Gemeente Oegstgeest

Aan:
Adriaan van Erk Bouw B.V
Kadijk 4a
2861 CM Bergambacht

Verzenddatum	15 september 2026
Ons kenmerk	Z/26/236036
Dso nummer	2026042201769
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste directie,

Op 22 april 2026 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 9 grondgebonden woningen inclusie bijbehorend inrichtingsplan - Project Nieuw Rijnvaert Fase 1B op het kadastrale perceel OGT.B.5581(ged.), gelegen ter hoogte van Valkenburgerweg 17 in Oegstgeest.

Planbeschrijving Nieuw Rijnvaert
Het project Nieuw Rijnvaert Fase 1B omvat in totaal 9 grondgebonden woningen (Blok 1 t/m Blok 3), inclusief bijbehorend inrichtingsplan. Het parkeren vindt op eigen perceel plaats of in parkeerhoven en parkeerkoffers tussen de blokken, dan wel worden groen ingepast.

Bestemmingplan / Stedenbouwkundig plan / Beelkwaliteitsplan
Voor het project is het bestemmingsplan ‘Nieuw Rijnvaert’ opgesteld, evenals het ‘Stedenbouwkundig plan Nieuw Rijnvaert’ en het ‘Beeldkwaliteitsplan Nieuw Rijnvaert’. Deze vormen tezamen het beoordelingskader voor het project.

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Uitweg maken, hebben of veranderen

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

Wet kwaliteitsborging
Gevolgklasse 1
Op grond van artikel 2.17 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving vallen grondgebonden woningen onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging.
Op grond van artikel 2.27 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is een omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' voor grondgebonden woningen niet vereist.
Om ervoor zorg te dragen dat de woningen voldoen aan de gestelde (technische) voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving moet u een (onafhankelijke) kwaliteitsborger inschakelen. De gemeente Oegstgeest is dus niet verantwoordelijk voor de 'technische' beoordeling.

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*
Aanvraagformulier, Rapportages, etc		
a01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	22-04-2026
a02a. Rapport 20180313-D-NB-1.0_Notitie bodemonderzoek	Rapport	16-06-2026
a02b. Rapport 20180313-D-VO-1.0-Fase 1_Verkennend bodemonderzoek	Rapport	31-08-2026
a03a. Rapport ORI032935-NOT-001-v2_ Onderzoek stikstofdepositie	Rapport	15-06-2026
a03b. Rapport AERIUS RzBDPjK6q235_ Projectberekening - Aanlegfase	Rapport	15-06-2026
a03c. Rapport AERIUS RSGWM3UYbNRK_ Projectberekening - Gebruiksfase	Rapport	30-04-2026
a03d. Formulier informatieplicht emissiereductieplicht Nieuw-Rijnvaert Fase 1B	Rapport	-
a06. Bijlage bij toelichting 1 - stedenbouwkundig plan	Rapport	-
a07. Bijlage bij toelichting 14 - archeologisch onderzoek	Rapport	-
a08. Bijlage bij toelichting 17 - parkeerbalans	Rapport	-
Bouwkundige bescheiden		
b00.01_Kleur- en materiaalstaat Blok 1 t/m 3 en Bergingen	Tekening	24-03-2026
b00.02. Tekening S-00_Kadastrale gegevens OGT.B.5581	Tekening	-
b00.03. Tekening S-01_Situatietekening	Tekening	26-03-2026
b01.01. Tekening BT.01A_Blok 1 (type D) - Plattegronden	Tekening	24-03-2026
b01.02. Tekening BT.01B_Blok 1 (type D) - Plattegronden en doorsneden	Tekening	24-03-2026
b01.03. Tekening BT.01C_Blok 1 (type D) – Gevels	Tekening	24-03-2026
b01.04. Tekening BT.01D_Blok 1 (type D) - Daktekening	Tekening	24-03-2026
b02.01. Tekening BT.02A_Blok 2 (type B) - Plattegronden en doorsneden	Tekening	24-03-2026
b02.02. Tekening BT.02C_Blok 2 (type B) – Gevels	Tekening	24-03-2026
b02.03. Tekening BT.02D_Blok 2 (type B) - Daktekening	Tekening	24-03-2026
b03.01. Tekening BT.03A_Blok 3 (type D) - Plattegronden	Tekening	24-03-2026
b03.02. Tekening BT.03B_Blok 3 (type D) - Plattegronden en doorsneden	Tekening	24-03-2026
b03.03. Tekening BT.03C_Blok 3 (type D) –	Tekening	24-03-2026

Gevels		
b03.04. Tekening BT.03D_Blok 3 (type D) - Daktekening	Tekening	24-03-2026
b04.01. Tekening BT.B.01_Bergingstekening type 1	Tekening	16-03-2026
b04.02. Tekening BT.B.02_Bergingstekening type 2	Tekening	16-03-2026
b05.01. Tekeningboekje BT.D.B_Details type B	Tekening	16-03-2026
b05.02. Tekeningboekje BT.D.D_Details type D	Tekening	16-03-2026
b06.01. Tekening VT.O.01A_Opties herenhuizen type D	Tekening	24-03-2026
b06.02. Tekening VT.O.02A_ Opties twee-onder-één-kapwoningen type B	Tekening	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 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

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

Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen:

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

Verder gelden:

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

Op de plankaart zijn daarnaast de bouwaanduidingen ‘aaneengebouwd’ en ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ aangegeven.

Verkeer – Verblijfsgebied

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

a. verblijfsgebied met (ontsluitings)wegen, bruggen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen, met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
b. (ondergeschikte) functie als gebieds- en wijkontsluiting voor autoverkeer;

c. bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verlichting en verkeersregeling.

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

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

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

Wonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 50% van het achtererfgebied, wanneer de oppervlakte van het bouwperceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m²;

2. 40% van het achtererfgebied, wanneer de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 500 m², met een maximum van 80 m²;

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

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

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

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

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van geluidschermen mag niet meer dan 4 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels van de bestemming ‘Wonen’.

<u>Parkeren</u>
In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een parkeerbalans opgesteld en door onze verkeerskundige beoordeeld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier ook bij hoofdstuk 4.4 Verkeer en parkeren nader op ingegaan.

Tekening S-01_Situatietekening d.d. 26-03-2026 toont het plan met in totaal 9 woningen, bestaande uit 7 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen. Op basis van de geldende parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte:

- 7 rijwoningen × 1,8 = 12,6 parkeerplaatsen;
- 2 twee-onder-een-kapwoningen × 2,0 = 4,0 parkeerplaatsen.

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van afgerond 17 parkeerplaatsen.

Van deze 17 parkeerplaatsen worden 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De resterende 9 parkeerplaatsen zijn beschikbaar in de openbare ruimte binnen een loopafstand van ongeveer 100 meter waarmee aan de totale parkeerbehoefte wordt voldaan.

Op basis van de aangeleverde situatietekening kan niet worden beoordeeld of de ingetekende parkeerplaatsen op eigen terrein voldoen aan de daarvoor geldende maatvoering. Voor een dubbele parkeerplaatsen op eigen terrein gelden de minimale afmetingen van 5,50 meter diep en 4,50 meter breed. Daarnaast dient naast deze parkeerplaatsen minimaal 1,00 meter vrije ruimte aanwezig te zijn zodat de voordeur, de berging (bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen) of het pad naar achtertuin goed bereikbaar blijft.

Onder voorwaarde dat de dubbele parkeerplaatsen op eigen terrein voldoen aan de daarvoor geldende maatvoeringen, kan ingestemd worden met het ingediende plan. In bijlage B staat deze voorwaarde nogmaals vermeld.

Omgevingskwaliteit
Wij hebben uw aanvraag op 29 april 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 en zorgvuldig uitgewerkte plan voor het project Nieuw Rijnvaert Fase 1B. De betreffende woningtypen zijn daarnaast al eerder goedgekeurd voor het naastgelegen Rijnsburgs deel van het project Nieuw Rijnvaert. Ook kan de commissie instemmen met de opties voor de verschillende woningtype en de voorgestelde bergingen.*

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

Bodemonderzoek
In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:
- Rapport 1504105SOR_Verkennend bodemonderzoek Rijnsburgerweg 63, d.d. mei 2015, van Soilution BV
- Rapport 1707K596-DbI-rap1_Verkennend bodemonderzoek Rijnsburgerweg 65A, d.d. 17-08-2017, van IDDS
- Rapport 20180619-D-VO-2_Verkennend bodemonderzoek Nieuw Rijnvaert, d.d. 27-03-2020, van Adcim

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zijn de volgende bodemonderzoeken ingediend:
- Rapport 20180313-D-NB-1.0_Notitie bodemonderzoek, d.d. 16-06-2026, van Adcim B.V.
- Rapport 20180313-D-VO-1.0-Fase 1_Verkennend bodemonderzoek, d.d. 31-08-2026, van Adcim B.V.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op de ontwikkelingslocatie. Het onderzoek voldoet aan de geldende normen. Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:

De bovengrond is licht verontreinigd met Drins en Heptachloorepoxide, Chloordaan en voldoet bij indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit 2022 aan klasse Industrie. De detectiegrens voor niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen is niet overschreden.

- De ondergrond is licht verontreinigd met Drins en Heptachloorepoxide, Chloordaan en voldoet bij indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit 2022 aan klasse matig verontreinigd op

basis van Chloordaan. De detectiegrens voor niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen is niet overschreden.
- Het grondwater is gelegen op ca. 1,10-1,50 m -mv en is licht verontreinigd met nikkel. De detectiegrens voor niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen is niet overschreden in de grond en het grondwater.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de signaleringsparameters aangetoond zoals deze zijn vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

De conclusie van Adcim B.V. is dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Voor de voorgenomen werkzaamheden vormt de bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmering.

De rapporten zijn door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden. Wel vragen wij u rekening te houden met de in bijlage B genoemde voorwaarde bij de uitvoering van het bouwplan.

Stikstofonderzoek
In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende stikstofdepositie-onderzoeken uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:
- Rapport 20077.12_Memo onderzoek stikstofdepositie 'Bestemmingsplan Nieuw Rijnvaert", gemeente Oegstgeest, d.d. 26-08-2025, van Langeraar milieuadvies
- Rapport 20077.12-SR190009_Oplegnotitie onderzoek stikstofdepositie bestemmingsplan Nieuw Rijnvaert gemeente Oegstgeest, d.d. 15-10-2025, van Langeraar milieuadvies

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is het volgende stikstofdepositie-onderzoek ingediend:
- Rapport ORI032935-NOT-001-v2_Onderzoek stikstofdepositie, d.d. 15-06-2026, van WSP Nederland BV

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

Soortenbescherming / Zorgplicht
In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het volgende onderzoek uitgevoerd en door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld:
- Rapport 2023-0976_Quickscan Wet natuurbescherming Rijnsburgerweg ong. te Oegstgeest en Rijnsburg, d.d. 21-09-2023, van Blom Ecologie

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

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

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

Conclusie
De omgevingsvergunning voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ kan onder voorwaarden worden verleend.

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

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

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

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

Onverminderd artikel 3.58, juncto artikel 3.10 wordt de vergunning alleen geweigerd als:
- de aanleg of verandering van de uitrit ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; of
- het perceel al door een andere uitrit wordt ontsloten, en de aanleg of verandering van de tweede uitrit ten koste gaat van het openbaar groen.

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

Conclusie
De omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg maken, hebben of veranderen’ kan worden verleend.

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/26/236036

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

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/26/236036.

Houd rekening met uw buren
Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren. Door vroegtijdig met uw buren 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.

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 m^3) 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 m^2 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/26/236036

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

(Graaf)werkzaamheden in verontreinigde grond zijn aan regels gebonden. Deze regels hebben betrekking op:

a. Regels grondverzet en lozing grondwater op basis van de Omgevingswet.
b. Arbo-maatregelen om blootstelling aan verontreinigde grond te voorkomen.

- Er dient rekening gehouden te worden dat graven in de bodem volgens de Omgevingswet een milieubelastende activiteit betreft en daarmee een informatie-, meldings- en/of vergunningsplichtige activiteit betreft.
- Bij het graven, terugplaatsen, opslaan en afvoeren van grond moeten partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen gescheiden blijven. De indeling van partijen van verschillende kwaliteitsklassen volgt uit het voorafgaand bodemonderzoek. Gescheiden ontgraven is van belang om vermenging van verschillende kwaliteiten grond te voorkomen en doelmatige afvalverwerking te bevorderen.

Voorwaarden – Parkeren

- Voor een dubbele parkeerplaatsen op eigen terrein gelden de minimale afmetingen van 5,50 meter diep en 4,50 meter breed. Daarnaast dient naast deze parkeerplaatsen minimaal 1,00 meter vrije ruimte aanwezig te zijn zodat de voordeur, de berging (bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen) of het pad naar achtertuin goed bereikbaar blijft.

Voorwaarden – Soortenbescherming / Zorgplicht

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

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

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

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De beoogde graafwerkzaamheden aan de watergang leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd, namelijk van oost naar west, om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.