

Aan:

■■■■■ - Heemskerk
Valkenburgerweg 11
2342 BZ Oegstgeest

Verzenddatum 18 augustus 2026
Ons kenmerk Z/26/242107
Dso nummer 2026072000294
Contactpersoon ■■■■■
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste ■■■■■,

Op 20 juli 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen en uitbreiden van de woning op het adres Valkenburgerweg 11 in Oegstgeest.

Nadere toelichting / vergunningvrije bouwwerken

Het perceel wordt niet langer agrarisch gebruikt en u wenst om de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning, naast het wijzigen en uitbreiden ervan.

De bedrijfswoning is gelegen op de kadastrale percelen OGT.B. 3492 (opp. 865 m²) en OGT.B. 3493 (opp. 110 m²). Volgens opgaaf van de BAG is de betreffende bedrijfswoning al sinds 1979 in gebruik als woning.

Naast het wijzigen en uitbreiden van de woning worden enkele vergunningvrije bouwwerken (aanbouw achtergevel en schuur/carport naast woning) in het achtererfgebied opgericht. Deze vergunningvrije onderdelen, als zodanig gearceerd op de tekeningen aangegeven, maken geen onderdeel uit van dit besluit.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

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

[REDACTED]
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>Aanvraag & Rapportages</i>		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	20-07-2026
a02. Rapport Bongers ETFAL tbv verbouwing woning	Rapport	19-06-2026
a03a. Rapport MBH_Onderzoek stikstofdepositie	Rapport	08-04-2026
a03b. Rapport MBH Rzk66Q6TTXQ6_AERIUS Projectberekening - Bouwfase + beoogde gebruiksfase	Rapport	08-04-2026
a04a. Rapport MBH-B2026027_Verkennend bodemonderzoek	Rapport	20-05-2026
a04b. Rapport MBH-B2026027_SIKB_14_4_0 (XML-bestand)	Rapport	20-05-2026
a05. Rapport MBH-E2026053_Omgevingsscan Natuur Omgevingswet	Rapport	12-05-2026
a06. Rapport_Risicomatrix bouw- en sloopveiligheid	Rapport	-
<i>Bouwkundige bescheiden</i>		
b01. Tekening 1859.BS-001_Bestaande situatie	Tekening	15-11-2024
b02. Tekening 1859.BS-200_Kaveltekening bestaand	Tekening	19-06-2026
b03. Tekening 1859.TO-001_Bestektekening	Tekening	19-06-2026
b04. Tekening 1859.TO-050_Detailboek	Tekening	19-06-2026
b05. Tekening 1859.TO-065_BBL-toetsing, d.d. 19-06-2026	Tekening	19-06-2026
b06. Tekening 1859.TO-200_Kaveltekening nieuw	Tekening	19-06-2026

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

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

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

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

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Kamphuizerpolder - Buitenlust'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Agrarisch – 2' (artikel 4) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 20). Verder geldt de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'.

Agrarisch – 2

Op grond van artikel 4.1 zijn de voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. agrarische activiteiten zoals bedoeld in lid 1.9;
- b. bedrijfswoningen;
- c. wegen;
- d. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, parkeer-, verkeers- en nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden.

Op grond van artikel 4.2.3 gelden voor het bouwen van bedrijfswoningen de volgende regels:

- a. per volwaardig agrarisch bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. bedrijfswoningen worden binnen 50 m van de grens de met bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – verblijfsgebied' gebouwd;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 650 m³;
- d. de maximale goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. het maximum bebouwd oppervlak van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 80 m²;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m.
- h. bijgebouwen worden minimaal 3 m achter de voorgevel gebouwd, waarbij geldt dat bijgebouwen behorend bij de bedrijfswoning ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde (bouw- en gebruiks)regels.

Op dit moment heeft het perceel nog een 'agrarische bestemming' zoals beschreven in artikel 4.1. U verzoekt met deze aanvraag om de 'agrarische bestemming' te wijzigen naar de (reguliere) bestemming 'wonen'. Het perceel wordt inmiddels niet langer agrarisch gebruikt en uit luchtfoto's maken wij ook op dat diverse bedrijfsopstallen reeds gesaneerd zijn.

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 4.4.2 is het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming 'Agrarisch – 2' en 'Verkeer' te wijzigen ten behoeve van het wonen, verkeer en bij deze functies behorende voorzieningen zoals groen, water, parkeer- en nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden, met dien verstande dat:

- a. Ten hoogste 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd;
- b. Het wijzigingsplan past binnen de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting van dit bestemmingsplan;
- c. In aanvulling op het bepaalde in sub b gelden tevens de regels in de bestemming Wonen - 1 over 15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot en met 15.6.2 Mantelzorg;

- d. In afwijking van het bepaalde onder sub c. mag de kavelgrootte per woning afwijken van de uitgangspunten die hierover zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan;
- e. Initiatiefnemer(s) dient een onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarin de volgende aspecten onder meer aan de orde komen:
 - o 1. de nieuwe woningen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
 - o 2. onderzoek is uitgevoerd naar de wegverkeerslawaaï;
 - o 3. onderzoek is uitgevoerd naar de bodem en deze geschikt is voor de beoogde functie;
- f. Van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts eenmaal gebruik worden gemaakt;
- g. De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is.

Met de komst van de Omgevingswet is het een en ander gewijzigd qua procedures. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is juridisch gezien nu niet meer toepasbaar. Het wijzigen van het perceel met de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming kan alleen geregeld worden via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Waarde - Archeologie 3

Op grond van artikel 20.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) van het bevoegd gezag werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gelet op voornoemde kan het ingediende plan alleen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het onderdeel 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' gaan wij daar nader op in.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Het ingediende plan is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder - Buitenlust'.

A. Ruimtelijke afweging

U heeft ter onderbouwing van de aanvraag een ETFAL-onderbouwing ingediend. Deze is door ons beoordeeld en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Dit voormalige agrarische gebied wordt momenteel getransformeerd naar woongebied. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Valkenburgerweg 11 naar een reguliere woning past daar in.

Het gaat hier om een vrijstaande woning op een ruime kavel aan de rand van het nieuwe woongebied. De voorgestelde uitbreiding is binnen de kavel goed mogelijk en ruimtelijk inpasbaar. Vanwege de vrije ligging zullen de voorgestelde uitbreidingen geen nadelige gevolgen hebben voor de bezonning van de

naastgelegen percelen. Een bezonningsstudie is dan ook niet vereist. Gelet hierop zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen enerzijds het omzetten naar een reguliere woning en anderzijds tegen het voorgestelde uitbreidingsplan, inclusief de vergunningvrije onderdelen.

B. Parkeren

Het parkeren vindt net als in de bestaande situatie plaats aan de westzijde van het perceel plaats. Daarbij moeten de auto's wel over het doorgaande (fiets)pad. Omdat dit verkeerstechnisch niet optimaal is hebben wij u in het vooroverlegtraject gevraagd te onderzoeken of de parkeergelegenheid aan de noordrand gerealiseerd kan worden, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de te realiseren parkeergelegenheid van Nieuw Rijnvaart. In de ETFAL-onderbouwing is toegelicht dat de onderzochte alternatieven leiden tot een verdere verdichting van het erf en een grotere aantasting van de bestaande openheid. Deze alternatieven sluiten daardoor minder goed aan bij de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan voor de Kamphuiserpolder, waarin het behoud van openheid, groene kwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing centraal staan.

Wij volgen deze ruimtelijke afweging en kunnen instemmen met het voortzetten van de bestaande ontsluiting en parkeeroplossing. Wel adviseren wij in het kader van de verkeersveiligheid bij het aanbrengen van de groene erfafscheiding rekening te houden met het benodigde vrije zicht ter hoogte van de in- en uitrit aan de Valkenburgerweg.

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

C. Bodem

In het kader van de aanvraag is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

- Rapport MBH-B2026027_Verkennend bodemonderzoek, d.d. 20-05-2026

Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en onder voorwaarde akkoord bevonden.

In bijlage B gaan wij nader in op de beoordeling en bevindingen van de Omgevingsdienst West-Holland, alsmede de gestelde voorwaarde tot het uitvoeren van sanerende maatregelen (asbest).

D. Soortenbescherming / Zorgplicht

In het kader van de aanvraag is het volgende natuuronderzoek uitgevoerd:

- Rapport MBH-E2026053_Omgevingsscan Natuur Omgevingswet, d.d. 12-05-2026

Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en onder voorwaarde akkoord bevonden.

In bijlage B gaan wij nader in op de beoordeling en bevindingen van de Omgevingsdienst West-Holland, alsmede de gestelde voorwaarde voor vervolgonderzoek en overige genoemde maatregelen.

E. Stikstofdepositie

In het kader van de aanvraag is het volgende stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd:

- Rapport MBH_Onderzoek stikstofdepositie, d.d. 08-04-2026
- Rapport MBH Rzk66Q6TTXQ6_AERIUS Projectberekening - Bouwfase + beoogde gebruiksfase, d.d. 08-04-2026

Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 22 juli 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: *Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.*

Toelichting: *Het plan is eerder besproken en naar aanleiding van de opmerkingen aangepast. De commissie kan instemmen met het voorgestelde plan, aangezien de eerder in het vooroverleg gegeven opmerkingen en aandachtspunten zijn verwerkt.*

De commissie kan verder instemmen met de voorgestelde nieuwe dakkapel in het voordakvlak in afwijking van de 30%-regel uit de welstandsnota. Deze dakkapel is namelijk voldoende ondergeschikt van aard ten opzichte van het dakvlak zelf. Daarnaast is hier sprake van een solitair vrij liggende woning langs de Valkenburgerweg, waardoor medewerking aan een iets bredere dakkapel dan 30% geen ongewenste precedentwerking met zich meebrengt.

De commissie kan ook instemmen met de voorgestelde nieuwe dakkapel in het achterdakvlak, aangezien deze aan onderzijde nagenoeg voldoet aan de vergunningvrije criteria. Ook deze dakkapel is voldoende ondergeschikt van aard ten opzichte van het dakvlak zelf.

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.

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.

Met het persoonlijk informeren van de directe burens heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet. 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 (omgevingsplan)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan onder voorwaarden 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 gevolklasse 1 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 een nadere voorwaarde ten aanzien van constructieve veiligheid (zie bijlage B).

Conclusie

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

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/26/242107

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/26/242107.

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.

Standaardregels grondverzet

Wij vragen u aandacht voor onderstaande.

- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer of de aparte nota bodembeheer van de gemeente Katwijk. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>. De gemeente Oegstgeest heeft geen nota bodembeheer.
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

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 uitlogen 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/26/242107

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

Voorwaarden – Bodem

In het kader van de aanvraag is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

- Rapport MBH-B2026027_Verkennend bodemonderzoek, d.d. 20-05-2026

Onderzoeksresultaten MBH

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Grond

- Op de onderzoekslocatie is geen verontreiniging boven de interventiewaarde in de grond aangetoond.
- Indicatief wordt de bovengrond (MM BG 01 (OCB) + 09-1 (PCB)) geclassificeerd als Landbouw/Natuur op basis van de resultaten.
- Indicatief wordt de bovengrond (MM BG 02 (OCB)) geclassificeerd als Industrie op basis van de resultaten.
- Indicatief wordt de ondergrond (MM OG1) (0,5-1 m-mv) geclassificeerd als Landbouw/Natuur op basis van de resultaten.

Grondwater

- Het grondwater bevindt zich op een diepte van 1,65 m-mv.
- Er zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.
- Het grondwater voldoet aan de signaleringsparameters

Asbest

- Op de onderzoekslocatie is in monster ABM1 (0,0-0,1 m-mv) asbest aangetoond met een gehalte van 130 mg/kg d.s. Dit gehalte is boven de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.
- Het geanalyseerd materiaal is geïdentificeerd als een hecht gebonden golfplaat.

Vanuit een milieuhygiënisch oogpunt zijn er mogelijk belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen uitbouw/aanbouw woning. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is wel vermoeden van een sterke verontreiniging ter plaatse van de kas. De overige resultaten tonen geen belemmeringen aan.

Op de onderzoekslocatie is de verontreiniging in de bodemlaag tussen 0,0-0,1 m-mv aangetoond ter plaatse van sleuf 8 (2 x 0,3 x 0,1). Deze bodemlaag is gecategoriseerd als Sterk Verontreinigd. Dit wordt representatief geacht voor een lengte van 30 meter en een breedte van 0,3 meter (rondom de huidige kas). Hiermee betreft de omvang van de verontreiniging met parameters asbest in de bodem circa 0,9 m³. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen werkzaamheden, mits rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van asbesthoudende bodem en passende maatregelen worden getroffen.

Gezien de beperkte omvang en de duidelijke bronlocatie van de asbestverontreiniging wordt nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Beoordeling rapport door Omgevingsdienst West-Holland

Het bodemonderzoek voldoet aan de geldende normen. Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- In de grond ter plaatse van de asbestsleuf naast de oude schuur zijn matige bijmengingen met glas aangetroffen en ook een stuk asbestgolfplaat. Naar alle waarschijnlijkheid is dit afkomstig van het dak van de oude schuur. In de overige grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.
- De toplaag ter plaatse van boring 8 is sterk verontreinigd met asbest.
- De bovengrond is licht verontreinigd met drins.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Er is sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit omdat asbest is aangetoond in een gehalte van > 100 mg/kg.ds. Voor asbest geldt geen volumecriterium van minimaal 25 m3 sterk verontreinigd. Er zijn daarom sanerende maatregelen nodig.

Voorwaarde m.b.t. bodemkwaliteit (asbest)

Gelet op voornoemde stellen wij de voorwaarde:

- Dat de sloop-, aanleg- en bouwwerkzaamheden m.b.t. de woning pas mogen starten nadat de noodzakelijke bodemsanerende maatregelen zijn uitgevoerd vanwege de overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit omdat asbest is aangetoond in een gehalte van > 100 mg/kg.ds. U moet hiervoor een melding 'Saneren van de bodem' indienen conform paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Voorwaarde m.b.t. sloop oude schuur (asbest)

Gelet op voornoemde stellen wij de voorwaarde:

- Voor het fysiek slopen van de oude schuur met asbestgolfplaten moet u een (separate) asbest-/slopmelding indienen.

Voorwaarden – Soortenbescherming / Zorgplicht

In het kader van de aanvraag is het volgende natuuronderzoek uitgevoerd:

- Rapport MBH-E2026053_Omgevingsscan Natuur Omgevingswet, d.d. 12-05-2026

Onderzoeksresultaten MBH

Uit het rapport volgt dat er een vervolgonderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen (diverse soorten). Zie hiervoor paragrafen 7.3 en 8.3 en bijlage 2 van het desbetreffende rapport.

De bouwwerkzaamheden hebben een mogelijk negatief effect op de gewone-, kleine-, en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis omdat de besloten ruimtes onder de kantpannen geschikt zijn voor verblijfplaatsen. Het doortrekken van het dak aan de zuidkant van de woning kan verblijfplaatsen ontnemen of vernietigen waarbij individuen verstoord of gedood kunnen worden. Het uitbouwen aan de noordkant kan verblijfplaatsen verstoren waarbij individuen verstoord kunnen worden.

De werkzaamheden kunnen mogelijk leiden tot overtreding van artikel 11.46 Bal lid 1a (opzettelijk doden), lid 1b (opzettelijk verstoren) en lid 1d (beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen) van de Omgevingswet.

Bij overtreding van artikel 11.46 Bal lid 1a moet u een omgevingsvergunning aanvragen voor de flora- en fauna-activiteit bij de Provincie Zuid-Holland. De Omgevingsdienst Haaglanden is namens de Provincie Zuid-Holland belast met de afhandeling c.q. beoordeling van een dergelijke aanvraag.

Beoordeling rapport door Omgevingsdienst West-Holland

Het natuuronderzoek voldoet aan de geldende normen. Wel is nader onderzoek nodig naar 5 soorten vleermuizen.

Voorwaarde m.b.t. vervolgonderzoek (vleermuizen)

Gelet op voornoemde stellen wij de voorwaarde:

- Dat de sloop-, aanleg- en bouwwerkzaamheden m.b.t. de woning pas mogen starten nadat uit nader onderzoek naar de gewone-, kleine- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis is gebleken dat zich geen verblijfplaatsen bevinden in de besloten ruimtes onder de kantpannen van de bestaande kap. Het nader onderzoek dient u ter goedkeuring aan te bieden aan het bevoegd gezag.

Maatregelen in kader van zorgplicht

Bij de uitvoering van het de werkzaamheden moet u verder rekening houden met de volgende maatregelen in het kader van zorgplicht:

- 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 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 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.

Vragen – Constructieve veiligheid

Ter goedkeuring hebben wij bij uw aanvraag constructieve bescheiden ontvangen. Na beoordeling hiervan door onze constructeur is gebleken dat hetgeen ingediend er in het algemeen netjes en compleet uitziet. Voor de vergunningsfase is er voldoende ingediend (de uitwerking komt later). Echter heeft onze constructeur toch enkele vragen gesteld ten aanzien van deze constructieve bescheiden.

Vragen m.b.t. constructie

Gelet op voornoemde stellen wij de vragen:

- Waarschijnlijk later toegevoegd het funderingsadvies van Tsjaden. Bestaande palen hebben een bruto lengte van 8,50m¹ en zijn niet dieper geheid dan 8,00m- bestaand MV. Hoe diep t.o.v. NAP ligt het maaiveld? Het lijkt erop dat de paalreacties die uit de controleberekening van bestaande fundering volgen niet opgenomen kunnen worden (sondering 2 & 3). Zou u hiernaar willen kijken en een reactie geven?
- Bestaande wapening fundering is bepaald op basis van een betonkwaliteit B25, op tekening B-2 staat kwaliteit B17,5 aangegeven. Kunt u de bestaande wapening en de wapening die nodig is in de nieuwe situatie iets duidelijker met elkaar vergelijken? Voldoet bestaande wapening echt op alle punten?