

Aan:  
Ouwehand Bouw Groep B.V.  
Voorschoterweg 29  
2235 SE Valkenburg

Verzenddatum 2 april 2026  
Ons kenmerk Z/25/228340  
Dso nummer 2025122400736  
Contactpersoon XXXXXXXXXX  
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (omgevingsplan, OPA)

Beste directie,

Op 24 december 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 42 grondgebonden woningen en 46 appartementen inclusief bijbehorend inrichtingsplan - Project Nieuw Rijnvaart Blok 1 t/m Blok 11 op de kadastrale percelen OGT.B.2956 (ged.), OGT.B.3720 (ged.) en OGT.B. 4563 (ged.), gelegen ter hoogte van Rijsburgerweg 63 en 65A in Oegstgeest.

#### *Planbeschrijving Nieuw Rijnvaart*

Het project Nieuw Rijnvaart Blok 1 t/m 11 omvat in totaal 42 grondgebonden woningen (Blok 1 t/m Blok 9, vrije sector koop), 18 appartementen (Blok 10, sociale huur) en 28 appartementen (Blok 11, vrije sector koop), inclusief bijbehorend inrichtingsplan. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats uit het zicht van de straten in parkeerhoven en parkeercoffers tussen de blokken of achter de appartementengebouwen, dan wel worden groen ingepast.

#### *Bestemmingplan / Stedenbouwkundig plan / Beelkwaliteitsplan*

Voor het project is het bestemmingsplan 'Nieuw Rijnvaart' opgesteld, evenals het 'Stedenbouwkundig plan Nieuw Rijnvaart' en het 'Beeldkwaliteitsplan Nieuw Rijnvaart'. Deze vormen tezamen het beoordelingskader voor het project.

#### *Besluit maatwerkvoorschriften*

Om het project te kunnen realiseren is op 28 januari 2026 door de Omgevingsdienst West-Holland een Besluit maatwerkvoorschriften verleend voor het naastgelegen transportbedrijf Gemotra BV, kenmerk 3177795 en zaaknummer 764522. In dit besluit zijn maatwerkvoorschriften gesteld voor geluid afkomstig van de activiteiten en installaties van het transportbedrijf. De verruiming van de geluidnormen is noodzakelijk vanwege het woningbouwplan 'Nieuw Rijnvaart' direct ten noorden van het bedrijf en heeft directe relatie met de geluidsbelasting op en de te treffen maatregelen ten aanzien van woningen 01/J2 en 02/J1 ter plaatse van Blok 1 (zijnde kavels 303 en 304 in het Besluit maatwerkvoorschriften).

## **Besluit**

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Uitweg maken, hebben of veranderen

## **Voorwaarden**

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

## **Wet kwaliteitsborging**

### *Gevolgklasse 1*

Op grond van artikel 2.17 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving vallen de grondgebonden woningen Blok 1 t/m Blok 9 onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging.

Op grond van artikel 2.27 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is een omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' voor de grondgebonden woningen niet vereist.

Om ervoor zorg te dragen dat de woningen voldoen aan de gestelde (technische) voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet u een (onafhankelijke) kwaliteitsborger inschakelen. De gemeente Oegstgeest is voor de grondgebonden woningen Blok 1 t/m Blok 9 dus niet verantwoordelijk voor de 'technische' beoordeling.

### *Gevolgklasse 2*

Op grond van artikel 2.17 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving vallen de appartementengebouwen Blok 10 en Blok 11 niet onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging. Deze vallen onder gevolgklasse 2. Dit betekent dat de gemeente de appartementengebouwen 'technisch' zal beoordelen.

## **Samenhangende vergunning**

Om te mogen starten met de aanleg- en/of bouwactiviteiten van appartementengebouwen Blok 10 en Blok 11 moet u ook in het bezit zijn van de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)', kenmerk Z/25/228339.

## **Kosten**

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € [REDACTED] 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](http://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.

## Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
<i>Aanvraagformulier, Rapportages, etc</i>		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	24-12-2025
a02. Brief_Aanvulling aanvraag	Brief	29-12-2025
a03. Rapport 5827-00_ Kleur- en materiaalstaat woningen & appartementen	Rapport	23-12-2025
a04. Rapport 5827-00_ Uitgangspunten woningen	Rapport	03-10-2025
a05. Rapport 5827-00_ Uitgangspunten appartementen en galerij	Rapport	03-10-2025
a06. Rapport 5827-00-BB01_ Oppervlaktetaat woningen en appartementen	Rapport	23-12-2025
a07a. Rapport 25084.02_ Memo onderzoek stikstofdepositie 88w Nieuw Rijnvaart oost Oegstgeest	Rapport	24-03-2026
a07b. Rapport AERIUS RsyuyD3K1QfA_ Projectberekening - Aanlegfase BJ1	Rapport	18-02-2026
a07c. Rapport AERIUS RWzQYxjjPj2b_ Projectberekening - Aanlegfase BJ2	Rapport	18-02-2026
Rapport AERIUS Rxc5h6XqLSS4_ Projectberekening - Aanlegfase BJ3	Rapport	23-03-2026
a07e. Rapport AERIUS RSyGpnUAXUJj_ Projectberekening - Gebruiksfase	Rapport	18-02-2026
a07f. Rapport 20180313-C-MU-001 v0.1_ Memo verkeersbewegingen en machine-inzet	Rapport	02-02-2026
a08. Rapport A8548-06_ Verkennd milieukundig bodemonderzoek Nieuw Rijnvaart	Rapport	17-02-2026
<i>Bouwkundige bescheiden – Situatie</i>		
b00.01. Tekening 00-D0001 (V2)_Situatie	Tekening	18-03-2025
<i>Bouwkundige bescheiden – Blok 1 t/m 9</i>		
b01.01. Tekening 01-D0100_Blok 01 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
b02.01. Tekening 02-D0100_Blok 02 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
b03.01. Tekening 03-D0100_Blok 03 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
b04.01. Tekening 04-D0100_Blok 04 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
b05.01. Tekening 05-D0100_Blok 05 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
b06.01. Tekening 06-D0100_Blok 06 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
b07.01. Tekening 07-D0100_Blok 07 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026

b08.01. Tekening 08-D0100_Blok 08 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
b09.01. Tekening 09-D0100_Blok 09 - Overzichtstekening	Tekening	26-02-2026
<i>Bouwkundige bescheiden - Blok 10</i>		
b10.01. Tekening 10-D0100_Blok 10 - Matenplan begane grond + eerste verdieping	Tekening	26-02-2026
b10.02. Tekening 10-D0101_Blok 10 - Matenplan tweede verdieping + dak plattegrond	Tekening	26-02-2026
b10.03. Tekening 10-D0201_Blok 10 - Gevels en doorsneden	Tekening	26-02-2026
b10.04. Tekening 10-D0401_Blok 10 - Details	Tekening	23-12-2025
b10.05. Tekening 10-D1001_Blok 10 - Buitenbergingen	Tekening	23-12-2025
<i>Bouwkundige bescheiden - Blok 11</i>		
b11.01. Tekening 11-D0100_Blok 11 - Matenplan begane grond	Tekening	26-02-2026
b11.02. Tekening 11-D0101_Blok 11 - Matenplan eerste verdieping	Tekening	26-02-2026
b11.03. Tekening 11-D0102_Blok 11 - Matenplan tweede verdieping	Tekening	26-02-2026
b11.04. Tekening 11-D0103_Blok 11 - Matenplan derde verdieping	Tekening	26-02-2026
b11.05. Tekening 11-D0104_Blok 11 - Matenplan dak plattegrond	Tekening	26-02-2026
b11.06. Tekening 11-D0201_Blok 11 - Gevels	Tekening	26-02-2026
b11.07. Tekening 11-D0301_Blok 11 - Doorsneden	Tekening	26-02-2026
b11.08. Tekening 11-D0401_Blok 11 - Details	Tekening	24-02-2026
<i>Bouwkundige bescheiden - Overigen</i>		
b12.01. Tekening 00-D1001_ Overzichtstekening bergingen dubbel en enkel	Tekening	18-12-2025
b12.02. Tekening 03-D1001_ Optionele dakkapel 2 kappers	Tekening	23-12-2025
b12.03. Tekening 0-D0401_ Principe details - Woningen	Tekening	19-12-2025
b12.04. Tekening 0-D0402_ Principe details - Woningen	Tekening	19-12-2025

Het volgende document maakt géén onderdeel uit van deze vergunning en is als extra informatie bijgevoegd:

Omschrijving	Type	Datum
a09. Rapport A8706_ Asbestinventarisatie rapport incl. destructief onderzoek Rijsburgerweg 63A	Rapport	13-02-2026

a10. ODWH 3177795_ Besluit maatwerkvoorschriften Gemotra BV	Besluit	28-01-2026
--	---------	------------

## Overwegingen – Bouwactiviteit (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 22.279 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten voor zover voor deze activiteit in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet, is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels.

Op grond van artikel 22.280 Omgevingsplan Oegstgeest moet, voor zover sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 22.279 en deze activiteit niet in strijd is met de (binnenplanse) afwijkingsregels, de verplichting om de omgevingsvergunning te verlenen gelezen worden als een bevoegdheid.

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

### Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Nieuw Rijnvaart'.

Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen:

- Groen - artikel 3
- Verkeer – Verblijfsgebied - artikel 4
- Wonen - artikel 6

Verder gelden:

- Algemene bouwregels - artikel 8
- Algemene gebruiksregels - artikel 9
- Algemene afwijkingsregels - artikel 10

Op de bestemmingplankaart zijn daarnaast de functieaanduiding 'geluidscherm' en de onderstaande 'specifieke bouwaanduidingen' aangegeven:

- Specifieke bouwaanduiding - 2
- Specifieke bouwaanduiding - 3
- Specifieke bouwaanduiding - 4

### *Groen*

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

- a. groen, voetpaden en parken;
- b. een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- c. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals straatmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op grond van artikel 3.2.2 mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidschermen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels van de bestemming 'Groen', behoudens een klein deel van de buitenruimten van twee appartementen aan zuidoostzijde ter plaatse van Blok 11. Op dit onderdeel is het plan voor wat betreft een deel van deze buitenruimte in strijd met het voorgeschreven gebruik als bedoeld in artikel 3.1.

#### *Verkeer - Verblijfsgebied*

Op grond van artikel 4.1 zijn de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met (ontsluitings)wegen, bruggen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen, met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
- b. (ondergeschikte) functie als gebieds- en wijkontsluiting voor autoverkeer;
- c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verlichting en verkeersregeling.

Op grond van artikel 4.2.2 mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' dient de doorvaarhoogte ten minste 1,60 m te bedragen, gemeten vanaf het streefpeil, over een minimale doorvaarbreedte van 4 m.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

#### *Wonen*

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. een geluidsscherp ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherp';
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, in- en uitritten, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen

Op grond van artikel 6.2.1 sub e dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden.

Op grond van artikel 6.2.1 sub f mag de voorgevel van het hoofdgebouw in of ten hoogste 3 m achter de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' worden gebouwd.

Op grond van artikel 6.2.1 sub g bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen aan beide zijden ten minste 3 m en bij twee-aaneen gebouwde woningen aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 2 m.

Op grond van artikel 6.2.1 sub h mag de diepte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan:

1. 15 m bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen;
2. 12 m bij aaneengebouwde woningen.

Op grond van artikel 6.2.1 sub i mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte.

Op grond van artikel 6.2.1 sub j mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.

Op grond van artikel 6.2.2 sub a mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend minimaal 1 m achter de voorgevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd.

Op grond van artikel 6.2.2 sub b bedraagt de gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste:

1. 50% van het achtererfgebied, wanneer de oppervlakte van het bouwperceel niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
2. 40% van het achtererfgebied, wanneer de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 500 m<sup>2</sup>, met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;

Op grond van artikel 6.2.2 sub c bedraagt de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens ten minste 1 m, tenzij in de desbetreffende perceelgrens wordt gebouwd.

Op grond van artikel 6.2.2 sub d bedraagt de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 m.

Op grond van artikel 6.2.2 sub e bedraagt de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 3 m.

Op grond van artikel 6.2.2 sub f bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 5 m.

Op grond van artikel 6.2.2 sub g mogen in afwijking van het bepaalde onder a erkers en ingangspartijen in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:

1. de diepte bedraagt ten hoogste 1,5 m ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. de breedte bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
4. de afstand van de voorzijde tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1,5 m.

Op grond van artikel 6.2.3 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidschermen mag niet meer dan 4 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Op grond van artikel 6.4.2 is het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub a uitsluitend toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' een geluidsscherm met een hoogte van 4 m is gebouwd en in stand gehouden wordt; en
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4':
  - 1. het hoofdgebouw zowel bij de voorgevel als de achtergevel ten minste 30 cm groter is dan het aangebouwde hoofdgebouw door een verspringing bij de voor- en achtergevel (west- en oostzijde); en
  - 2. het hoofdgebouw zowel bij de voorgevel (westzijde) als de achtergevel (oostzijde) op de derde bouwlaag een topgevel heeft door toepassing van een dwarskap; en
  - 3. de gevel van de woning aan de zuidzijde op de tweede en de derde bouwlaag uitgevoerd en in stand gehouden wordt als dove gevel; en
  - 4. de gevels van de woning aan de oost- en westzijde op de derde bouwlaag uitgevoerd en in stand gehouden worden als dove gevel; en
- c. de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie zodanig is dat de geluidsbelasting binnen een geluidsgevoelige ruimte vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van het transportbedrijf (Langenakker 4 Oegstgeest) voldoet aan artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer/artikel 22.66 lid 3 van het Omgevingsplan gemeente Oegstgeest;
- d. de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie zodanig is dat de geluidsbelasting binnen een geluidsgevoelige ruimte vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van niet-geluidgezoneerd wegverkeerslawaai ten hoogste 33 dB bedraagt.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels van de bestemming 'Wonen' met inachtneming van het gestelde in artikel 6.4.2 (Voorwaardelijke verplichting).

#### *Conclusie*

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels, behoudens een klein deel van de buitenruimten van twee appartementen aan zuidoostzijde ter plaatse van Blok 11. Op dit onderdeel is het plan voor wat betreft een klein deel van deze buitenruimte in strijd met het voorgeschreven gebruik als bedoeld in artikel 3.1, bestemming 'Groen'.

#### Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

##### *Algemene afwijkingsregels*

Op grond van artikel 10.1 kan het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend – bij omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor:

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

- c. het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

#### Overschrijding bouwvlak

Met toepassing van artikel 10.1 onder b kan de constateerde strijdigheid ten aanzien van het overschrijden van het op plankaart aangegeven bouwvlak door een klein deel van de buitenruimten van twee appartementen aan zuidoostzijde van Blok 11 worden opgeheven.

#### Ruimtelijke afweging

Aangezien een groot deel van gronden direct buiten het appartementengebouw van Blok 11, gelegen binnen het op plankaart aangegeven bouwvlak met bestemming 'Wonen', groen zal worden ingericht zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen het realiseren van een klein deel van de buitenruimten van twee appartementen aan zuidoostzijde binnen de bestemming 'Groen'. Omdat er meer dan voldoende uitruil van groen plaatsvindt, kan medewerking worden verleend aan de geconstateerde strijdigheid met toepassing van de geboden binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Alles afwegende vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 14 januari 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

*Advies: Het plan is positief onder voorwaarden.*

*Toelichting: De commissie kan instemmen met het voorgestelde en zorgvuldig uitgewerkte plan voor het project Nieuw-Rijnvaart.*

*Tijdens het overleg met de architect zijn de volgende aandachtspunten genoteerd, ten aanzien van:*

#### De grondgebonden woningen

1. *De kopgevels van blok 2, 5, 6. De vier kozijnen in ruitvormige positie vormen een sterk beeld en signatuur voor de wijk.*
  - *Blok 2, de linker kopgevel; de horizontale band zou minder prominent aanwezig kunnen zijn of vervallen.*
  - *Blok 3, in beide kopgevels kan het geornamenteerde metselwerk gereduceerd worden of vervallen.*
  - *Blok 5, de linker zijgevel ook de ruitvormige opzet toepassen ook betreft het hier inkassingen in het metselwerk*
  - *Blok 6 en blok 8, in de rechter zijgevel het vier kozijnen principe herhalen.*
2. *De optionele dakkapellen zijn hoger dan de toegestane 1.50m. De hoogte bedraagt 1.55m. Het dakvlak is voldoende hoog zodat een afwijking akkoord is.*
3. *PV panelen zijn niet aangegeven op de blokken 1 t/m 8. Zijn deze benodigd voor het energieconcept van de woningen?*

#### De appartementen

- *Blok 10: In de voorgevel op de begane grond de openslaande deuren oplijnen met de gemetselde plint waarbij de deuren zijn voorzien van een kozijnregel tussen bossing en glas.*

*De kopgevel aan de zijde van het trappenhuis zou met minder kozijnen toe kunnen.*

*Gelet op het principe van een bollenschuur voor de architectuur van dit*

- appartementenblok is een meer gesloten gevel goed voorstelbaar.*
- *Blok 10 & 11:  
De commissie adviseert om boven het kozijn een koof voor te plaatsen zonwering op te nemen.*

Naar aanleiding van bovenstaand advies heeft de architect de genoemde aandachtspunten verwerkt.

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 nu de genoemde aandachtspunten door de architect zijn verwerkt.

#### Beeldkwaliteitsplan

Bij het bestemmingsplan is het 'Beeldkwaliteitsplan Nieuw Rijnvaart' vastgesteld. Daarin zijn voorwaarden opgenomen voor de inrichting van het groen en de verschijningsvorm van de gebouwen. De gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest heeft het plan hieraan beoordeeld en akkoord bevonden. Dit onderdeel is daarmee niet in strijd met het tijdelijke Omgevingsplan, juncto het bestemmingsplan 'Nieuw Rijnvaart'.

#### Stikstofonderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende stikstofdepositie-onderzoeken uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:

- Rapport 20077.12\_Memo onderzoek stikstofdepositie 'Bestemmingsplan Nieuw Rijnvaart', gemeente Oegstgeest, d.d. 26-08-2025, van Langeraar milieuvadvis
- Rapport 20077.12-SR190009\_Oplegnotitie onderzoek stikstofdepositie bestemmingsplan Nieuw Rijnvaart gemeente Oegstgeest, d.d. 15-10-2025, van Langeraar milieuvadvis

Bij de aanvraag is het rapport 25084.02\_Memo onderzoek stikstofdepositie 88w Nieuw Rijnvaart oost Oegstgeest, d.d. 24-03-2026, van Langeraar milieuvadvis ingediend. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

#### Bodemonderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:

- Rapport 1504105SOR\_Verkennend bodemonderzoek Rijnsburgerweg 63, d.d. mei 2015, van Soilution BV
- Rapport 1707K596-Dbl-rap1\_Verkennend bodemonderzoek Rijnsburgerweg 65A, d.d. 17-08-2017, van IDDS
- Rapport 20180619-D-VO-2\_Verkennend bodemonderzoek Nieuw Rijnvaart, d.d. 27-03-2020, van Adcim

Bij de aanvraag is het rapport A8548-06\_Verkennend milieukundig bodemonderzoek Nieuw Rijnvaart, d.d. 17-02-2026, van IDDS ingediend. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

In bijlage B gaan wij nader in op de beoordeling en bevindingen van de Omgevingsdienst West-Holland.

#### Geluid

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende akoestische onderzoeken uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:

- Rapport 19-072\_Geluidsbelasting wegverkeer locatie Nieuw Rijnvaart te Oegstgeest, d.d. 24-09-2024, van Adviesburo Van der Boom BV
- Rapport N005\_02\_L250200\_Nadere beschouwing akoestische situatie transportbedrijf Gemotra, d.d. 10-06-2025, van LBP Sight
- Rapport\_Geluidsvraagstuk Nieuw Rijnvaart, d.d. 13-06-2025, van Buro SRO

Om het project te kunnen realiseren is op 28 januari 2026 door de Omgevingsdienst West-Holland een Besluit maatwerkvoorschriften verleend voor het naastgelegen transportbedrijf Gemotra BV, kenmerk 3177795 en zaaknummer 764522. In dit besluit zijn maatwerkvoorschriften gesteld voor geluid afkomstig van de activiteiten en installaties van het transportbedrijf. De verruiming van de geluidnormen is noodzakelijk vanwege het woningbouwplan 'Nieuw Rijnvaart' direct ten noorden van het bedrijf en heeft directe relatie met de geluidsbelasting op en de te treffen maatregelen ten aanzien van woningen 01/J2 en 02/J1 ter plaatse van Blok 1 (zijnde kavels 303 en 304 in het Besluit Maatwerkvoorschriften).

In verband met de geluidbelasting van het naastgelegen transportbedrijf Gemotra BV worden o.a. de kopgevel en de voor- en achtergevel van de tweede verdieping van woning 01/J2 uitgevoerd als dove gevels en is woning 01/J2 aan zowel de voorgevel als achtergevel 300mm dieper uitgevoerd dan de naastgelegen woningen.

Gelet hierop maakt het Besluit maatwerkvoorschriften integraal onderdeel uit van het Besluit omgevingsvergunning.

#### Soortenbescherming / Zorgplicht

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het volgende onderzoek uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:

- Rapport 2023-0976\_Quickscan Wet natuurbescherming Rijnsburgerweg ong. te Oegstgeest en Rijnsburg, d.d. 21-09-2023, van Blom Ecologie

Het plan c.q. de beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel vragen wij u rekening te houden met de in bijlage B genoemde maatregelen bij de uitvoering van het bouwplan.

#### Participatie

Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft participatie plaatsgevonden.

#### Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' kan onder voorwaarden worden verleend.

## **Overwegingen – Uitweg maken, hebben of veranderen**

### Juridisch kader

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

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

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

### Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024

Een aanvraag voor het aanleggen van een in- en uitrit wordt ook getoetst aan de beoordelingsregels van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024. De aanvraag moet namelijk voldoen aan het gestelde in artikel 3.40 (oogmerken).

Onverminderd artikel 3.58, juncto artikel 3.10 wordt de vergunning alleen geweigerd als:

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

Wij hebben het plan al in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor advies voorgelegd aan de afdeling Verkeer en de calamiteitendiensten. Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

### Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg maken, hebben of veranderen' kan worden verleend.

## **BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/228340**

### **Toezicht / Start- en gereedmelding**

Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de planologische 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](mailto:bouwmelding@oegstgeest.nl), onder vermelding van ons kenmerk Z/26/228340.

### **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.

### **Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg**

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via [www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg](http://www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg).

### **Soortenbescherming / Zorgplicht**

*Artikel 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving - Specifieke zorgplicht*

*Lid 1.* Degene die een flora- en fauna-activiteit of een activiteit als bedoeld in artikel 11.22, eerste lid, onder b tot en met g, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 11.23, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Zodra een niet in de Omgevingswet beschermd in het wild levende dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied.

*Artikel 11.37 Besluit activiteiten leefomgeving - Aanwijzing vergunningplichtige soorten vogelrichtlijn*

*Lid 1.* Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:

- a. het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn;
- b. het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
- c. het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
- d. het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.

Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli), mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Tot de mogelijkheden behoort aanvangen voor het

broedseizoen en doorwerken met continue verstoring tijdens het broedseizoen, zodat vogels niet tot broeden komen.

### **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 m<sup>3</sup> grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m<sup>3</sup>) moet gemeld worden via het Omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://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](http://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](http://www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water).

### **Verordening afvoer hemelwater en grondwater Oegstgeest 2022**

*Artikel 4 - Verbod op lozen van hemelwater op de aanwezige openbare voorziening*

Op grond artikel 4 lid 1 is het verboden om vanaf een bouwwerk of verhard oppervlak hemelwater te lozen op openbaar terrein of de aanwezige openbare voorziening.

Op grond artikel 4 lid 3 is de eigenaar van een perceel verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Burgerlijk Wetboek, hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening zo wordt ontworpen en in stand kan worden gehouden dat:

- a. de voorziening een omvang heeft dat er 60 liter per m<sup>2</sup> af te voeren oppervlak opgevangen kan worden;
- b. het opgevangen hemelwater hergebruikt of vertraagd afgevoerd kan worden, conform het gestelde in dit lid;
- c. binnen vijf dagen na regenval van enige betekenis weer volledig beschikbaar is voor het verwerken van een volgende regenbui. Dit mag langer zijn indien het systeem is aangesloten op regenradar waarbij 24 uur vooraf aan een regenbui het systeem automatisch loost op het een (openbare) voorziening.

Op grond artikel 4 lid 4 geldt het verbod uit het eerste lid niet wanneer er als gevolg van extreme neerslag meer hemelwater verwerkt moet worden dan de hoeveelheid die in het derde lid onder (a) genoemd wordt.

Op grond artikel 4 lid 7 dienen de voorzieningen als bedoeld in het derde lid uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden.

*Artikel 7 - Kwaliteit af te voeren hemelwater*

Op grond artikel 7 lid 1 mag het afstromende hemelwater, als bedoeld in artikel 4, niet verontreinigd zijn als gevolg van afspoelen of uitlogen van de gebruikte bouwmaterialen of geloosde stoffen.

**Meer informatie**

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

## **BIJLAGE B – Specifieke voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/228340**

### **Voorwaarden – Archeologie**

- Als bij graafwerkzaamheden een onverwachte vondst in of op de bodem wordt gedaan, waarvan u weet of redelijkerwijs vermoed 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](mailto:archeologie@erfgoedleiden.nl)

### **Voorwaarden – Bodem**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:

- Rapport 1504105SOR\_Verkennend bodemonderzoek Rijnsburgerweg 63, d.d. mei 2015, van Soilution BV
- Rapport 1707K596-DbI-rap1\_Verkennend bodemonderzoek Rijnsburgerweg 65A, d.d. 17-08-2017, van IDDS
- Rapport 20180619-D-VO-2\_Verkennend bodemonderzoek Nieuw Rijnvaart, d.d. 27-03-2020, van Adcim

Bij de aanvraag is het rapport A8548-06\_Verkennend milieukundig bodemonderzoek Nieuw Rijnvaart, d.d. 17-02-2026, van IDDS ingediend. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op de ontwikkelingslocatie. Het onderzoek voldoet aan de geldende normen. Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

#### *Percelen 2956 en 3720 (algemene chemische kwaliteit)*

- Ter plaatse van deze percelen is door IDDS (kenmerk: 1707K596/DBI/rap1) in 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de gegevens blijkt dat de boven- en ondergrond niet tot licht zijn verontreinigd met de onderzochte stoffen. De maximaal toelaatbare kwaliteit wordt niet overschreden. Het grondwater is sterk verontreinigd met nikkel en niet tot licht verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. De sterke verontreiniging met nikkel wordt gerelateerd aan het gebruik van meststoffen.
- Op basis van het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat na het bodemonderzoek van 2017 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die de kwaliteit nadelig kunnen hebben beïnvloed. Daarom wordt een volledig verkennend bodemonderzoek niet nodig geacht. De percelen moeten nog wel onderzocht worden op niet genormeerde gewasbeschermingsmiddelen.

#### *Perceel 4563 (algemene chemische kwaliteit)*

- In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Ter plaatse van de gedempte watergang zijn zintuiglijk geen afwijkende materialen waargenomen. Vermoedelijk is voor de demping gebiedseigen grond gebruikt.
- De boven-, ondergrond en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. De maximaal toelaatbare kwaliteit wordt niet overschreden.

#### *Percelen 4563, 2956 en 3720 (niet genormeerde gewasbeschermingsmiddelen)*

- Voor de analyse van niet genormeerde gewasbeschermingsmiddelen is niet helemaal aangesloten aan het document "Handelingskader bodemonderzoek niet genormeerde

gewasbeschermingsmiddelen". Door het gebruik van een screening zijn meer dan de 20 aangegeven stoffen geanalyseerd. Voor de beoordeling is alleen gekeken naar de genoemde stoffen in het handelingskader.

Voor enkele stoffen wordt de detectiegrens overschreden. Voor de stof Pentachlooraniline wordt de interventiewaarde (10 mg/kg ds) niet overschreden. Voor de andere stoffen is momenteel nog geen interventiewaarde bekend – voor de stoffen Boscalid en Pyraclostrobin wordt wel de maximaal toelaatbare risicowaarde voor sediment overschreden.

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

### **Voorwaarden – Geluid**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende akoestische onderzoeken uitgevoerd:

- Rapport 19-072\_Geluidsbelasting wegverkeer locatie Nieuw Rijnvaert te Oegstgeest, d.d. 24-09-2024, van Adviesburo Van der Boom BV
- Rapport N005\_02\_L250200\_Nadere beschouwing akoestische situatie transportbedrijf Gemotra, d.d. 10-06-2025, van LBP Sight
- Rapport\_Geluidsvraagstuk Nieuw Rijnvaert, d.d. 13-06-2025, van Buro SRO

Om het project te kunnen realiseren is op 28 januari 2026 door de Omgevingsdienst West-Holland een Besluit maatwerkvoorschriften verleend voor het naastgelegen transportbedrijf Gemotra BV, kenmerk 3177795 en zaaknummer 764522. In dit besluit zijn maatwerkvoorschriften gesteld voor geluid afkomstig van de activiteiten en installaties van het transportbedrijf. De verruiming van de geluidnormen is noodzakelijk vanwege het woningbouwplan 'Nieuw Rijnvaert' direct ten noorden van het bedrijf en heeft directe relatie met de geluidsbelasting op en de te treffen maatregelen ten aanzien van woningen 01/J2 en 02/J1 ter plaatse van Blok 1 (zijnde kavels 303 en 304 in het Besluit maatwerkvoorschriften).

- Voordat woningen 01/J2 en 02/J1 in gebruik genomen worden moet het vereiste geluidsscherm ter hoogte van transportbedrijf Gemotra BV gerealiseerd zijn.

### **Voorwaarden – Zorgplicht**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het volgende onderzoek uitgevoerd:

- Rapport 2023-0976\_Quickscan Wet natuurbescherming Rijnsburgerweg ong. te Oegstgeest en Rijnsburg, d.d. 21-09-2023, van Blom Ecologie

Bij de uitvoering van het bouwplan moet u rekening houden met de volgende te treffen maatregelen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke

verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

- De beoogde graafwerkzaamheden aan de watergang leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd, namelijk van oost naar west, om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.