

Aan:

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

Verzenddatum 2 april 2026
Ons kenmerk Z/25/228339
Dso nummer 2025122400663
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (technisch)

Beste directie,

Op 24 december 2025 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 46 appartementen inclusief bijbehorend inrichtingsplan - Project Nieuw Rijnvaart Blok 10 en 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 parkeerkeffers 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 O1/J2 en O2/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, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (technisch)

Voorwaarden

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

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 (omgevingsplan)', kenmerk Z/25/228340.

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 Schrieke
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door u of derde belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar worden aangetekend. Het bezwaarschrift moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- naam en adres van de indiener;
- datum;
- omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van het bezwaar;
- handtekening van de indiener.

Stuur het bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Pro forma bezwaar

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

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt één dag na bekendmaking in werking (verzenddatum), ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Afwijken van omgevingsvergunning?

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

Intrekken vergunning

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

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. Rapport WE32800_ Toets Bbl, EP, MP, Bouwfysica - Galerij | Rapport | 21-10-2025 |
| a03. Rapport WE32800_ Toets Bbl, EP, MP, Bouwfysica - Appartementencomplex | Rapport | 26-09-2025 |
| a04. Rapport 26.2231.1a_ Brandveiligheid - droge blusleidingen | Rapport | 26-02-2026 |
| a05. Rapport 5827-00_ Kleur- en materiaalstaat appartementen | Rapport | 23-12-2025 |
| a06. Rapport 5827-00_ Uitgangspunten appartementen en galerij | Rapport | 03-10-2025 |
| a07. Rapport 5827-00-BB01_ Oppervlaktestaat appartementen | Rapport | 23-12-2025 |
| a08. Rapport 5827-00-BB04-BBL_ Bouwbesluitberekeningen appartementen | Rapport | 24-02-2026 |
| a09. Rapport 5827-00_ Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen | Rapport | - |
| <i>Bouwkundige bescheiden – Situatie</i> | | |
| b00.01. Tekening 00-D0001 (V2)_Situatie | Tekening | 18-03-2026 |
| <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 |
| b10.06. Tekening 10-N2001_Blok 10 - Oppervlaktestaat | 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 |
| b11.09. Tekening 11-D2001_Blok 11 - Oppervlaktestaat | Tekening | 24-02-2026 |

De volgende documenten maken géén onderdeel uit van deze vergunning en zijn als extra informatie bijgevoegd:

| <i>Omschrijving</i> | <i>Type</i> | <i>Datum</i> |
|--|-------------|--------------|
| a10. Rapport 5827-00 veng-plan_ V&G-plan | Rapport | 19-05-2025 |
| a11. VRHM Z2025-00005175_ Realiseren appartementengebouwen Blok 10 & Blok 11 | Advies | 20-11-2025 |

Overwegingen – Bouwactiviteit (technisch)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een (technische) bouwactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Uw plan betreft een bouwwerk van gevolgklasse 2 en betreft (ver)nieuwbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uw plan is op grond van artikel 2.25 van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling

Op basis van uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens concluderen wij dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel stellen wij nadere voorwaarden ten aanzien van diverse beoordelingsaspecten. Deze voorwaarden staan vermeld in bijlage B.

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.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Conclusie

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

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/228339

Toezicht / Start- en gereedmelding

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

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/228339.

Toezicht brandweer

Bij (complexe) gebouwen kan het noodzakelijk zijn dat de brandweer meegaat met een tussentijdse bouwcontrole en/of de opleveringscontrole.

Het is noodzakelijk dat de brandweer meegaat met een controle, gezien er in en rondom het bouwwerk installatietechnische voorzieningen worden aangebracht die belangrijk zijn voor het repressief optreden. Geadviseerd wordt met de toezichthouder van de brandweer af te stemmen op welke momenten (tussentijds en/of eindcontrole) toezicht van de brandweer noodzakelijk is.

In verband met een afspraak voor de controles moet de melder minimaal twee weken voorafgaand aan de ingebruikname van het bouwwerk dit doorgeven aan bevoegd gezag.

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.

Veiligheid in de directe omgeving

Artikel 7.15 Besluit bouwwerken leefomgeving

Lid 1. Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel aan personen in de directe omgeving van het bouw- en sloofterrein;
- b. letsel aan personen die het bouw- en sloofterrein onbevoegd betreden; en
- c. gevaar voor veiligheid van belendingen.

Lid 2. Bij het bouwen of slopen van een gebouw wordt bij de bouw- en sloopplaats een veiligheidsafstand vrijgehouden bepaald volgens paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid.

Geluidhinder

Artikel 7.17 Besluit bouwwerken leefomgeving

Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Lid 2. Bij het verrichten van die bedrijfsmatige werkzaamheden worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur, genoemd in tabel 7.17, niet overschreden.

Tabel 7.17

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

Lid 3. Als het bevoegd gezag over het veroorzaken van geluidhinder bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft vastgesteld, is in afwijking van artikel 7.23 geen maatwerkvoorschrift vereist als het verrichten van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover is geïnformeerd.

Trillinghinder

Artikel 7.18 Besluit bouwwerken leefomgeving

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in een verblijfsgebied niet meer dan de trillingsterkte genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006 van de Stichting Bouwresearch Rotterdam.

Lid 2. Het eerste lid is alleen van toepassing op een verblijfsgebied van een woonfunctie, een bijeenkomstfunctie voor kinderdagopvang, een gezondheidszorgfunctie en een onderwijsfunctie.

Stofhinder

Artikel 7.19 Besluit bouwwerken leefomgeving

Tijdens het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- en sloopterrein te beperken.

Stikstofemissie

Artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving

Lid 1. Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden adequate maatregelen getroffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken.

Lid 2. Het eerste lid is alleen van toepassing op het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, eerste lid, nodig is en op het slopen van een bouwwerk waarvoor een melding als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, is vereist omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ bedraagt.

Scheiden gevaarlijk bouw- en sloopafval

Artikel 7.25 Besluit bouwwerken leefomgeving

Lid 1. Ongeacht de hoeveelheid wordt gevaarlijk bouw- en sloopafval in ieder geval gescheiden in de volgende fracties:

- a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet onder b tot en met d van dit lid zijn opgenomen;
- b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
- c. teerhoudend asfalt; en
- d. gasontladingslampen.

Lid 2. Een gevaarlijke stof wordt niet gemengd of gescheiden.

Lid 3. De fracties worden op het bouw- en sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

Lid 4. In afwijking van het derde lid kunnen de fracties op een andere plaats worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- en sloofterrein redelijkerwijs niet mogelijk is.

Scheiden overige bouw- en sloopafval

Artikel 7.26 Besluit bouwwerken leefomgeving

Lid 1. Overig bouw- en sloopafval wordt in ieder geval gescheiden in de volgende fracties:

- a. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
- b. niet-teerhoudend asfalt;
- c. vlakglas, al dan niet met kozijn;
- d. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- e. dakgrind; en
- f. armaturen.

Lid 2. De fracties worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

Lid 3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van die fractie minder dan 1 m³ bedraagt.

Lid 4. In afwijking van het tweede lid kunnen de fracties op een andere plaats worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- en sloofterrein redelijkerwijs niet mogelijk is.

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 ecoloog 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 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer of de aparte nota bodembeheer van de gemeente Katwijk. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>. De gemeente Oegstgeest heeft geen nota bodembeheer.
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/themas/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 m² 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 uitloggen 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/25/228339

Voorwaarden – Bouwwerkinstallaties

- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 4.108 lid 2 van Besluit bouwwerken leefomgeving veroorzaakt een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op de perceelgrens met een bouwwerkperceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, berekend volgens de bij ministeriële regeling gestelde regels. Indien onverhoopt gekozen wordt voor het plaatsen van een installatie met buiten-unit dan dient hiermee rekening te worden gehouden.

Voorwaarden – Brandveiligheid

- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 4.56.1 en artikel 4.83 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet er een ondergrondse brandkraan (conform het nieuwe beleid van de brandweer Hollands Midden) binnen 100 meter van de brandweeringang aanwezig zijn.
- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 4.56.1 en artikel 4.83 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt dringend geadviseerd Woonblok 11, intern ontsloten door een wokkeltrappenhuis, te voorzien van een droge blusleiding. Wanneer er geen droge blusleiding aanwezig is, zal de brandweer via de entreehal > het trappenhuis en de vluchtweg op de betreffende verdieping een inzet moeten plegen. Hierbij gaan ook de deuren in het wokkeltrappenhuis door de slangen in geopende stand staan en zal hierdoor rookverspreiding plaatsvinden via en in het wokkeltrappenhuis. Om rookverspreiding te voorkomen in geval van een brandweerinzet dan ook het dwingende advies om woonblok 11 te voorzien van een droge blusleiding, met tappunten direct gelegen buiten het wokkeltrappenhuis.

Voorwaarden – Constructieve veiligheid

Goedgekeurde bescheiden

- U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken dan ook door de gemeente beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden worden ingediend.

Nog in te dienen bescheiden, onderdeel algemeen

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties in de uiterste grenstoestand t.a.v. sterkte en stabiliteit van alle (te wijzigen) constructieve onderdelen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.
- Omgevingsregeling Artikel 7.16. (Bouwactiviteit: uitgestelde aanvraagvereisten) is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

Nog in te dienen bescheiden, onderdeel bouwen

- Trillingsprognose en onderzoek naar de funderingen in de directe omgeving vanuit oogpunt van risico's op schade door de keuze voor prefab betonpalen.
- Bemalingsadvies (indien sprake is van een bouwput).
- Paalberekening en palenplan.
- Funderingsadvies en wapeningstekeningen fundering.
- Constructieve uitwerking van de wanden / vloeren / kap / lateien.
- Constructieve uitwerking van de luifelconstructie.

- Gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelementen en metselwerk. Bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld dienen te worden uitgevoerd in roestvaststaal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de gemeente plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een duplexstelsysteem worden toegepast volgens NEN 1275 respectievelijk NPR 5254.

Nog in te dienen bescheiden, onderdeel omgevingskwaliteit

- Gegevens waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan hoofdstuk 7 'Bouw- en sloopwerkzaamheden' uit het Besluit bouwwerken leefomgeving alsook aan de 'Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid';
- Indien sprake is van een tijdelijke bouwput voor het kunnen maken van een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - Een bouwputtekening en -berekeningen met daarop vermeld de maaiveldbelastingen;
 - Een uitvoeringsplan en controle- en begeleidingsplan voor de bemaling.

Niet controleerbare staalconstructies / brandwerende coating

- Staalconstructies die niet controleerbaar zijn na de oplevering dienen voorzien te zijn van een behandeling die een duurzaamheid van 50 jaar garandeert.
- Voor het toepassen van brandwerende coatings gelden naast De Kwaliteitsrichtlijn Applicatie Brandwerende Coating uitgegeven door Bouwen met Staal-rapport 2003.01 nog aanvullende eisen. Hierbij zijn de toepassing buiten, in vochtig milieu en binnen maar onzichtbaar niet toegestaan.

Overigen

- De grondwaterstand in de omgeving mag niet lager worden dan de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- De zettingen en rotaties van belendingen dienen te blijven voldoen aan de grenswaarden gesteld in NEN 9997 Bijlage H.
- In de rotatie dient te zijn opgenomen 35% van de zetting van de belending zoals die volgens berekening al zou hebben plaatsgevonden;
- Berekeningen volgens de eindige elementen methode dienen te voldoen aan de aanwijzingen die zijn gegeven in de "Uitwerking indieningsvereisten EEM-berekeningen" april 2011 van het Centraal Overleg Bouwtoezicht Constructies;
- Er dient een transparante overdracht van de constructieve uitgangspunten en het constructief ontwerp naar de uitvoerende partij c.q. de deelconstructeurs van leveranciers plaats te vinden;
- Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en bescheiden voor de constructieve toets aan het Bbl. Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouw-constructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook een opgave van de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk;
- Extra scheurvorming aan belendingen kan niet worden uitgesloten. Redelijkerwijs is niet te verwachten dat dit leidt tot het niet voldoen aan het Bbl van betrokken panden. Het ontstaan van schade is mogelijk. Het verlenen van de vergunning houdt niet in dat de gemeente hiervoor aansprakelijk kan worden gehouden;
- Wegen en rioleringen mogen geen schade ondervinden en toelaatbare vervormingen dienen met de desbetreffende beheerders overeengekomen te worden;
- Schade of ernstige hinder voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen;
- Als grens voor geluidhinder worden de waarden vanuit het Bbl gehanteerd.
- Trillingen aan belendingen moeten minimaal voldoen aan SBR richtlijn-A;

- Er wordt geadviseerd om de aanbevelingen van het Kennisplatform Constructieve Veiligheid te hanteren bij het indienen van constructieve stukken;

Voorwaarden – Duurzaamheid

- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 4.149 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moeten de Rc-waarden van de uitwendige vloer-, gevel-, en dakconstructies minimaal de Rc-waarden te bedragen, zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van rapport WE32800_Toets Bbl, EP, MP, Bouwfysica - Appartementencomplex, d.d. 26-09-2025 en rapport WE32800_Toets Bbl, EP, MP, Bouwfysica - Galerij, d.d. 21-10-2025.
- De nu afgegeven energielabels zijn voorlopig. Bij oplevering moeten de definitieve energielabels van de appartementen en de energieprestatie (BENG-berekening, realisatiefase) definitief worden vastgesteld, inclusief de vereiste kwaliteitsverklaringen. Deze gegevens moet u vóór ingebruikname van de appartementen aanleveren bij de gemeente.
- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 4.160a lid 1 en artikel 4.160b lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde bouwwerkperceel, met meer dan tien parkeervakken, leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak, e.e.a. zoals aangegeven bij rubriek 13_Uitgangspunten parkeren in rapport 5827-00_Uitgangspunten appartementen en galerij, d.d. 03-10-2025.

Voorwaarden – Technische bouwsystemen

- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 4.248 lid 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is een waterzijdige inregeling verplicht. Bij nieuwbouw moet het technisch bouwsysteem adequaat, gedimensioneerd, geïnstalleerd, ingeregeld en instelbaar te zijn. Dit betekent onder andere dat de ruimteverwarming/koeling waterzijdig moet worden/zijn ingeregeld.