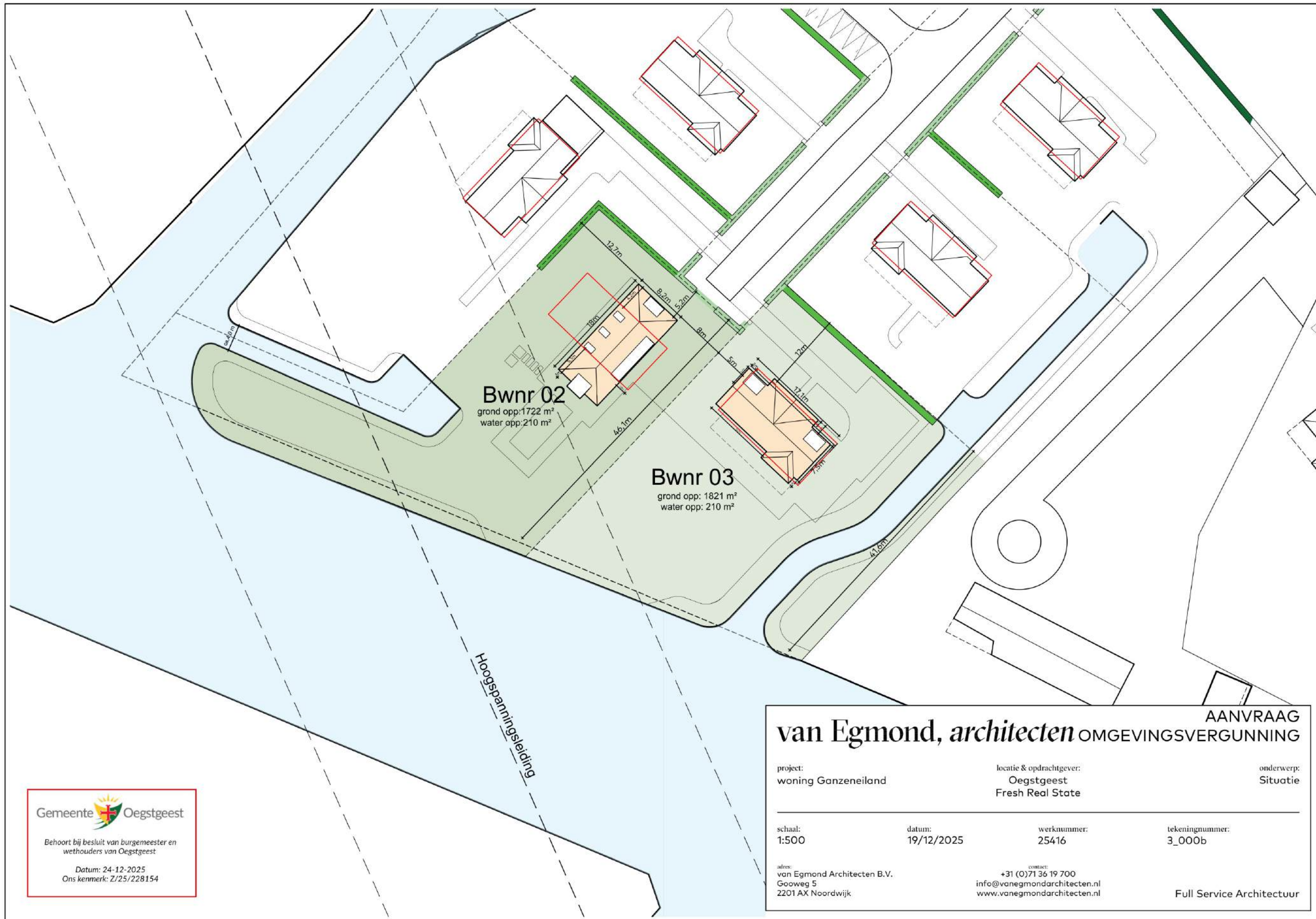
contact:
+31 (0)71 36 19 700
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

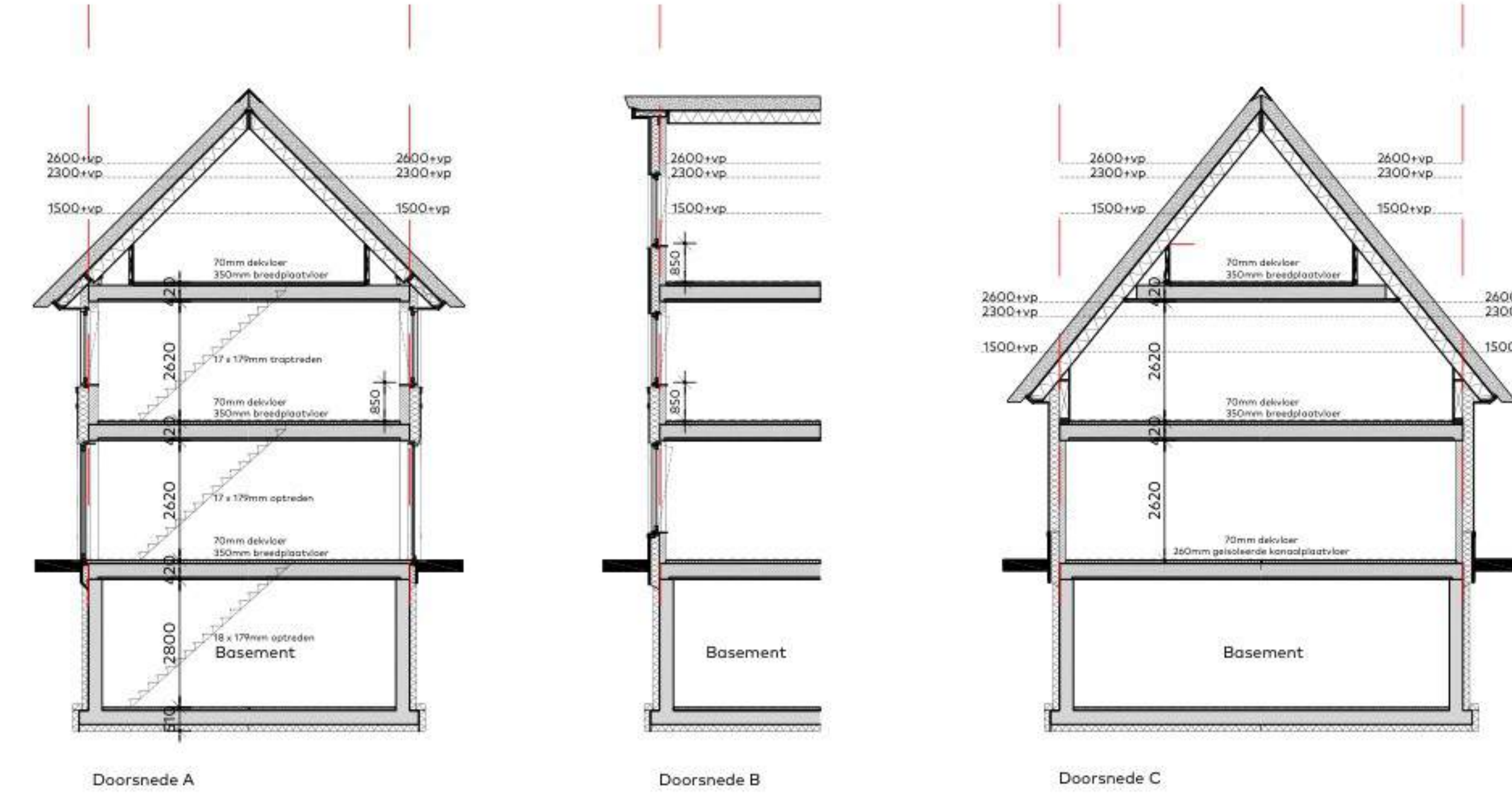
onderwerp:
Bestaande Situatie

werknnummer:
22268

tekeningnummer:
B_000

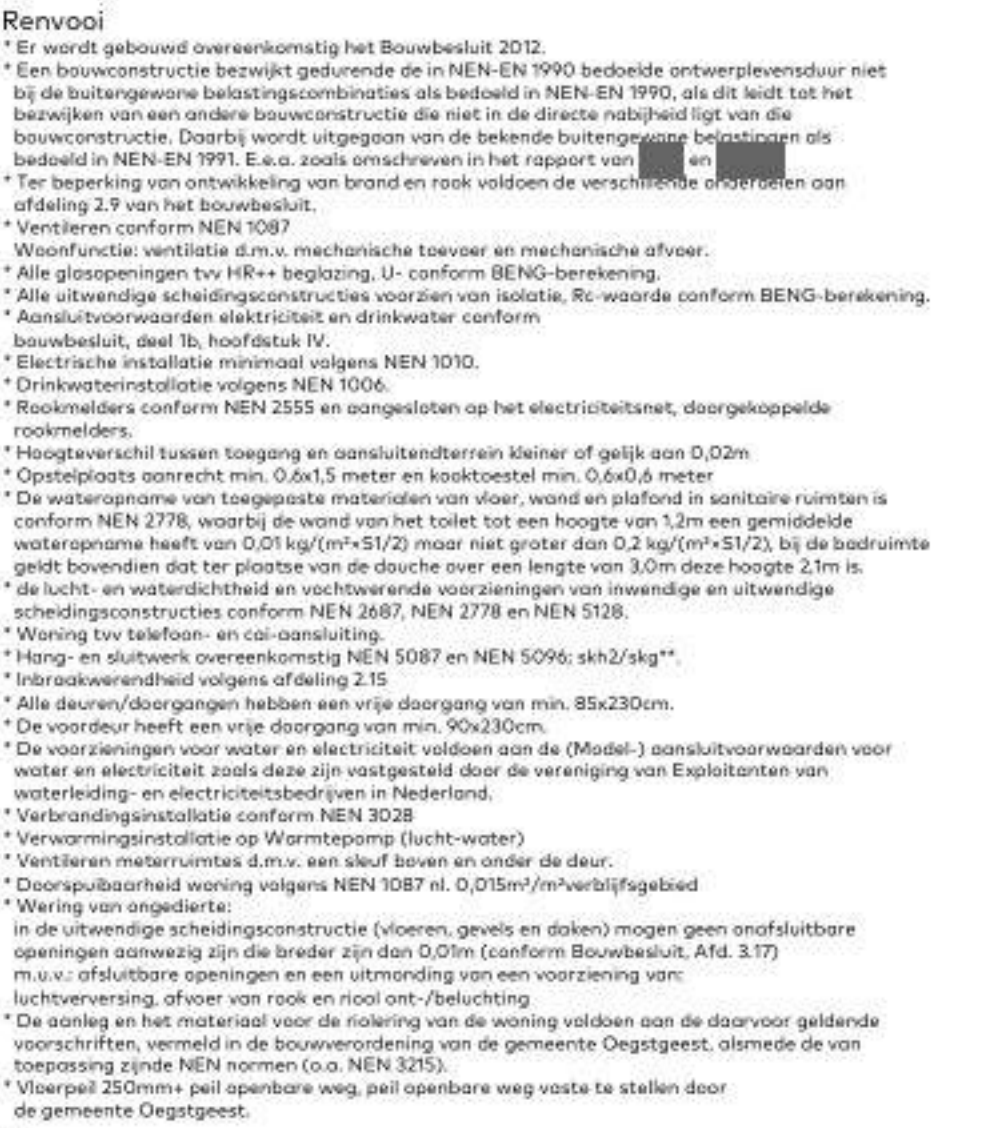
Full Service Architectuur



[illegible]

Legenda		
	100/142/200mm porchroom	
	130 mm gevelisolatie met stuwwerk	
	130mm gevelisolatie met stuwwerk	
	17mm gevelisolatie met houten gevelbeplating	
	werk	
	wol	
-1,1	bar/saunage	het gebouw heeft een gebruiksfunctie
-1,2	normale	normale gebruiksfunctie
-1,3	woonruimte	woonruimte = woonfunctie
-1,4	woonruimte	woonruimte = woonfunctie
-1,5	woonruimte	woonruimte = woonfunctie
-1,6	toiletruimte	kopergedrag = woonfunctie
-1,7	bergruimte	
-1,8	toekenningsruimte	
0,1	verkeersruimte	Inhoud woonbengond = 1293 m ³
0,2	toiletruimte	Inhoud woonbengond = 531 m ³
0,3	bergruimte	
0,4	bergruimte	
0,5	bergruimte	
0,6	verkeersruimte	
0,7	verkeersruimte	
1,1	verkeersruimte	BVO Woonbengond = 144,5 m ³
1,2	toiletruimte	bruto vloeroppervlakte eerste verdieping = 140,9 m ²
1,3	bergruimte	bruto vloeroppervlakte begane grond = 146,9 m ²
1,4	toiletruimte	bruto vloeroppervlakte kopergedrag = 773,8 m ²
1,5	bergruimte	toolt bruto vloeroppervlakte = 590,8 m ² m ²
1,6	verkeersruimte	GBO Woonbengond = 171,3 m ³
1,7	toiletruimte	gebruiksoppervlakte eerste verdieping = 120,6 m ²
1,8	bergruimte	gebruiksoppervlakte begane grond = 123,8 m ²
1,9	toiletruimte	toolt gebruiksoppervlakte = 331,9 m ² m ²
2,1	verkeersruimte	VO Woonbengond = 101,8 m ³
2,2	verkeersruimte	verkeersruimte 1 = 40,0 m ³
2,3	verkeersruimte	verkeersruimte 2 = 29,0 m ³
2,4	verkeersruimte	verkeersruimte 3 = 6,0 m ³
2,5	verkeersruimte	toolt verkeersruimte = 2,84 m ³ m ³
verkeersruimte 1	gebruiksruimte	





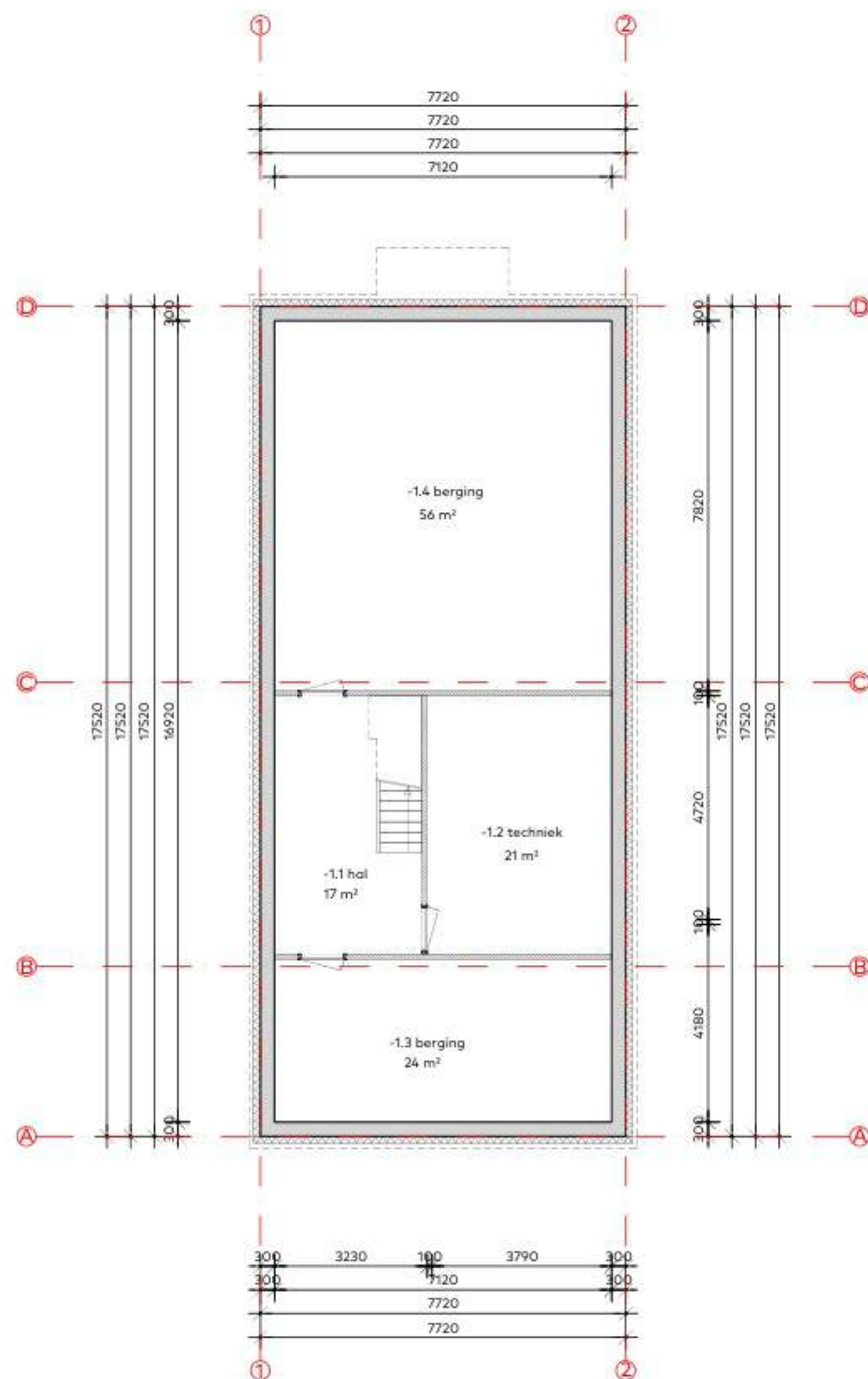
Trap
trap conform bouwbesluit art. 2:27

afmetingen:	
breedte:	900 mm
rijze hoogte:	± 1900 mm
opptrede	170 mm
aantrede	200 mm
leuning:	± 800 mm en ± 1000mm boven de v.k. trede
hakwerk:	± 1000 mm onder gewerkte vloer

Legenda

	100/140/200mm paratherm
	230 mm gevelisolatie met stucwerk
	17mm gevelisolatie met houten gevelbekleding

 waskoker



Architectural floor plan of the first floor (1e verdieping) of a house. The plan shows a rectangular layout with a central staircase. Rooms include: 0.1 entree (26.3 m²), 0.2 wc (3.2 m²), 0.3 badkamer (2.2 m²), 0.4 woonkamer en keuken (97.7 m²), and 0.5 werkkamer (14.8 m²). Dimensions are provided in meters. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The overall dimensions are 18.000m by 13.440m.

Architectural floor plan of the first floor of a house. The plan shows a central hallway with a staircase, leading to four rooms: 1.1 overloop (11.4 m²), 1.2 slaapkamer (34.7 m²), 1.3 badkamer (9.6 m²), and 1.4 badkamer (8.3 m²). There are also two bedrooms: 1.5 slaapkamer (30.9 m²) and another 1.5 slaapkamer (30.9 m²). The plan includes dimensions for rooms and overall sections, as well as a section line A-A and a section line B-B.

Technical drawing of a house cross-section (Doorsnede A) showing a gabled roof, two floors, and a basement. The drawing includes height markers on the left (1500 vvp, 2300 vvp, 2600 vvp) and right (1500 vvp, 2300 vvp, 2600 vvp). Internal dimensions are 2620 for the first floor and 2800 for the basement. Staircase dimensions are 17 x 170mm for the first floor and 18 x 170mm for the basement. Details include 70mm decorative elements, 350mm baseboards, and 350mm baseboards. The basement is labeled 'Basisement'.

Doorsnede A

1	verkeersruimte		het gebouw heeft één gebruiksfunctie:		
2	techniekruimte		basement	=	overige gebruiksfunctie
-1	begruimte		tweede grond	=	woonfunctie
1	begruimte		auris verdieping	=	woonfunctie
1	verkeersruimte		begane verdieping	=	woonfunctie
2	materiale ruimte		inhoud woning bovengronds =	922 m ³	
3	toilet ruimte		inhoud woning ondergronds =	418 m ³	
4	verblifruimte	verblifgebied 1	bruto vloeroppervlakte basement	=	142,4 m ²
5	verblifruimte		bruto vloeroppervlakte begane grond	=	149,6 m ²
11	verkeersruimte	verblifgebied 2	bruto vloeroppervlakte kopverdieping	=	149,6 m ²
12	verblifruimte		bruto vloeroppervlakte totaal	=	441,7 m ²
13	badruimte	verblifgebied 3	GBD Woonfunctie		
14	badruimte		gebruiksruimte basement	=	0 m ³
15	verblifruimte		gebruiksruimte begane grond	=	128,5 m ³
	verblifruimte		gebruiksruimte kopverdieping	=	98,1 m ³
			totaal gebruiksruimte	=	226,8 m ³
			VG Woonfunctie		
		verblifgebied 1		=	97,7 m ³
		verblifgebied 2		=	39,8 m ³
		verblifgebied 3		=	31,1 m ³
		totaal verblifgebied		=	168,6 m ³

Bouwkosten:

Kelder	= 418m ² x €250,-	= €146300,-
woning	= 932m ² x €350,-	= €326200,-
Totaal		= €472500,-

dit is voor een casco woning en ex. btw



van Egmond,
architecten

AANVRAAG
OMGEVINGSVERGUNNING

project: woning Ganzeneiland		locatie & opdrachtgever: te Oegstgeest		onderwerp: Ganzeneiland kavel 2	
school: 1:100		datum: 19/12/2025		format: 60x95	
				getekend: 	
wijziging: A.		werksnummer: 25416		tekeningnummer: 3_102	
aan: van Egmond Architecten B.V. Gloosje 5 2201 AX Noordwijk		contact: +31 (0)71 36 19 700 info@vonegmondarchitecten.nl www.vonegmondarchitecten.nl			
		Full Service Architectuur			

project:
woning Ganzeneiland

locatie & opdrachtgever:
Oegstgeest
Fresh Real State

onderwerp:
Beeldbepalende details

schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

werknnummer:
25416

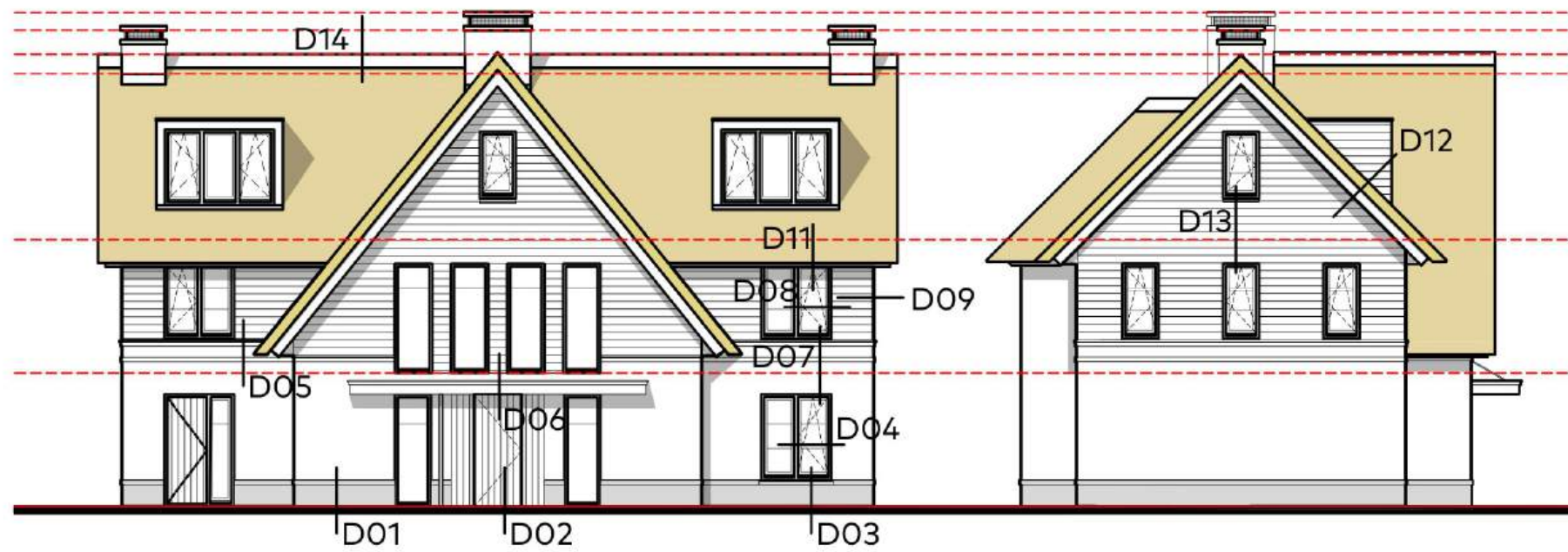
tekeningnummer:
3_800

details met datum;

detail 01 - 19 december 2025
detail 02 - 19 december 2025
detail 03 - 19 december 2025
detail 04 - 19 december 2025
detail 05 - 19 december 2025
detail 06 - 19 december 2025
detail 07 - 19 december 2025

details met datum;

detail 08 - 19 december 2025
detail 09 - 19 december 2025
detail 10 - 19 december 2025
detail 11 - 19 december 2025
detail 12 - 19 december 2025
detail 13 - 19 december 2025
detail 14 - 19 december 2025
detail 15 - 19 december 2025



van Egmond, architecten

schaal:
1:150

datum:
19/12/2025

werknummer:
25416

detailnummer:

VB1

GEVELOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
6mm pleisterwerk
230mm Strikotherm o.g.
200mm Porotherm

bk plint 600 + 

hardstenen sierlijst

hardstenen plint

PEIL = 0 

VLOEROPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
15mm afwerking toekomstige bewoners
70mm vloerafwerking
350mm breedplaatvloer
(of vlgs opgave constructeur)

kelder conf. opg. constructeur

van Egmond, architecten

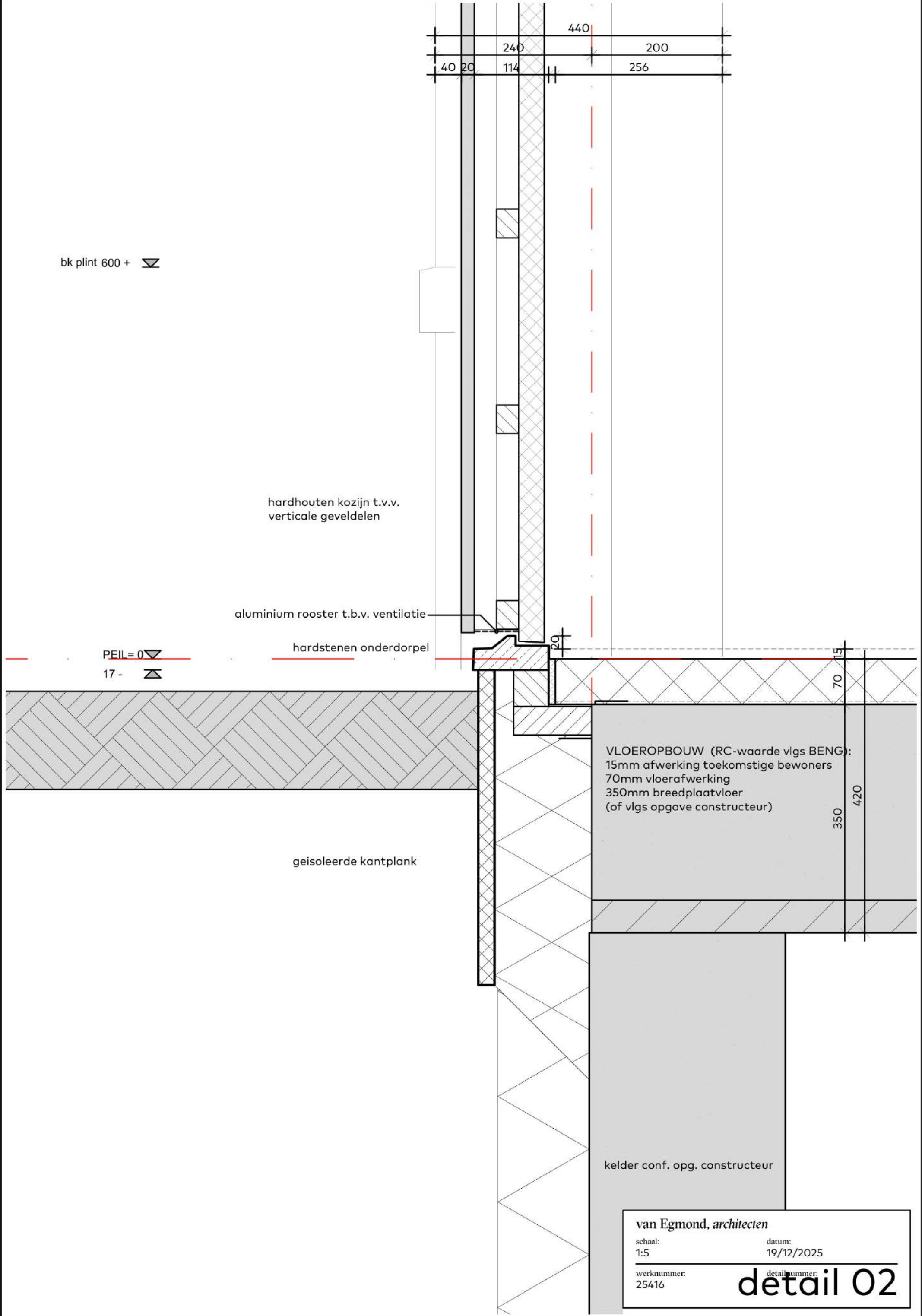
schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

werknnummer:
25416

detailnummer:

detail 01



bk plint 600 + 

hardhouten kozijn t.v.v.
verticale geveldelen

aluminium rooster t.b.v. ventilatie

hardstenen onderdorpel

PEIL = 0 

17 - 

geïsoleerde kantplank

VLOEROPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
15mm afwerking toekomstige bewoners
70mm vloerafwerking
350mm breedplaatvloer
(of vlgs opgave constructeur)

kelder conf. opg. constructeur

van Egmond, architecten

schaal:

1:5

datum:

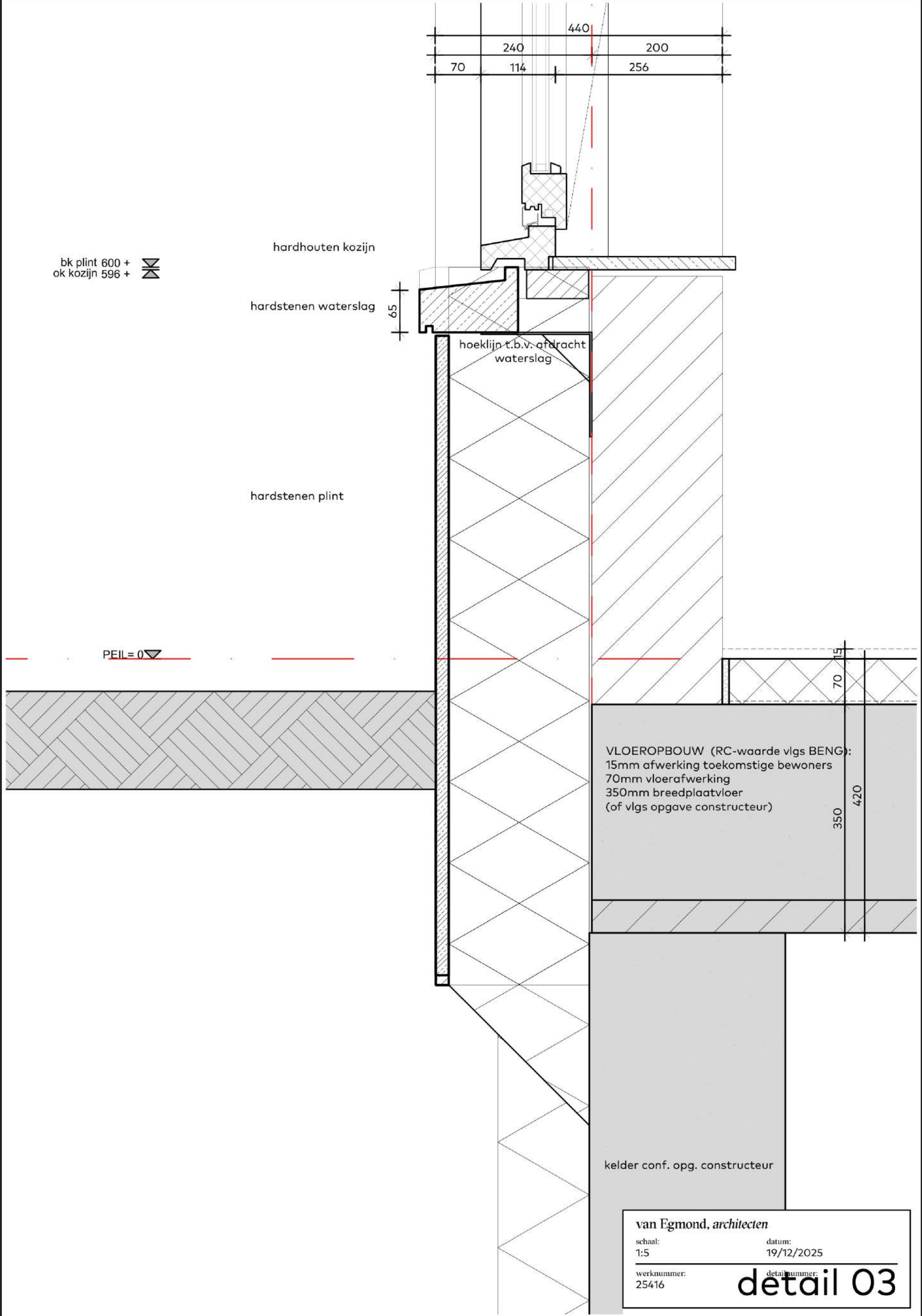
19/12/2025

werknnummer:

25416

detailnummer:

detail 02



bk plint 600 +
ok kozijn 596 +

hardhouten kozijn

hardstenen waterslag

65

hoeklijn t.b.v. afdracht
waterslag

hardstenen plint

PEIL = 0

VLOEROPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
15mm afwerking toekomstige bewoners
70mm vloerafwerking
350mm breedplaatvloer
(of vlgs opgave constructeur)

350

420

kelder conf. opg. constructeur

van Egmond, architecten

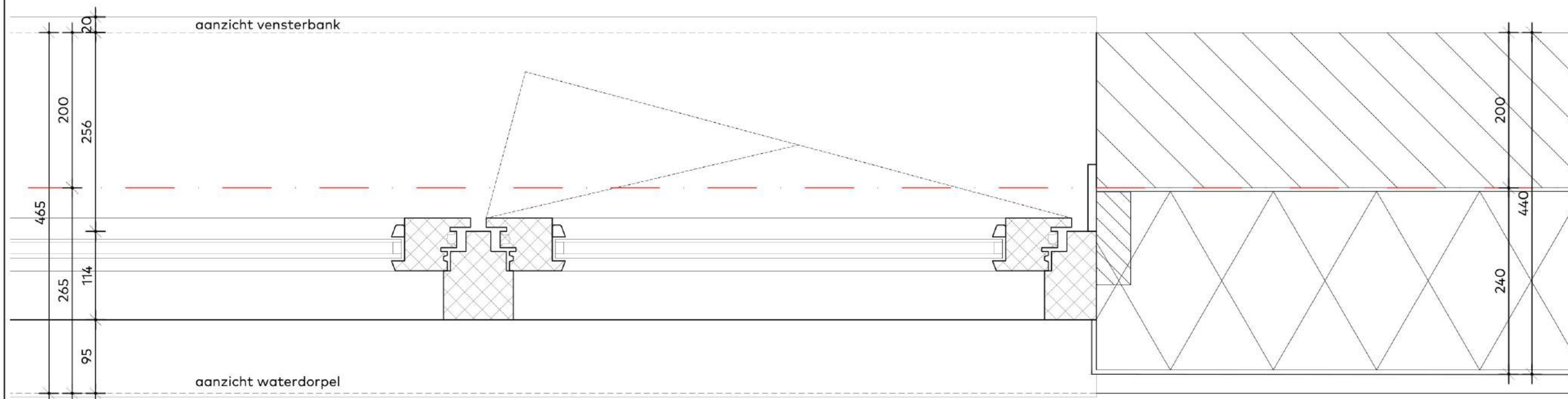
schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

werknnummer:
25416

detailnummer:

detail 03



GEVELOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
 200mm Porotherm (conf. opg. constructeur)
 230mm Strikotherm o.g.
 6mm pleisterwerk

van Egmond, architecten

schaal:
 1:5

datum:
 19/12/2025

werknnummer:
 25416

detailnummer:

detail 04

GEVELOPBOUW (RC-waarde vlg. BENG):
20mm houten gevelbekleding (horizontaal)
54mm achterhout t.b.v. gevelbekleding
171mm slimfort isolatie o.g.
200mm Porotherm

ok gevelbekleding 3800 + 

ok waterslag 3750 + 

ok sierlijst 3650 + 

bk sierlijst 3400 + 

ok sierlijst 3300 + 

GEVELOPBOUW (RC-waarde vlg. BENG):
6mm pleisterwerk
230mm Strikotherm o.g.
200mm Porotherm (conf. opg. constructeur)

1e verdieping 3040 + 

ok ruwe vloer 2620 + 

ventilatie
aluminium waterslag
t.v.v. antidreun folie

100

stodeco sierlijst

100

VLOEROPBOUW:
15mm afwerking toekomstige bewoners
70mm vloerafwerking
350mm breedplaatvloer
(of vlg. opgave constructeur)

15
70
70

300
350
420

50

240

440

200

van Egmond, architecten

schaal:
1:5

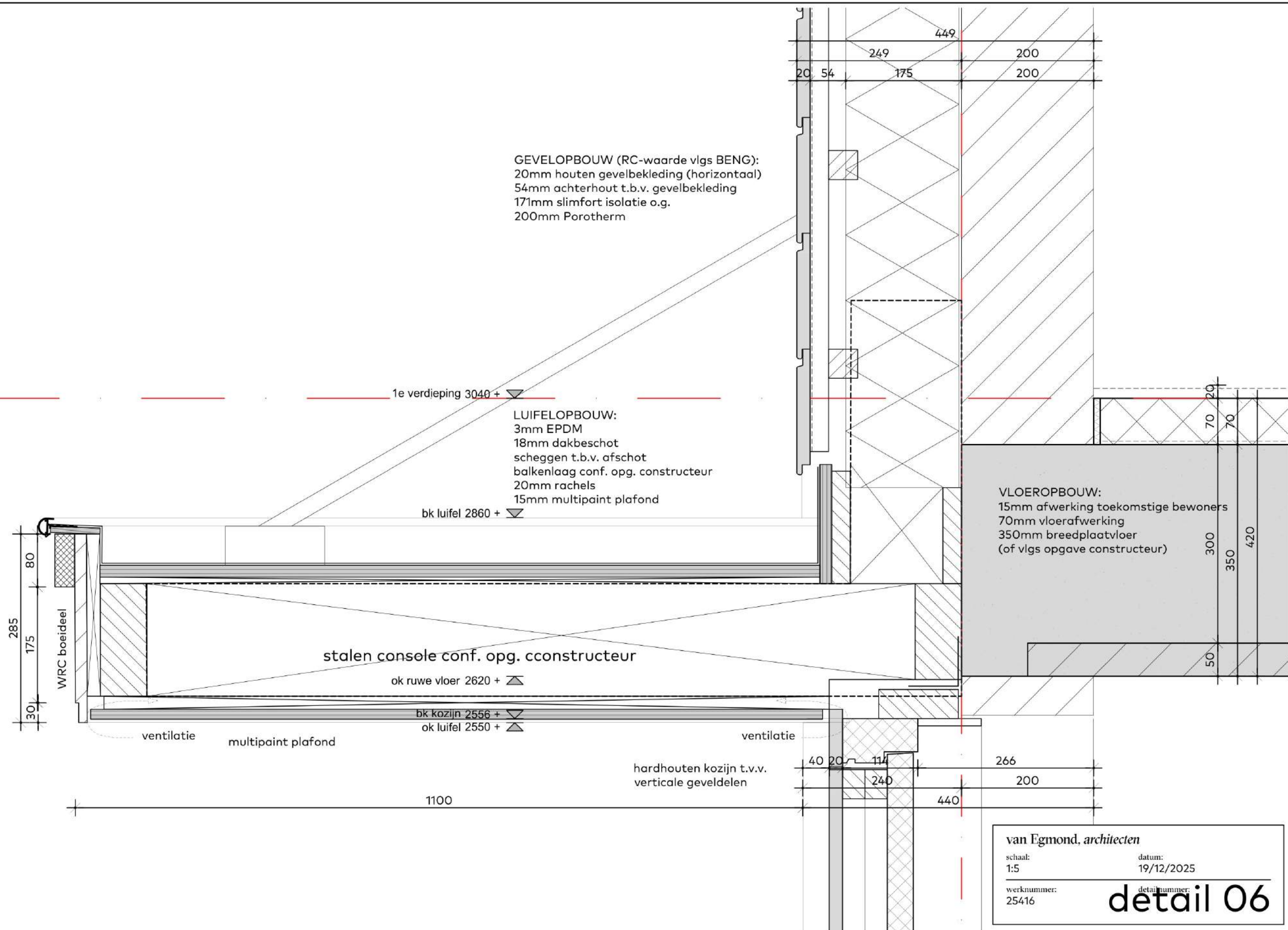
werknummer:
25416

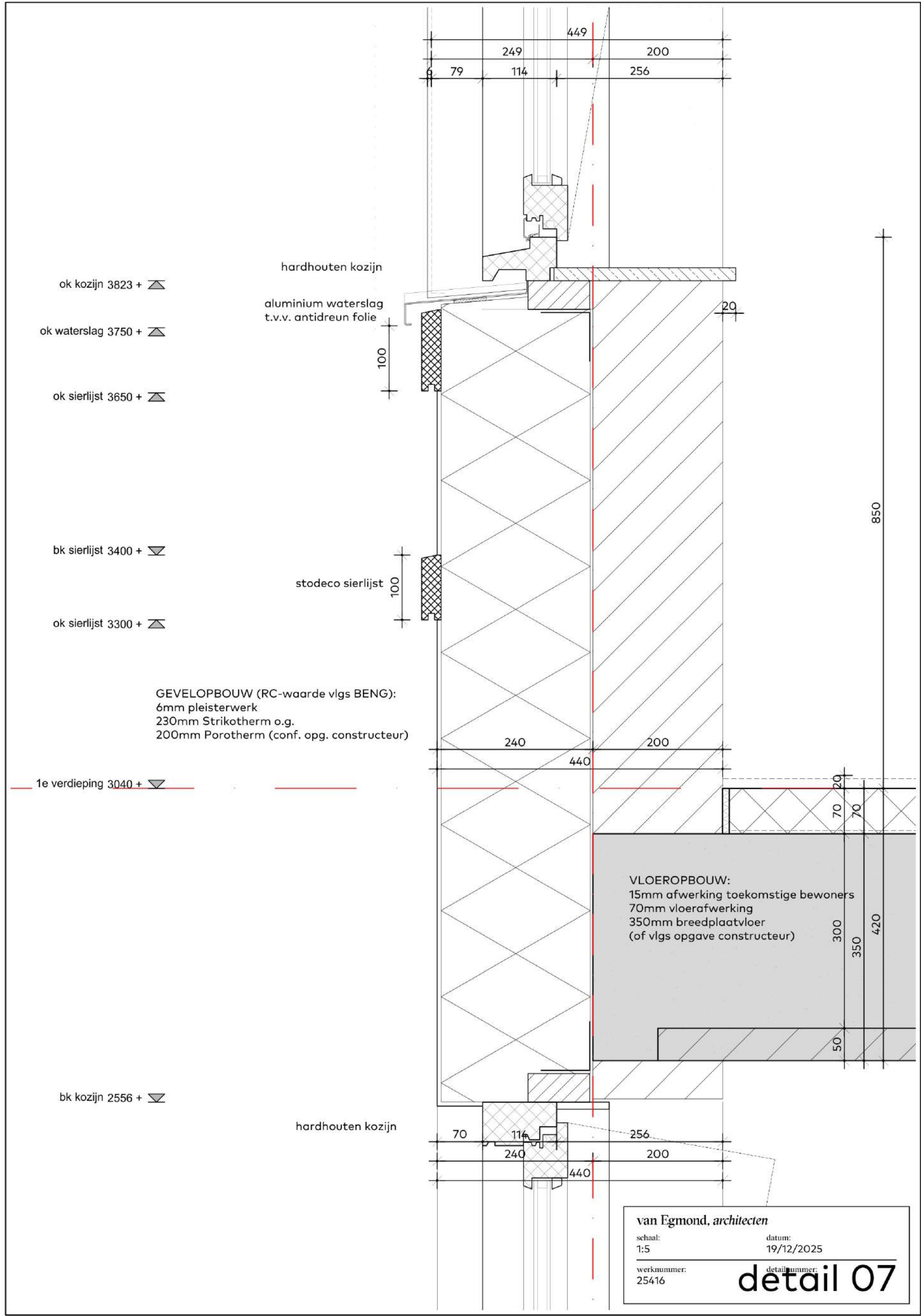
datum:

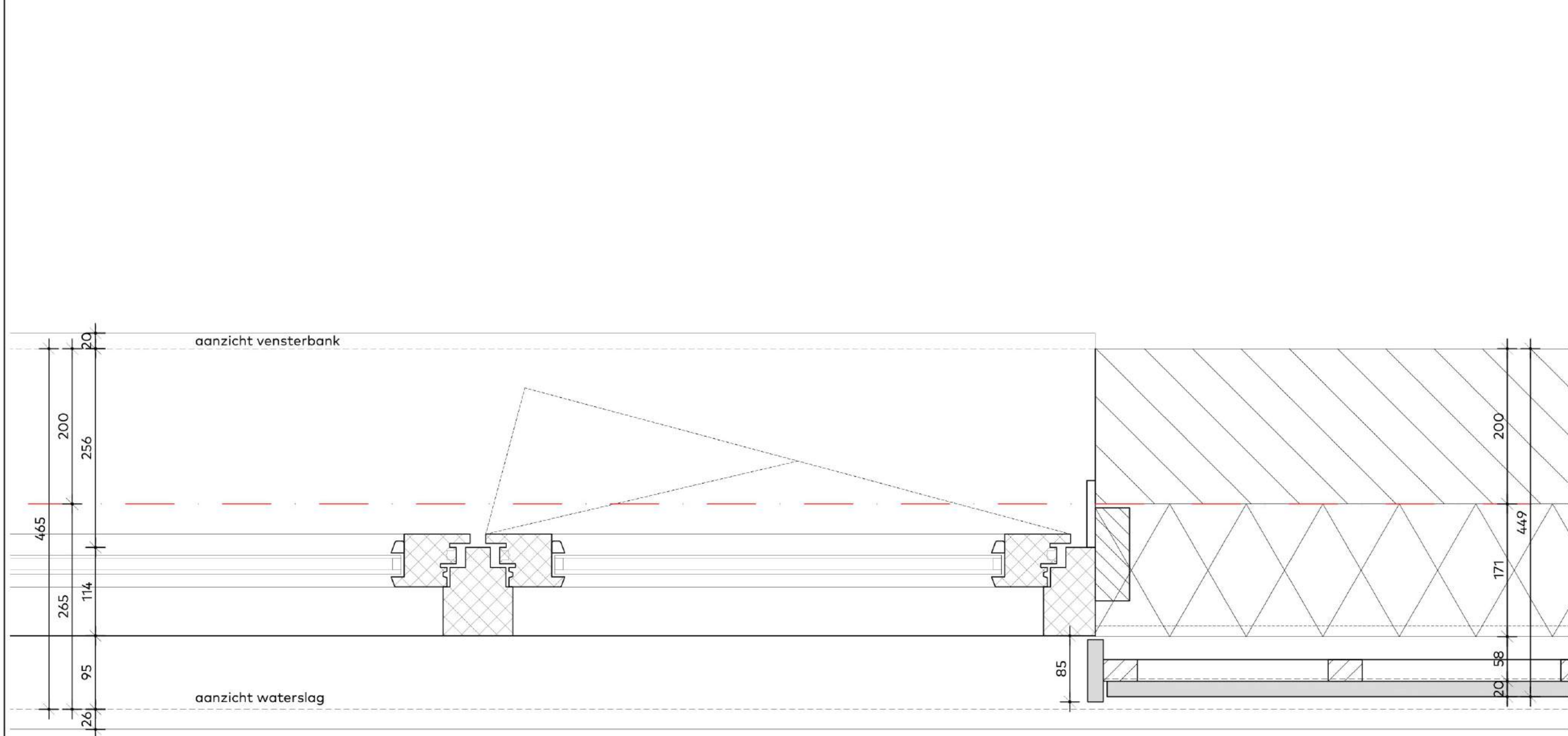
19/12/2025

detailnummer:

detail 05







GEVELOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
200mm Porotherm (conf. opg. constructeur)
171mm slimfort isolatie o.g.
54mm achterhout t.b.v. gevelbekleding
20mm houten gevelbekleding

van Egmond, architecten

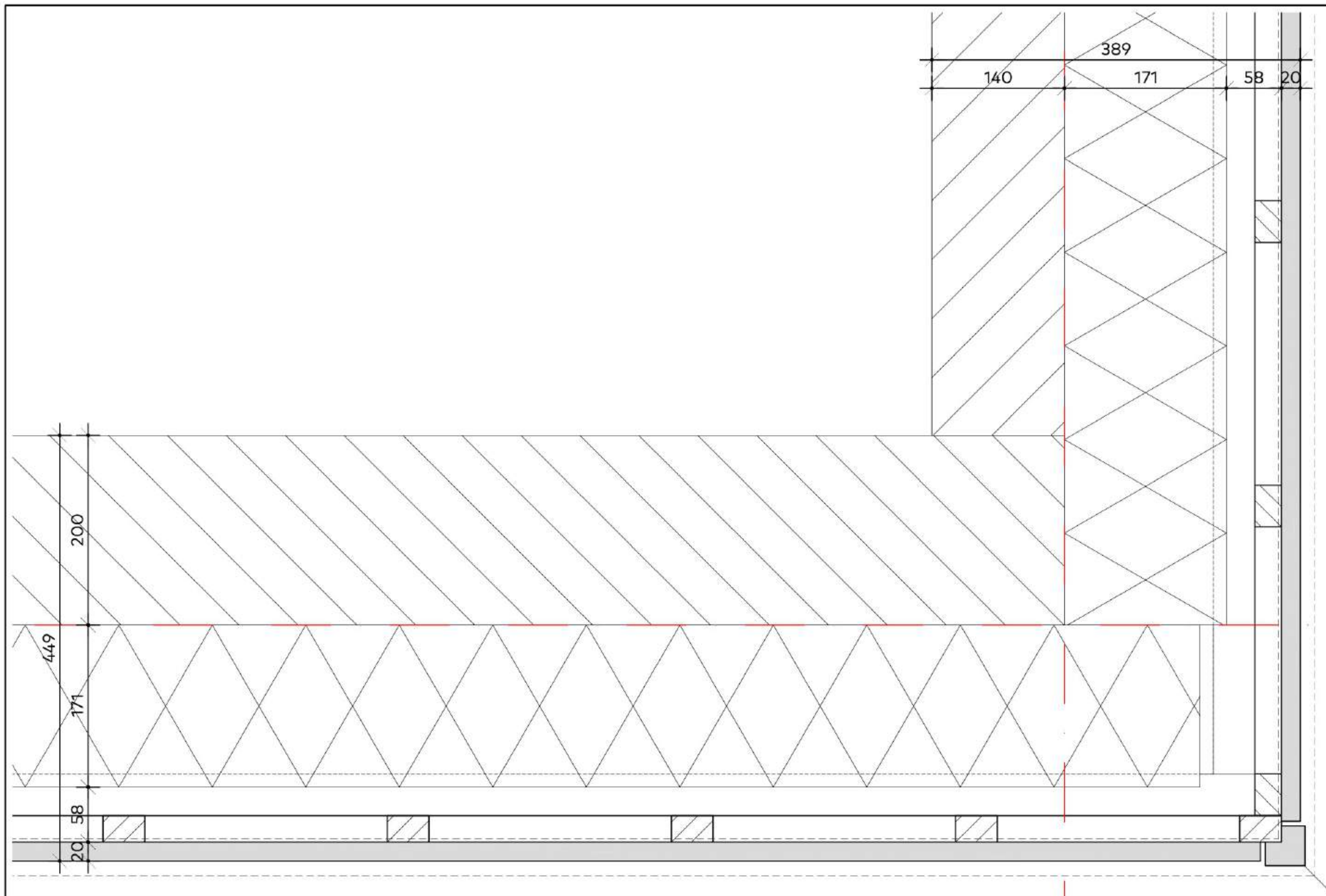
schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

werknnummer:
25416

detailnummer:

detail 08



GEVELOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
200mm Porofoam (conf. opg. constructeur)
171mm slimfort isolatie o.g.
54mm achterhout t.b.v. gevelbekleding
20mm houten gevelbekleding

GEVELOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
140mm Porofoam (conf. opg. constructeur)
171mm slimfort isolatie o.g.
54mm achterhout t.b.v. gevelbekleding
20mm houten gevelbekleding

van Egmond, architecten

schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

werknnummer:
25416

detailnummer:
detail 09

DAKOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
1e soort Hollands dekriet
vochtkerende/dampdoorlatende folie i.o.m. rietdekker
prefab dakconstructie v.v. dampdichte folie
binnenplaat: gipsplaat 12,5mm

2e verdieping 6080 +

ok ruwe vloer 5660 +

ca. ok riet 5580 +

VLOEROPBOUW:
350mm breedplaatvloer
(of vlgs opgave constructeur)

GEVELOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
20mm houten gevelbekleding
54mm achterhout t.b.v. gevelbekleding
171mm slimfort isolatie o.g.
200mm Porotherm (conf. opg. constructeur)

van Egmond, architecten

schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

werknummer:
25416

detailnummer:
detail 10

DAKOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
1e soort Hollands dekriet
vochtkerende/dampdoorlatende folie i.o.m. rietdekker
prefab dakconstructie v.v. dampdichte folie
binnenplaat: gipsplaat 12,5mm

2e verdieping 6080 +

ok ruwe vloer 5660 +

ca. ok riet 5580 +

bk kozijn 5530 +

WRC kneldeel
240

multipoint plafond

ventilatie

hardhardhouten kozijn

VLOEROPBOUW:
350mm breedplaatvloer
(of vlgs opgave constructeur)

van Egmond, architecten

schaal:
1:5

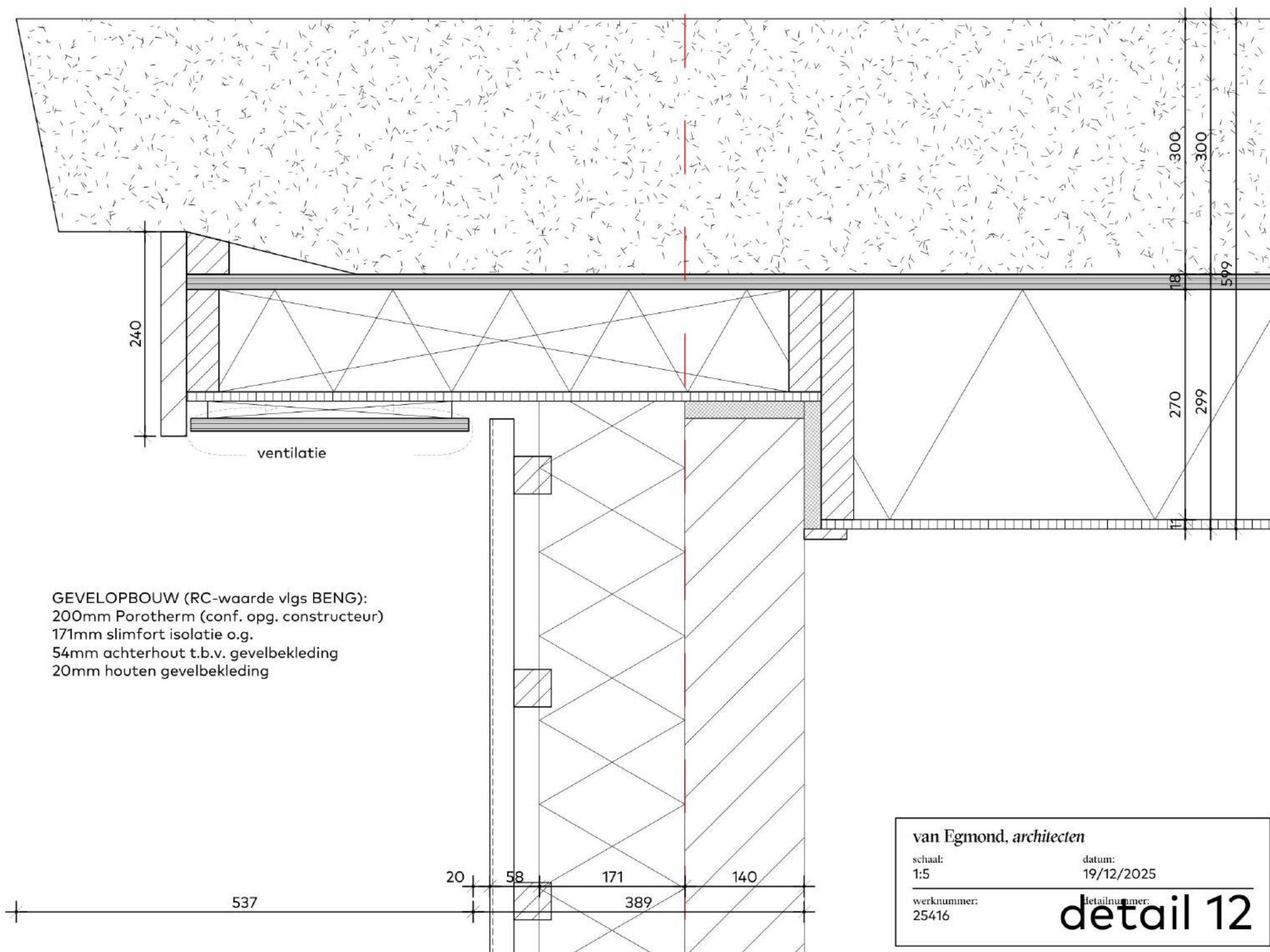
datum:
19/12/2025

werknnummer:
25416

detailnummer:

detail 11

DAKOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
1e soort Hollands dekriet
vochtkerende/dampdoorlatende folie i.o.m. rietdekker
prefab dakconstructie v.v. dampdichte folie
binnenplaat: gipsplaat 12,5mm



van Egmond, architecten
schaal: 1:5
datum: 19/12/2025
werknummer: 25416
detailnummer: detail 12

bk vensterbank 6883 + 
ok kozijn 6863 + 
ok waterslag 6794 + 

hardhardhouten kozijn

aluminium waterslag
t.v.v. antitreun folie

GEVELOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
20mm houten gevelbekleding
54mm achterhout t.b.v. gevelbekleding
171mm slimfort isolatie o.g.
200mm Porothersm (conf. opg. constructeur)

2e verdieping 6080 + 

ok ruwe vloer 5660 + 

bk kozijn 5530 + 

hardhardhouten kozijn

VLOEROPBOUW:
15mm afwerking toekomstige bewoners
70mm vloerafwerking
350mm breedplaatvloer
(of vlgs opgave constructeur)

850

20

70

70

300

350

420

50

596

85

114

256

255

455

200

van Egmond, architecten

schaal:

1:5

datum:

19/12/2025

werknnummer:

25416

detailnummer:

detail 13

ca. snijpunt dak 10300 + 

aluminium vorst

verduurzaamd houten spant/regelwerk
voor de ondersteuning van de nokdelen

onderzijde t.v.v. gaas

ca. snijpunt dak 9875 + 

DAKOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
1e soort Hollands dekriet
vochtkerende/dampdoorlatende folie i.o.m. rietdekker
prefab dakconstructie
dampdichte folie
binnenplaat: gipsplaat 12,5mm

300
300

18
18

269
299

45.000000°

van Egmond, architecten

schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

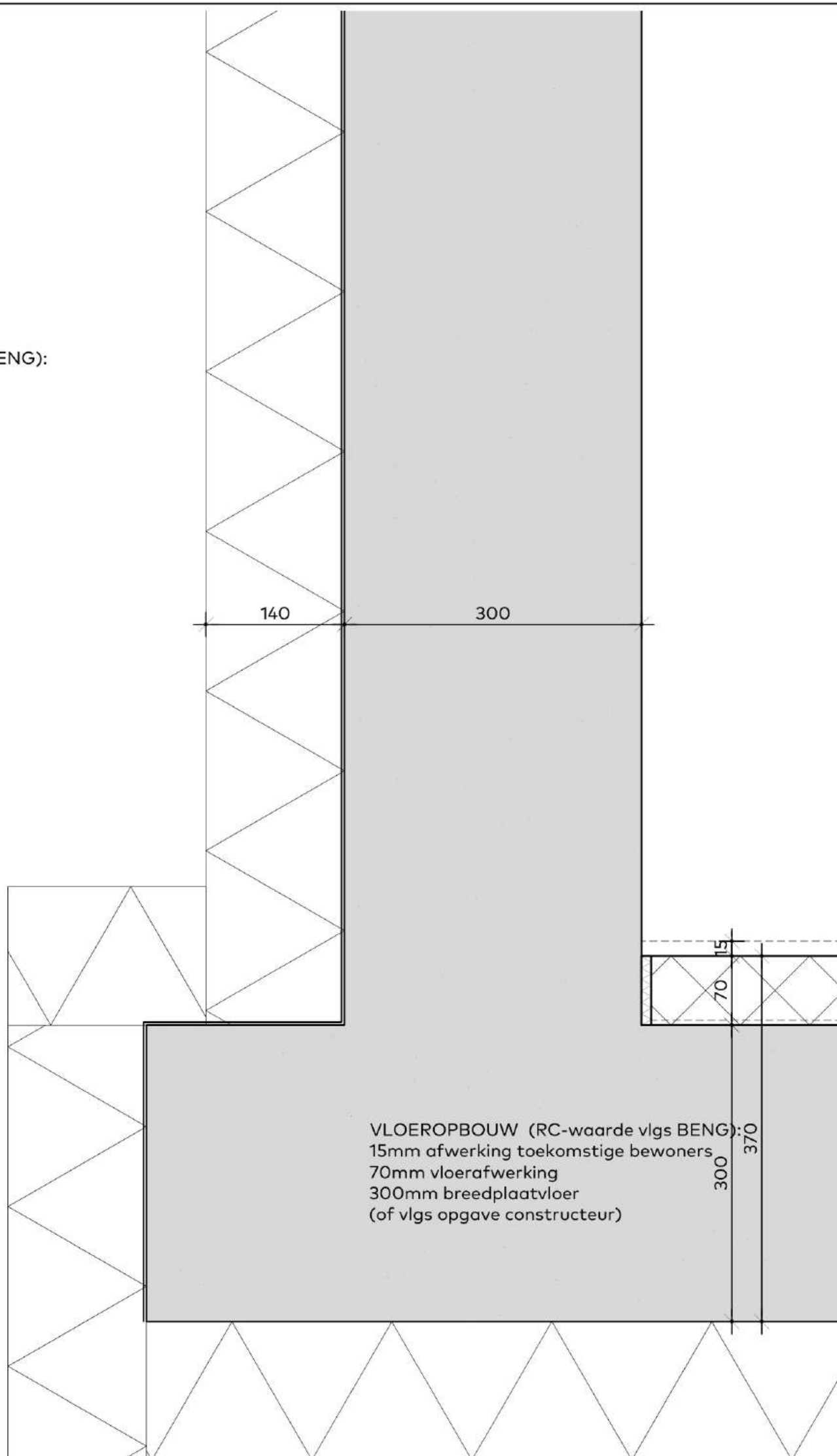
werknnummer:
25416

detailnummer:

detail 14

WANDOPBOUW (RC-waarde vlgs BENG):
140mm Strikotherm o.g.
waterdichte coating Deuxan 2k
300mm beton ihwg
(of vlgs opgave constructeur)

kelderverdieping 3220 - 



van Egmond, architecten

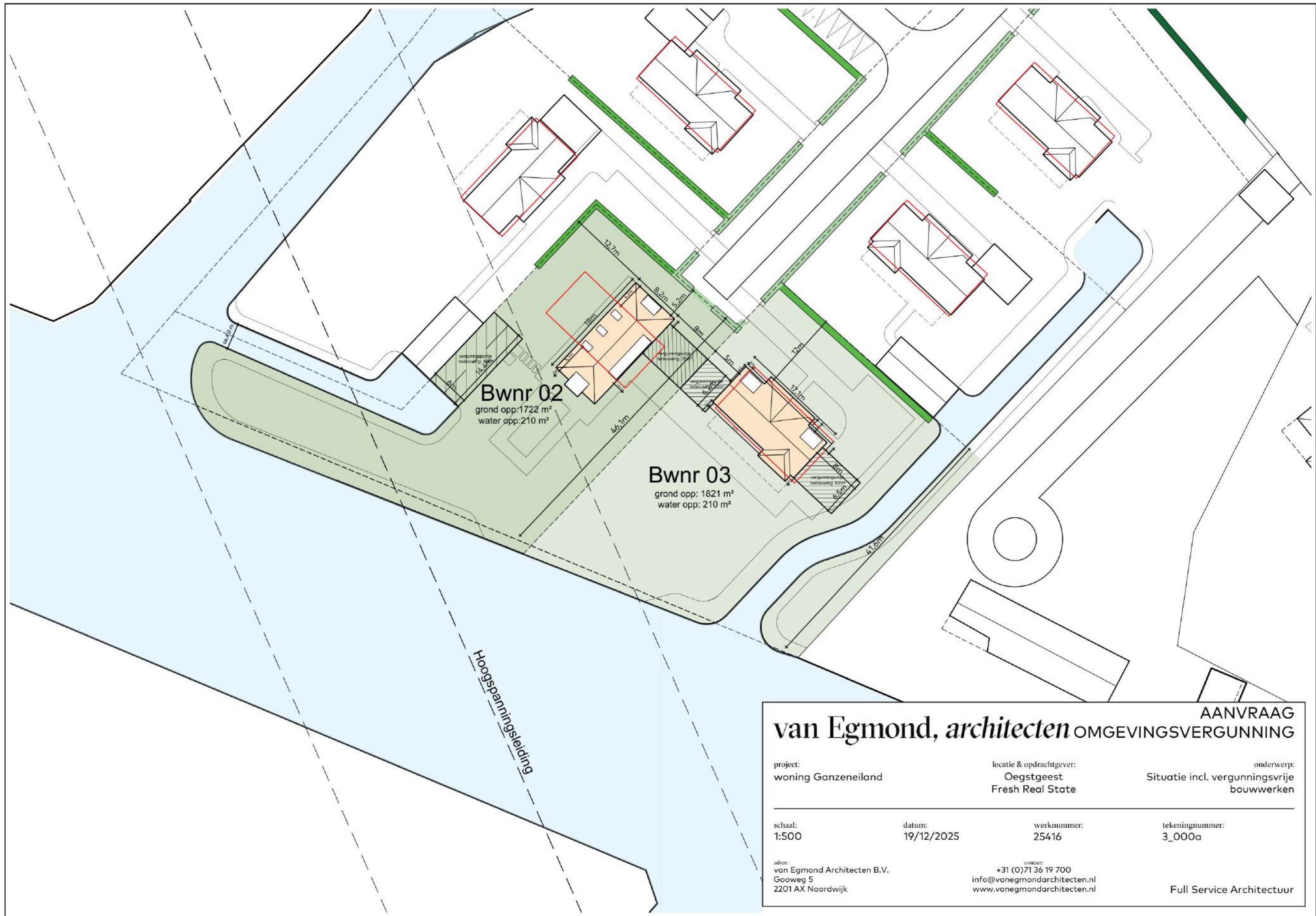
schaal:
1:5

datum:
19/12/2025

werknummer:
25416

detailnummer:

detail 15



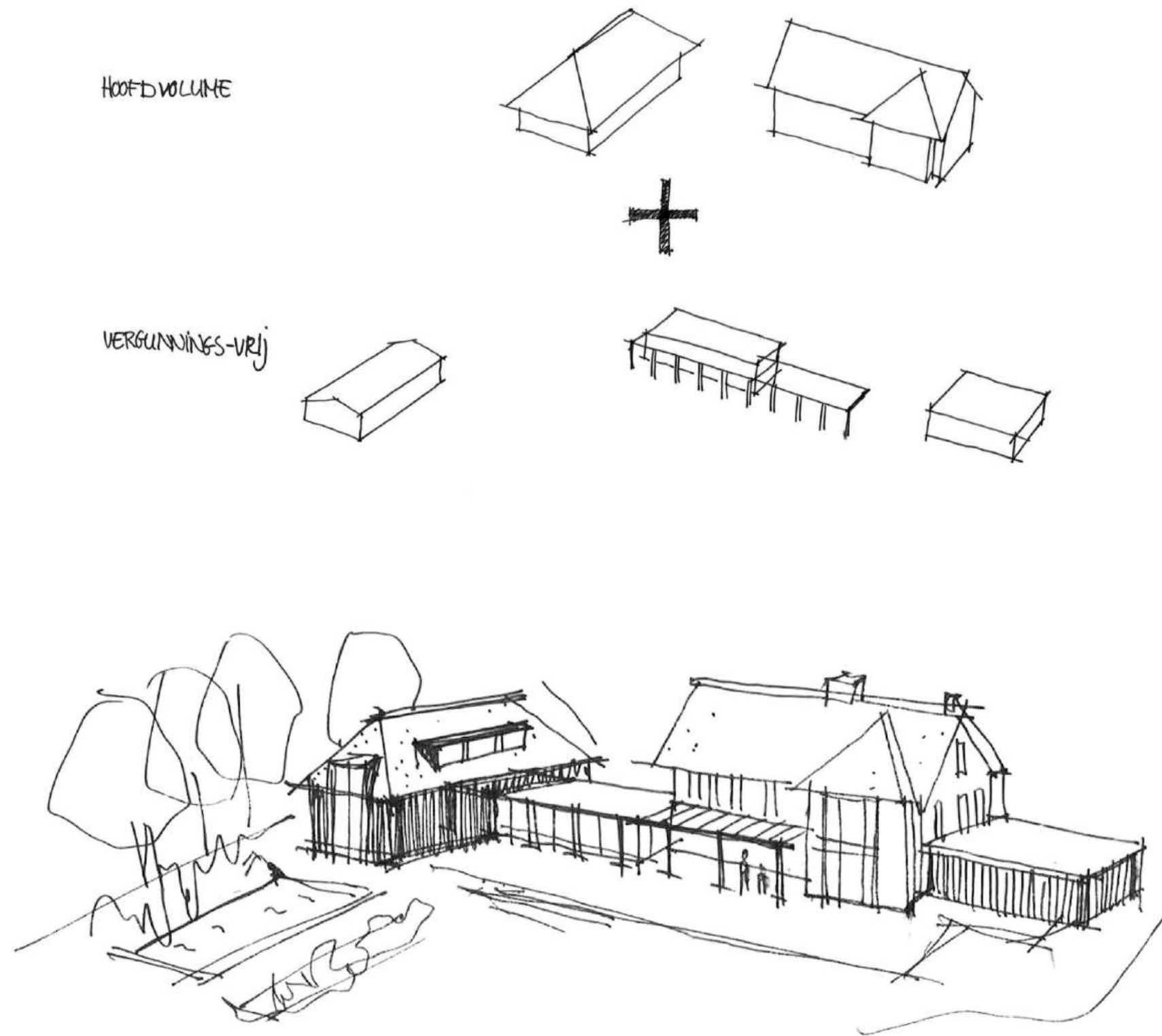
van Egmond, *architecten*

project:
Ganzeneiland te Oegstgeest

onderwerp:
Kavels 2 & 3 - Bijlage bij aanvraag
omgevingsvergunning

werknummer:	datum:
22268	19 december 2025

Schetsen



Situatietekening | i.r.t. bouwvlakken



Hoofd & bijgebouwen



Achtererf i.r.t. vergunningsvrij bouwen

Kavel 2 (achtererf = 762m²)

Bijgebouwen toegestaan: 90+46 = 136m²

Bijgebouwen voorzien: 136m²

Kavel 3 (achtererf = 616m²)

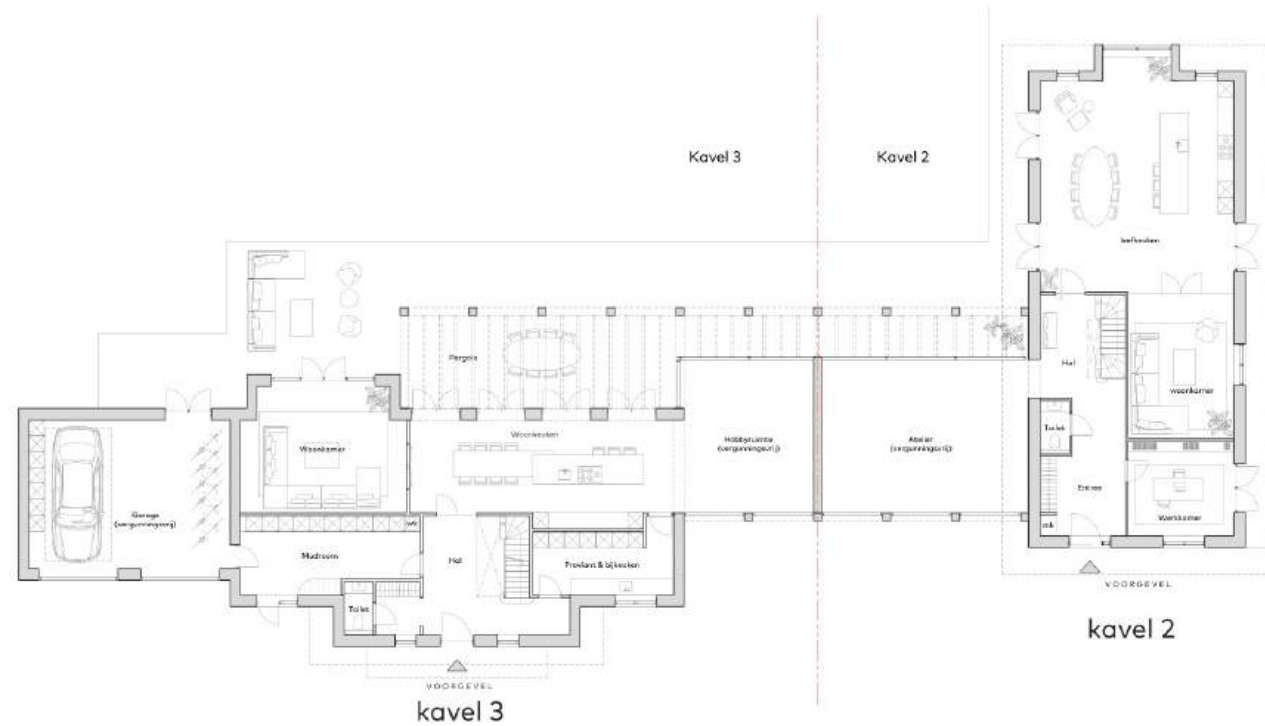
Bijgebouwen toegestaan: 90+32 = 122m²

Bijgebouwen voorzien: 84m²

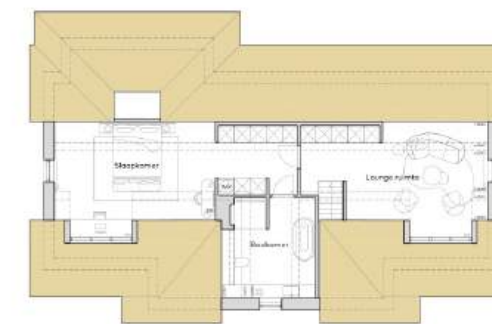


Verbeelding met achtererf per kavel aangegeven

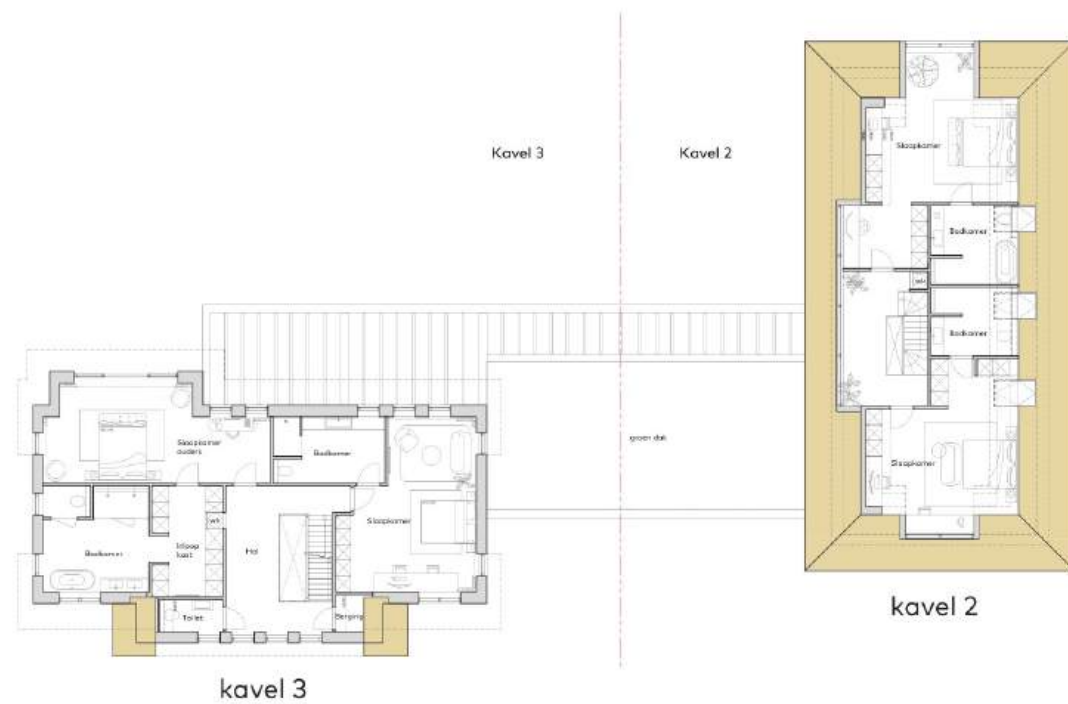
Overzicht plattegronden



Begane grond



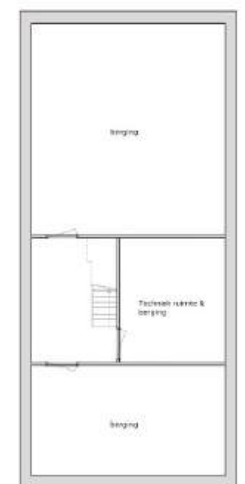
2e verdieping (kavel 3)



1e verdieping



Basement



kavel 2

Sfeerimpressie



Sfeerimpressie



Sfeerimpressie



van Egmond, *architecten*



datum: 19/12/2025 pagina: 9

Full Service Architectuur

Sfeerimpressie



Sfeerimpressie



Sfeerimpressie

