

Aan:

Fresh Projectontwikkeling B.V.
Jacob Mosselstraat 2
2595 RH 's-Gravenhage

Verzenddatum 25 juni 2026
Ons kenmerk Z/25/228159
Dso nummer 2025121902600
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (OPA)

Beste directie,

Op 19 december 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen inclusief botenloods – project Ganzeneiland Fase 2 op het adres Haarlemmertrekvaart 34 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Het project Ganzeneiland aan de Haarlemmertrekvaart 34 omvat in totaal 6 vrijstaande woningen met een footprint van 150 m² (Fase 1a en 1b) en 6 appartementen in een boothuis met footprint van 340 m², inclusief een aansluitende jachthaven (Fase 2). Op het perceel worden verder in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, 12 stuks voor de 6 vrijstaande woningen en 14 stuks voor de appartementen. De te realiseren woningen en appartementen vervangen de huidige op het perceel aanwezige nog te slopen bebouwingen, te weten 2 bestaande woningen en 1 woonark.

In het appartementengebouw worden 6 huurwoningen (3x middelduur en 3x sociaal) gerealiseerd met onder een deel van het appartementengebouw een botenloods met 3 ligplaatsen.

Voor het appartementengebouw is op 17 mei 2024 een Besluit hogere waarden op grond van de Wet Geluidhinder verleend van maximaal 57 dB vanwege de geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï, kenmerk D2024-062539.

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.

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 en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Voorwaarden

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

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € [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. 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>Aanvraag, etc</i>		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	19-12-2026
a02. Onderbouwing bouwkosten Ganzeneiland appartementen	Rapport	18-03-2026
a03. Schriftelijke toelichting strijdigheden bestemmingsplan	Brief	17-03-2026
a04. Schriftelijke toelichting Hoogheemraadschap van Rijnland	Brief	28-04-2026
a05. Verslag inloophijeenkomst herontwikkeling Ganzeneiland	Rapport	13-09-2023
<i>Bouwkundige bescheiden</i>		
b01a. Kleur- en materiaalstaat exterieur	Rapport	03-06-2026
b01b. Productinformatie Hardy Plank Products	Rapport	-
b01c. Productinformatie FALK 1100 TR3	Rapport	-
b02. Tekeningboekje 22268_Presentatie welstand fase 2	Tekening	25-03-2026
b03. Tekening B_000_Bestaande situatie	Tekening	31-07-2024
b04. Tekening A2 fase 2 wijz.A_Situatietekening appartementen	Tekening	17-03-2026
b05. Tekening 2_100 wijz.B_Plattegronden, gevels en doorsneden	Tekening	03-06-2026
b06. Tekening 2_800 wijz.B_Principe details, d.d. 17-03-2026	Tekening	03-06-2026
<i>Constructieve bescheiden</i>		
cb01. Rapport 121149_Funderingsadvies	Rapport	27-05-2025
cb02. Rapport 11694-R6_Statische berekening onderbouw	Rapport	13-05-2025
ct01. Tekening 11694-P1 rev.A_Palenplan	Tekening	10-12-2025
ct02. Tekening 11694-F1 rev.A_Matenplan fundering	Tekening	10-12-2025
ct03. Tekening 11694-W1 rev.A_Wapening fundering	Tekening	10-12-2025
ct04. Tekening 11694-CB1 rev.A_Plattegronden en doorsneden	Tekening	10-12-2025
<i>Rapportages Bbl</i>		
d01. Rapport 2026-11507_Brandveiligheid	Rapport	17-03-2026
d02. Rapport 2026-11507_BBL-berekening	Rapport	17-03-2026
d03a. Rapport 2025-9011_BENG en MPG-berekening	Rapport	24-02-2026
d03b. Rapport 2025-9011_Warmteverlies en Koellastberekening	Rapport	21-11-2025
d04a. Rapport 2026-11507_Aerius-berekening	Rapport	17-03-2026
d04b1. Rapport RoSPA2bBGkBL_Projectberekening - Tijdelijke situatie	Rapport	17-03-2026

d04b2. Rapport RoSPA2bBGkBL_Projectberekening - Tijdelijke situatie extra beoordeling	Rapport	17-03-2026
d04c1. Rapport S4Ewgm14UWSW_Projectberekening - Beoogde situatie	Rapport	17-03-2026
d04c2. Rapport S4Ewgm14UWSW_Projectberekening - Beoogde situatie extra beoordeling	Rapport	17-03-2026
d05. Rapport_Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen	Rapport	-
d06. Rapport M+P.FR.26053.1_Onderzoek wegverkeerslawaaai i.v.m. wijziging positie woning kavel 6	Rapport	29-01-2026
d07. Rapport M+P.FR.26053.2_Geluidwering appartementen Ganzeneiland	Rapport	26-05-2026

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

<i>Omschrijving</i>	<i>Type</i>	<i>Datum</i>
d08. ODWH 2023-014551_Wet geluidhinder - Besluit hogere waarden	Rapport	17-05-2024
d09. VRHM Z2026-00001598_Bouwen 6 appartementen project Ganzeneiland Fase 2	Advies	24-03-2026

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

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 is 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 de tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto de bestemmingplannen 'Haarlemmertrekvaart 34' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'.

Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen:

- Groen - artikel 3
- Verkeer – Verblijfsgebied - artikel 5
- Water - artikel 6
- Wonen - artikel 7

Verder geldt de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie - artikel 9

Groen

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

- a. groen, voetpaden en parken;
- b. water, sloten, vijvers en moerassen ten behoeve van de waterberging, waterafvoer en/of beheersing van de grondwaterstand;
- c. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Verkeer - Verblijfsgebied

Op grond van artikel 5.1 zijn de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
- b. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen en elektrische laadpalen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Water

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

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds'
- d. bermen;
- e. recreatieve voorzieningen;
- f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, oeverbeschoeiingen

Op grond van artikel 6.2.1 mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

Op grond van artikel 6.2.2. mogen binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels voor het bouwen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet groter zijn dan 1 meter vanaf het gemiddelde waterpeil.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels, behoudens een gedeelte van de botenloods.

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.

Op grond van artikel 7.2.1 onder e is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan. In dit geval 6 meter.

Op grond van artikel 7.2.1 onder f is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan. In dit geval 10 meter.

Het ingediende plan voldoet niet aan het gestelde in artikel 7.2.1 onder a. Zoals in de nadere toelichting al is aangehaald heeft de footprint van het appartementengebouw (lees: bouwvlak) op de bestemmingsplankaart een oppervlakte heeft van 340 m².

Het appartementengebouw (incl. groot deel botenloods) heeft een lengte van 32,897 m¹ en een diepte van 10,499 m¹ = 345,385 m². Daarnaast wordt een deel van de botenloods buiten het op plankaart aangegeven bouwvlak gerealiseerd in de bestemming 'Water' over een lengte van 16,698 m¹ en een diepte van 1,701 m¹ = 28,403 m². Dit betekent dat buitenwerkse oppervlakte van het plan in totaal 345,385 m² + 28,403 m² = 373,788 m² bedraagt. Dit is een overschrijding van het bouwvlak van afgerond 9,94 %.

Opmerking: De buiten het bouwvlak gesitueerde balkons (buitenruimten) voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan aangezien balkons op grond van artikel 2.9 onder a aangemerkt zijn als ondergeschikte bouwdelen. Dit geldt ook voor plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, met dien verstande dat de overschrijding van een overstekend dak niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

Waarde - Archeologie

Op grond van artikel 9.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op grond van artikel 9.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 150 cm:

1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het planten of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
6. het heien van palen en slaan van damwanden.

Op grond van artikel 9.3.1 onder b dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden bij het indienen van de aanvraag

een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld.

Op grond van artikel 9.3.1 onder c zijn de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld onder a 1 t/m 6 slechts toelaatbaar, indien die werken en werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 150 cm.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Op grond van artikel 13.1 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 ingevolgde de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden 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;
- d. vergroting van de bouwhoogten van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;

Overschrijding bouwvlak

Met toepassing van artikel 13.1 onder b kan de constateerde strijdigheden ten aanzien van het verbod op bouwen binnen de bestemming 'Water' en het overschrijden van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' worden opgeheven (= *strijdigheid artikel 6.2.1 en artikel 7.2.1 onder a*).

Ruimtelijke afweging

In het bestemmingsplan is voor het appartementengebouw een bouwvlak opgenomen met de afmetingen 10 m1 x 34 m1 = 340 m2

Met toepassing van artikel 13.1 onder b kan een overschrijding van het bouwvlak worden opgeheven indien dit uit 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.

Omdat de overschrijding van het bouwvlak maximaal 1,701 m1 bedraagt wordt voldaan aan artikel 13.1 onder b.1.

Omdat de percentuele overschrijding van het bouwvlak maximaal 9,94% bedraagt wordt voldaan aan artikel 13.1 onder b.2.

Er kan dan ook medewerking verleend worden aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Door het iets verdiepen van de botenloods buiten het bouwvlak wordt er daarnaast geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolgde de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen om de botenloods iets dieper uit te voeren. Dit tast namelijk de opzet van het plan niet aan en heeft ook geen gevolgen voor omwonenden, terwijl er wel een bruikbaar plan ontstaat. Er is dan ook geen ruimtelijk bezwaar tegen deze beperkte overschrijding van het bouwvlak.

Op de uitbouw van de botenloods worden dakterrassen gerealiseerd voor de woningen op de verdieping. Die beschikken daardoor over een prettige buitenruimte met uitzicht over het water. Dit verhoogt het woongenot. Door de oriëntatie leidt dit niet tot bezonnings- of privacy hinder bij omwonenden. De dakterrassen leveren een positieve bijdrage aan de woonkwaliteit en zijn daardoor akkoord.

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 25 maart 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting: De commissie kan instemmen met het voorgestelde plan. De architectuur van de het appartementengebouw met botenloods wordt voorzien van donkere houten geveldelen en een geïsoleerde aluminium felsenkap. De karakteristiek van een "loods" is passend voor deze locatie direct aan het water en straalt een maritieme sfeer uit.

De commissie vraagt aandacht voor het doorgaande balkon aan de waterzijde en stelt voor om deze onderling van elkaar los te houden, mogelijk ter breedte van de deuren voor de boten en eveneens aan de beide zijkanten iets terug te leggen.

De keuze voor houten kozijnen in donkergrijze kleur lijkt bouwtechnisch erg kwetsbaar. Een uitvoering in aluminium kan dit ondervangen.

Naar aanleiding van bovenstaand advies is het plan aangepast voor wat betreft het doorgaande balkon aan de waterzijde. Deze zijn nu van elkaar gescheiden door introductie plantenbakken.

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 Oegstgeest heeft het plan hieraan beoordeeld en akkoord bevonden. Dit onderdeel is daarmee niet in strijd met het tijdelijke Omgevingsplan, juncto het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34'.

Stikstofonderzoek

Bij de aanvraag is het rapport 2026-11507_Aerius-berekening, d.d. 17-03-2026, toegevoegd. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

Bodemonderzoek

Bij de aanvraag is het rapport 20220294_Verkennend bodemonderzoek Haarlemmertrekvaart 34, d.d. 24-04-2023, toegevoegd. Dit rapport is in de bestemmingsplanprocedure 'Haarlemmertrekvaart 34' door de Omgevingsdienst West-Holland al akkoord bevonden, waarbij het volgende is geadviseerd:

Het onderzoek voldoet aan de NEN5740. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- *Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal en/of puin waargenomen.*
- *De bovengrond en de ondergrond zijn niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.*
- *Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.*
- *Opgemerkt wordt dat de, in het verleden aangetroffen, sterke verontreiniging met minerale olie niet opnieuw is aangetroffen.*

Geluid

Voor het appartementengebouw is op 17 mei 2024 een Besluit hogere waarden op grond van de Wet Geluidhinder verleend van maximaal 57 dB vanwege de geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï, kenmerk D2024-062539. Voor dit besluit gelden de volgende aandachtspunten:

1. De appartementen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe (of gelijkwaardige) buitenruimte. Hiervoor worden bouwkundige maatregelen getroffen om dit te realiseren. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen moet dit middels akoestisch onderzoek worden aangetoond.
2. De wijze waarop invulling gegeven wordt aan akoestische compensatie dient nader uitgewerkt te worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:
 - Een karakteristieke geluidwering die tenminste 5 dB hoger ligt dan benodigd volgens het Bouwbesluit 2012; en
 - Extra geluidisolatie tussen de woningen onderling van ten minste +5 dB voor contactgeluid ten opzichte van de eis uit het bouwbesluit 2012; en
 - Het karakteristieke installatiegeluidniveau ten gevolge van de liften in de verblijfsruimten binnen de woningen is ten minste 3 dB minder dan vereist volgens het Bouwbesluit.

Bij de aanvraag is het rapport M+P.FR.26053.2_Geluidwering appartementen Ganzeneiland, d.d. 26-05-2026, toegevoegd. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

Soortenbescherming / Zorgplicht

In het kader van vaststelling van het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34' is een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is eerder door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) beoordeeld. De ODWH heeft het volgende geadviseerd:

- *Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstrend zijn voor broedende vogels, zoals bomkap, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met verstrende activiteiten moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.*
- *De watergangen langs het plangebied worden niet verlicht.*

Wij vragen u rekening te houden met bovenstaande 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, na vaststelling van het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34', past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Met het persoonlijk informeren van de directe burens (inloopbijeenkomst en buurtparticipatie) heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

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

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.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' kan onder voorwaarden worden verleend. Deze voorwaarden staan vermeld in bijlage B.

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/228159

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/25/228159.

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.

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 sloopterrein;
- b. letsel aan personen die het bouw- en sloopterrein 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.

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 sloopterrein 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 sloopterrein 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 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 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 [REDACTED] onder vermelding van ons kenmerk.

BIJLAGE B – Specifieke voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/228159

Voorwaarde – Archeologie

Melding archeologische toevalsvondst

- 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

Voorwaarden – Brandveiligheid

Bezwijken van de bouwconstructie

- Op grond van artikel 4.16 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is een bouwwerk bestand tegen brand zodat geen sprake zal zijn van instorting die gevaar oplevert voor het vluchten of voor hulpverlening bij brand, gedurende een redelijke tijd.
Op grond van artikel 4.17 lid 2 bezwijkt een bouwconstructie bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen de in tabel 4.17a aangegeven tijdsduur door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.
Op grond van artikel 4.17 lid 3 wordt in afwijking van het tweede lid de tijdsduur met 30 minuten bekort als geen vloer van een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau en de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting van het brandcompartiment niet groter is dan 500 MJ/m².

Voorwaarde

De bouwconstructie van het appartementengebouw moet minimaal 30 minuten bestand zijn op bezwijken, tenzij de vuurbelasting hoger is dan 500 MJ/m², e.e.a. zoals aangegeven in rapport 2026-11507_Brandveiligheid, d.d. 17-03-2026 en in (constructie)rapport 11694-R6_Statische berekening onderbouw, d.d. 13-05-2025

Brandoverslag tussen brandcompartimenten

- Op grond van artikel 4.53 lid 1 is de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet-besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschaft van een brandweerlift of van een lift als bedoeld in artikel 4.189 in een woongebouw ten minste 60 minuten.
Op grond van artikel 4.53 lid 2 kan in afwijking van het eerste lid tussen een brandcompartiment en een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert worden volstaan met 30 minuten.
Op grond van artikel 4.53 lid 3 kan in afwijking van het eerste lid worden volstaan met 30 minuten als:
a. de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting van het brandcompartiment niet groter is dan 500 MJ/m²; en
b. in het gebouw geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau.

Voorwaarde

Omdat uit de aanvraag niet is op te maken of er brandoverslag mogelijk is vanuit de gevelopeningen op de begane grond naar de eerste verdieping moet door middel van een

brandoverslagberekening op basis van NEN 6068 nog nader worden aangetoond of er brandoverslag mogelijk is.

Uit de nog ter goedkeuring aan te bieden brandoverslagberekening volgt of brandwerende voorzieningen noodzakelijk zijn of de bovenliggende ramen voorzien moeten worden van 30 minuten brandwerende beglazing(en).

Bluswatervoorzieningen

- Op grond van artikel 4.83 lid 1 is een bouwwerk zodanig dat hulpverlening binnen redelijke tijd personen kan redden en brand kan bestrijden.

Voorwaarde

Rondom het appartementengebouw (en de vrijstaande eengezinswoningen) bevinden zich nog geen ondergrondse brandkranen. In het eerdere advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden op het Omgevingsplan (20-12-2023) is aangegeven dat er in het plangebied voldoende primaire bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkranen) aanwezig moeten zijn. Om de inzet van de brandweer te borgen is geadviseerd om de eisen vanuit het beleidsdocument Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM mee te nemen bij de verdere ontwikkeling van het plangebied.

Een bluswatervoorziening voor een eventuele defensieve brandweerinzet bevindt zich rondom het appartementengebouw, open water (Poelmeer / Oegstgeesterkanaal).

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. Vanuit onze constructeurs wordt geadviseerd om alle beoogde prefab betonpalen voor te boren in verband met de aanwezigheid van een eerste zandlaag en kans op schade uit trillingen aan gebouwen, bouwwerken of infrastructuur in de omgeving.
- Bemalingsadvies (indien sprake is van een bouwput).
- Constructieve uitwerking van de wanden / vloeren / kap / lateien.
- Constructieve uitwerking van de luifelconstructie.
- Gegevens van bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen 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 onderdeel 'Bouwkundige bibliotheek' van rapport 2025-9011_BENG en MPG-berekening, d.d. 24-02-2026.
- Om te voldoen aan het gestelde in artikel 4.149 van het Besluit bouwwerken leefomgeving moeten ten minste 17 PV-panelen (gerekend is met een vermogen van 420 Wp/paneel, type SPR-MAX3-420-BLK van Sunpower Netherlands BV) zoals aangegeven in onderdeel 'PV1' van rapport 2025-9011_BENG en MPG-berekening, d.d. 24-02-2026, worden aangebracht.
- Het nu afgegeven energielabel is voorlopig. Bij oplevering moet het definitieve energielabel van de woning en de definitieve 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. Deze gegevens moet u vóór ingebruikname van het appartementengebouw aanleveren bij de gemeente.

Voorwaarden – Geluid

- Om te voldoen aan het gestelde in artikelen 4.101 t/m 4.105 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en het ODWH 2023-014551_Wet geluidhinder - Besluit hogere waarden, d.d. 17-05-2024, moeten de in *tabel I - Gevelopbouw van de geluidbelaste gevels* van rapport M+P.FR.26053.2_Geluidwering appartementen Ganzeneiland, d.d. 26-05-2026, vermelde akoestische voorzieningen en bouwkundige maatregelen uitgevoerd worden.

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 zijn ingeregeld. Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling moet u deze gegevens aanleveren bij de gemeente.