

Aan:
Fresh Real Estate B.V.
Jacob van Mosselstraat 2
2595 RH 's-Gravenhage

Verzenddatum 18 februari 2026
Ons kenmerk Z/25/228059
Dso nummer 2025121901159
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (OPA)

Beste directie,

Op 19 december 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de positie van de vergunde woning Bwnr 06 – project Ganzeneiland Fase 1a op het kadastraal perceel OEGC 6827 aan de Haarlemmertrekvaart 34 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Op 5 december 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 5 vrijstaande woningen (Bwnr's 01, 03, 04, 05 en 06) – project Ganzeneiland Fase 1a onder kenmerk Z/24/198810. Voornoemde aanvraag betreft slechts het wijzigen van de positie/bouwvlak van de vergunde woning Bwnr 06.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Samenhangende vergunning

Voor de aanleg- en/of bouwactiviteiten geldt ook de volgende samenhangende omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)', kenmerk Z/24/198810. De in deze omgevingsvergunning opgenomen voorschriften en bepalingen zijn onverminderd van toepassing.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u €  aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kees Schrieke', with a stylized flourish at the end.

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
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	19-12-2025
02. Tekening 4_000_Situatietekening Bouwnummer 6 - Wijziging positie woning	Tekening	19-12-2025
03. Rapport M+P.FR.26053.1_Onderzoek wegverkeerslawaaï - Wijziging positie woning Kavel 6	Rapport	29-01-2026

Het volgende stuk maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en is ter extra informatie:

Omschrijving	Type	Datum
04. ODWH 1239122_RO advies Ganzeneiland Fase 1a	Advies	17-02-2026

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 in strijd is met de (binnenplanse) afwijkingsregels, de verplichting om de omgevingsvergunning te verlenen gelezen worden als een bevoegdheid.

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

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.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Haarlemmertrekvaart 34'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen 'Tuin' (artikel 4) en 'Wonen' (artikel 7).

Tuin

Op grond van artikel 4.1 zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. de voor- en zijtuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (woningen);
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, toegangspaden, terrassen en waterpartijen.

Op grond van artikel 4.2.1 mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels omdat binnen de tuinbestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

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.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels omdat de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid - Algemene afwijkingsregels

Op grond van artikel 13.1 onder b 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 ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor overschrijding van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit oogpunt van een doelmatig gebruik van gronden en/of bebouwing gewenst is, met inachtneming van de volgende regels:

1. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 meter
2. het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot

Het gewijzigd uitvoeren van de vergunde woning Bwnr 06 is mogelijk te maken met deze binnenplanse afwijkingsregel.

Ruimtelijke afweging woning Bwnr 06

De aanvraag tot het wijzigen van de positie/bouwvlak van de vergunde woning Bwnr 06 is gedaan vanwege:

- Een betere stedenbouwkundige opzet, met meer onderlinge afstand en doorzicht tussen de woningen op kavels 5 en 6 en een meer centrale positionering van de woning op het kavel;
- Verbetering van de privacy door het vergroten van de afstand tot de woning op kavel 5;
- Vergroting van het woongenot voor de toekomstige bewoners door het realiseren van een grotere op het zuiden georiënteerde achtertuin met een betere bezonning.

Het beperkt wijzigen van de positie van de vergunde woning Bwnr 06 ten opzichte van de het op plankaart aangegeven bouwvlak is ruimtelijk akkoord nu het wijzigen van de positie niet meer bedraagt dan 3 meter en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

In het bestemmingsplan is per woning een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 150 m². Het bouwvlak is een rechthoek van 17,15 bij 8,75 meter. Uit de buurtparticipatie bleek dat een grote repetitie van gelijke woningen minder wenselijk was, waarop de architect de verschijningsvorm van de woningen heeft aangepast. Door de gewenste architectonische variaties passen de woningen niet geheel binnen de rechthoekige bouwvlakken en ontstaat incidenteel een beperkte overschrijding van de bouwvlakken van het bestemmingsplan.

De woning is vrijstaand en staat op ruime afstand van elkaar. De aanpassingen doen daar geen afbreuk aan en er zijn dan ook geen negatieve effecten, zoals privacy- of bezonningshinder voor de omliggende bebouwing te verwachten. Van belang is dat het groene eiland niet meer wordt volgebouwd dan waarin het bestemmingsplan voorziet. De aangevraagde woning voldoet nog steeds aan het maximum bebouwingsoppervlak van 150 m², waarmee aan dit onderdeel wordt voldaan. Er kan dan ook medewerking verleend worden aan deze afwijking.

Gelet op voorgaande achten wij het gewijzigd positioneren c.q. uitvoeren van de vergunde woning Bwnr 06 ruimtelijk acceptabel en in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij maken dan ook gebruik van voornoemde afwijkingsbevoegdheid.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben het primaire plan voor het project Ganzeneiland Fase 1a op 11 september 2024 al voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest in het kader van de (primaire) omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)', kenmerk Z/24/198810. Het primaire plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Nu de uiterlijke verschijningsvorm van woning Bwnr 06 ongewijzigd blijft is geen nieuw advies van de commissie noodzakelijk.

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

Participatie

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

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

Conclusie

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

Toezicht voorwaarden

Wij houden toezicht op de naleving van de planologisch voorwaarden.

Meer informatie

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

Ganzeneiland: wijzigen positie woning kavel 6 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20251219 01159 000 (ingediend op 19-12-2025)



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 18-02-2026
Ons kenmerk: Z/25/228059

Project

Naam van dit project

Ganzeneiland: wijzigen positie woning kavel 6

Projectomschrijving

Deze aanvraag heeft betrekking op het verplaatsen van de woning op kavel 6 ten opzichte van de in december 2024 vergunde situering (Kenmerk Z/24/198810). Voorgesteld wordt om de woning enkele meters in noordoostelijke richting te verplaatsen.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Uw verzoek

19-12-2025

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Ganzeneiland: wijzigen positie woning kavel 6

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie
van Egmond, architecten
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
28029051
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN

Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Gooweg
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
5
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
2201AX
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Noordwijk
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer**Naam van de organisatie**

Fresch Real Estate B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

60501014

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Jacob Mosselstraat

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

2

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2595RH

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

's-Gravenhage

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Deze aanvraag heeft betrekking op het verplaatsen van de nieuwe te bouwen woning op kavel 6 ten opzichte van de in december 2024 vergunde situering. Voorgesteld wordt om de woning enkele meters in noordoostelijke richting te verplaatsen.

De verplaatsing wordt gemotiveerd door de volgende overwegingen:

- Vergroting van het woongenot voor de toekomstige bewoners door het realiseren van een grotere, op het zuiden georiënteerde achtertuin met een betere bezonning.
- Verbetering van de privacy door het vergroten van de afstand tot de woning op kavel 5.
- Een betere stedenbouwkundige opzet, met meer onderlinge afstand en doorzicht tussen de woningen op kavels 5 en 6 en een meer centrale positionering van de woning op het kavel.

Om deze verplaatsing mogelijk te maken, wordt een beroep gedaan op de algemene afwijkingsregel zoals opgenomen in artikel 13.1.b.1 van het bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 34, Oegstgeest. De overschrijding van het bouwvlak als gevolg van de nieuwe positionering blijft te allen tijde beperkt tot maximaal 3 meter. Het ontwerp van de woning blijft in alle overige opzichten ongewijzigd.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

-

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

-

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

-

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

-

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?

-

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?

-

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m2) er bij komt of er af gaat.

-

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef deze dan allen aan.

-

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef dan hier per gebruiksdoeleinde aan wat de totale gebruiksoppervlakte is.

-

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

-

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

-

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

-

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

-

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

-

Seizoensgebonden bouwwerk: Het bouwwerk is aanwezig van

-

Seizoensgebonden bouwwerk: Het bouwwerk is aanwezig tot

-

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

-

Hoeveel hele jaren blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

-

Hoeveel maanden blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

-

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

-

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

-

Geef een korte omschrijving van de geplande sanerende of andere beschermende maatregel.

-

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

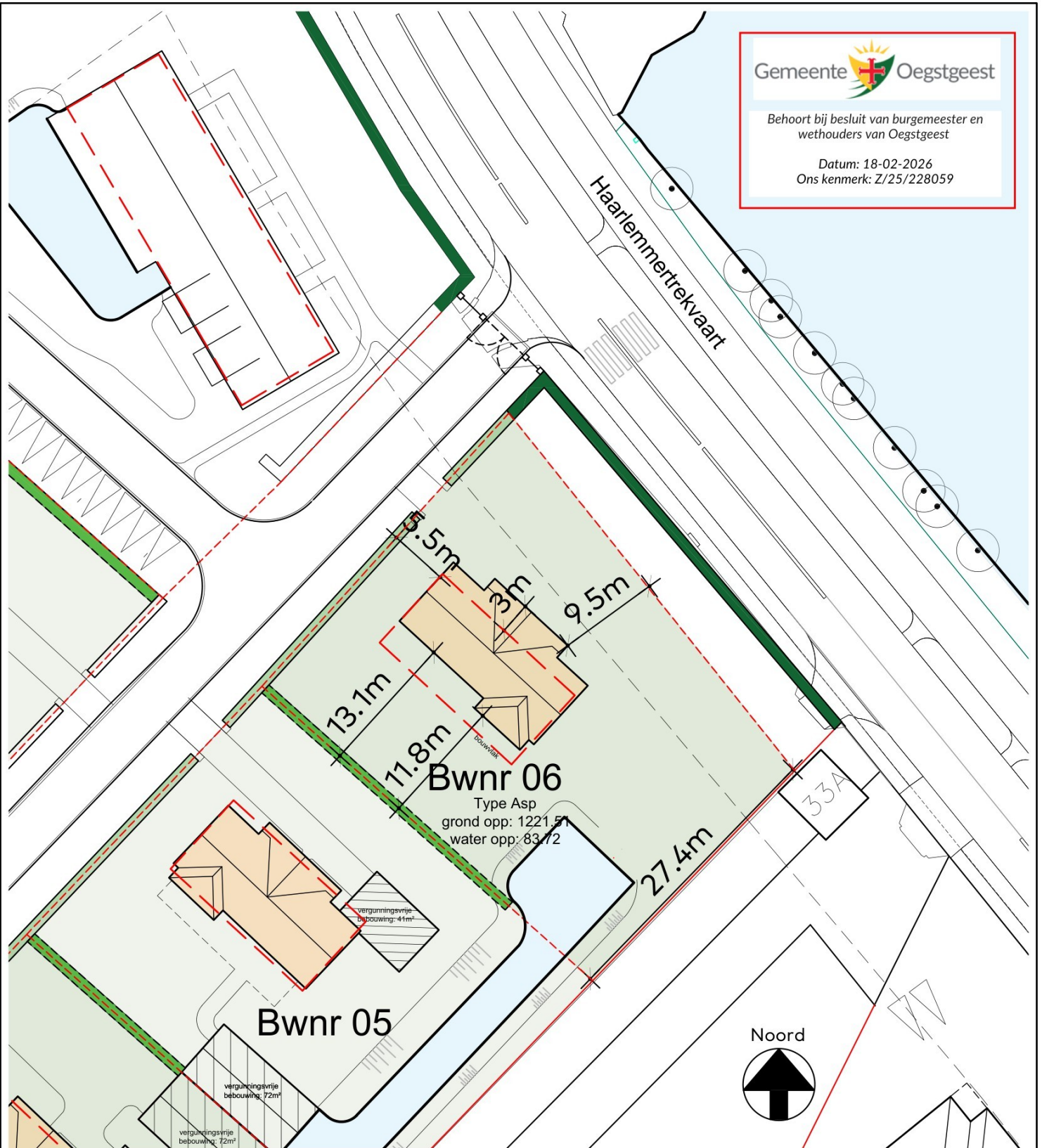
Document	Vertrouwelijk
22268_4_000.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.



van Egmond, architecten **AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING**

project:
Ganzeneiland

locatie & opdrachtgever:
te Oegstgeest
voor Fresch
Projectontwikkeling B.V.

onderwerp:
Situatietekening
Bouwnummer 6
Wijziging positie woning

schaal:
1:500

datum:
19/12/2025

werksnummer:
22268

tekeningnummer:
4_000

adres:
van Egmond Architecten B.V.
Gooweg 5
2201 AX Noordwijk

contact:
+31 (0)71 36 19 700
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

Full Service Architectuur



MEMO

Aan Fresch Real Estate
T.a.v. 

Van ing. 
E-mail 
Telefoon 0297-320651
Kenmerk M+P.FRE.26053.1
Datum 29 januari 2026
Aantal pagina's 5

Onderwerp Kavel 6 Ganzeneiland Oegstgeest, onderzoek wegverkeerslawaaï iv.m. wijziging positie woning

Geachte ,

Naar aanleiding van uw verzoek is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting voor de nieuw te bouwen woning kavel 6 Ganzeneiland te Oegstgeest. Omdat de ligging van de woning iets wijzigt ten opzichte van eerder geprojecteerd, vraagt de gemeente om een aanvullend onderzoek naar het geluid vanwege wegverkeer.

Achtergrond

Voor dit plan is op 27-06-2024 het bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 34, Oegstgeest vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en inmiddels sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Oegstgeest. Omdat de aanvraag van de bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2024 is de "oude" wetgeving van toepassing waaronder de Wet geluidhinder.

Voor dit plan is door Akoestisch Buro Tideman op 10 november 2023 een akoestisch onderzoek verricht. Hierbij is geconcludeerd dat er sprake is van een verhoogde geluidsbelasting bij enkele woningen. Vervolgens is door de Omgevingsdienst West-Holland op 17 mei 2024 een hogere-waardebesluit opgesteld dat door de gemeente vervolgens op 27 juni 2024 is vastgesteld.

Vastgesteld is een hogere waarde van $L_{den} = 57$ dB voor 6 woningen op kavel 7 en, $L_{den} = 55$ dB voor 1 woning op kavel 6. De hogere waarde is vastgesteld voor wegverkeer over de Haarlemmertrekvaart.

Wijziging

In figuur 1 is het rekenmodel grafisch weergegeven. De woning kavel 6 wordt richting de Haarlemmertrekvaart verschoven en komt maximaal 3 meter buiten het aangeduide bouwvlak te liggen. Het bouwvlak is in de figuur met de gestreepte lijn aangegeven. Door de verschuiving zal de



geluidsbelasting iets toenemen. De hogere waarde wordt op basis van de berekende geluidsbelasting afgerond op hele getallen en het is mogelijk dat ook de hogere waarde verandert.

Regels

Met betrekking tot het bestemmingsplan en vanwege de hogere waarde gelden regels voor dit plan.

Op grond van artikel 13.1 van het bestemmingsplan mag de afwijking ten opzichte van het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 meter. Daar wordt hier aan voldaan. De afwijking vindt dus binnen het vigerende bestemmingsplan plaats. Omdat gebouwd wordt binnen het vigerende bestemmingsplan hoeft dus geen ruimtelijke procedure opnieuw doorlopen te worden. Daarmee is ook nog steeds de vastgestelde hogere waarde hier van toepassing.

In artikel 7.3.3 van het bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting akoestische maatregelen

Het bouwen van woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1 is uitsluitend mogelijk dan dat voor de geluidsbelaste woningen, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï Ganzeneiland Oegstgeest (bijlage 2 van de toelichting), is voorzien in een extra gevelwering van 3 dB en extra contact- en luchtgeluidisolatie van 5 dB tussen de appartementen onderling overeenkomstig het geluidbeleid Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet Geluidhinder van 4 maart 2013;

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van bepaalde onder a indien met een andere (overdrachts-)maatregel voldaan kan worden aan het gemeentelijk geluidsbeleid

Aan bovengenoemde voorwaarde dient voldaan te worden bij de toetsing voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Overigens merken wij op dat in plaats van de 3 dB extra geluidswering, in het hogere-waardebesluit van 17 mei 2024 wordt gesproken over 5 dB extra geluidswering. De regels van het bestemmingsplan zijn hierin echter leidend en van toepassing is een 3 dB extra geluidswering.

Rekenresultaten

Door Buro Tideman is het Geomilieu rekenmodel versie 2023 uitgeleverd. Dit rekenmodel is aangepast met als enig verschil de ligging van de vrijstaande woningen. Voor de uitgangspunten van de berekening verwijzen wij dan ook naar het rapport van 10 november 2023. Vervolgens is de geluidsbelasting opnieuw doorberekend. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in figuur 1 en tabel II. Ter referentie zijn ook de rekenresultaten op kavel 7 meegenomen. Deze ter vergelijking aan de eerdere berekeningen uit 2023.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting met afgerond 1 dB, tot 56 dB is toegenomen voor kavel 6. Onderzocht is wat de consequenties hiervoor zijn.



Toetsing

Ten aanzien van het hogere waarde besluit, kan worden gesteld, dat ongeacht de toename, nog steeds wordt voldaan aan de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde bij deze woning. Ook wordt de maximaal te ontheffen waarde niet overschreden.

Voor de woning kavel 6 is op 18 oktober 2024 een onderzoek naar de geluidswering van de gevel opgesteld in ons rapport M+P.FRESCH-24620.1. Hierbij merken wij op dat de ten aanzien van de bouwregelgeving nu niet meer het Bouwbesluit 2012 maar het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van toepassing is. Het Bbl gaat uit van het gezamenlijk geluid L_g voor bepaling van de geluidwerende maatregelen. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de overgangsregeling omdat het in dit geval slechts één relevante bron betreft. Het gezamenlijk geluid wordt dus bepaald door bij de berekende waarde de 5 dB aftrek op te tellen (overgangsrecht Bbl, zie ook ons rapport voor de context).

In onderstaande tabel I is de berekende geluidswering uit ons rapport van 18 oktober 2024 overgenomen en getoetst aan de benodigde karakteristieke geluidswering uitgaande van de nu berekende geluidsbelasting en de eisen regel 7.3.3 van het bestemmingsplan.

tabel I Toetsing vereiste karakteristieke geluidswering voor nieuwe situatie

waarneempunt en gevel	verdieping	geluidbelasting L_g [dB]	vereiste geluidswering [dB]	berekende geluidswering [dB]
NB06 2/4 NO gevel	bgg	60	30	34/31
	1 ^e verdieping	61	31	33/32

Conclusie

De veranderde situatie voor kavel 6 leidt tot een toename van 1 dB ten opzichte van de vastgestelde hogere waarde en bedraagt in de nieuwe situatie 56 dB. Getoetst is aan de voorwaarden uit het Bbl en het bestemmingsplan. Aan de voorwaarden wordt voldaan.

Er zijn geen consequenties ten gevolge van het opschuiven van de eerder geprojecteerde woning.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
M+P

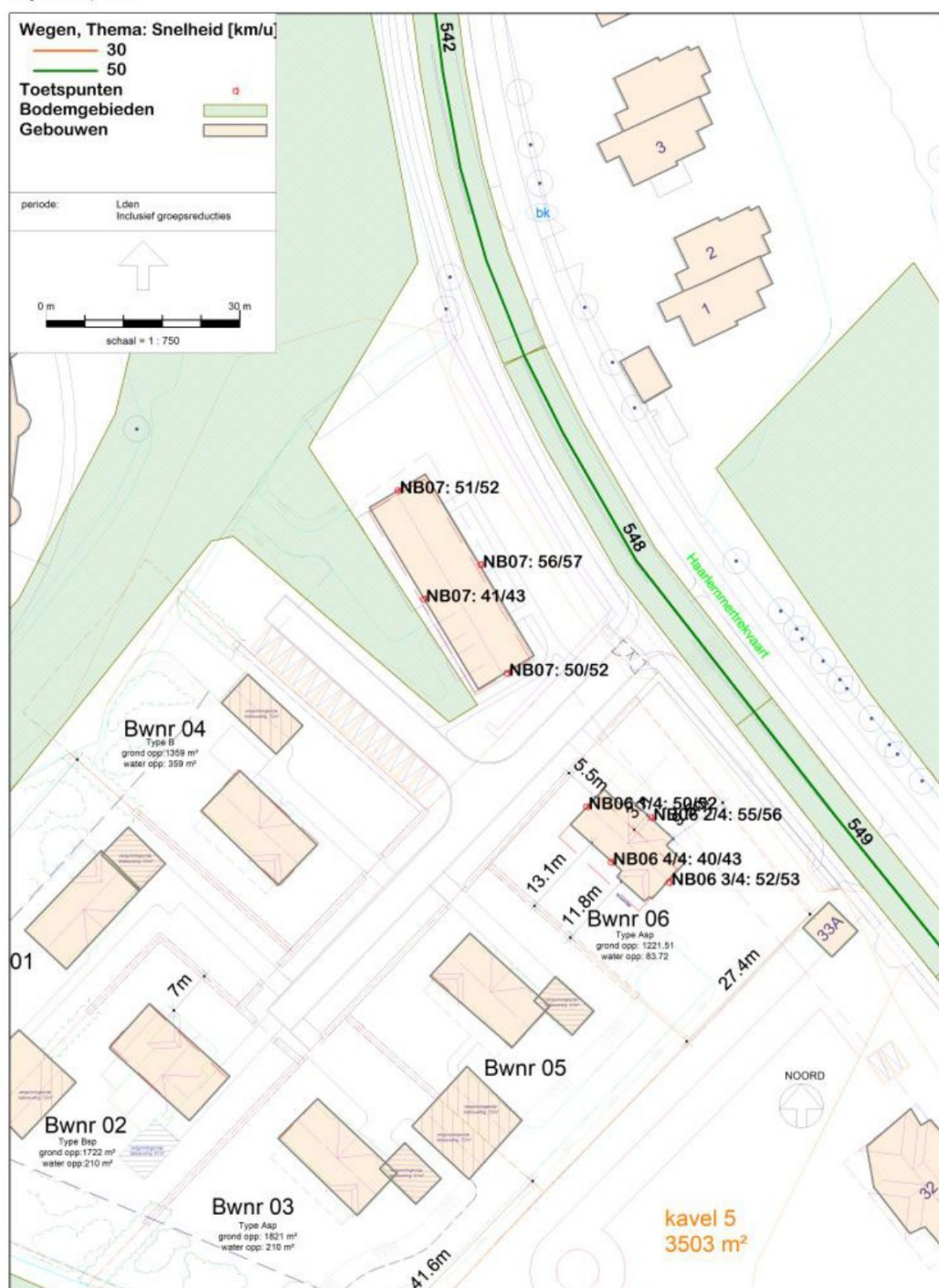
ing. 


Bijlagen:
figuur 1 Rekenmodel met gewijzigde locatie kavel 6, rekenresultaten N244 incl. aftrek art. 110g Wgh
tabel II Rekenresultaten wegverkeer Haarlemsetrekvaar inclusief aftrek art. 110g Wgh

rev jan 2026 van 23.163.01 Haarlemmertrekvaart 2037_auto_s2

M+P Raadgevende Ingenieurs B.V.

28 jan 2026, 14:33



RMG-2012, wegverkeer, [revisie jan 2026 23.163.01 RVMK3.2 Energiepark 23-9-2022 Prognosejaar 2037 - rev jan 2026 van 23.163.01 Haarlemmertrekvaart 2037_auto_s2], Geomilieu V2023.2 Licentiehouder: I

figuur 1

Rekenmodel met gewijzigde locatie kavel 6, rekenresultaten N244 incl. aftrek art. 110g Wgh



tabel II

Rekenresultaten wegverkeer Haarlemsetrekvaar inclusief aftrek art. 110g Wgh

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
NB06 1/4_A	Nieuwbouw 2024 [1/4]	1,50	49,6	46,0	40,0	50,0
NB06 1/4_B	Nieuwbouw 2024 [1/4]	5,00	51,2	47,5	41,6	51,6
NB06 2/4_A	Nieuwbouw 2024 [2/4]	1,50	54,9	51,3	45,3	55,3
NB06 2/4_B	Nieuwbouw 2024 [2/4]	5,00	55,9	52,2	46,2	56,2
NB06 3/4_A	Nieuwbouw 2024 [3/4]	1,50	51,3	47,6	41,6	51,6
NB06 3/4_B	Nieuwbouw 2024 [3/4]	5,00	52,5	48,9	42,9	52,9
NB06 4/4_A	Nieuwbouw 2024 [4/4]	1,50	39,9	36,2	30,2	40,2
NB06 4/4_B	Nieuwbouw 2024 [4/4]	5,00	42,6	39,0	33,0	43,0
NB07_A	Nieuwbouw 2024 <L=10.07> [2/4]	1,50	50,1	46,5	40,5	50,5
NB07_A	Nieuwbouw 2024 <L=10.07> [4/4]	1,50	50,4	46,7	40,7	50,7
NB07_A	Nieuwbouw 2024 <L=32.70> [1/4]	1,50	55,4	51,8	45,8	55,8
NB07_A	Nieuwbouw 2024 <L=32.70> [3/4]	1,50	40,8	37,2	31,1	41,1
NB07_B	Nieuwbouw 2024 <L=10.07> [2/4]	5,00	51,6	47,9	41,9	51,9
NB07_B	Nieuwbouw 2024 <L=10.07> [4/4]	5,00	51,8	48,1	42,1	52,1
NB07_B	Nieuwbouw 2024 <L=32.70> [1/4]	5,00	56,3	52,6	46,7	56,7
NB07_B	Nieuwbouw 2024 <L=32.70> [3/4]	5,00	42,5	38,9	32,8	42,8



Advies aanvraag omgevingsvergunning

Gegevens project

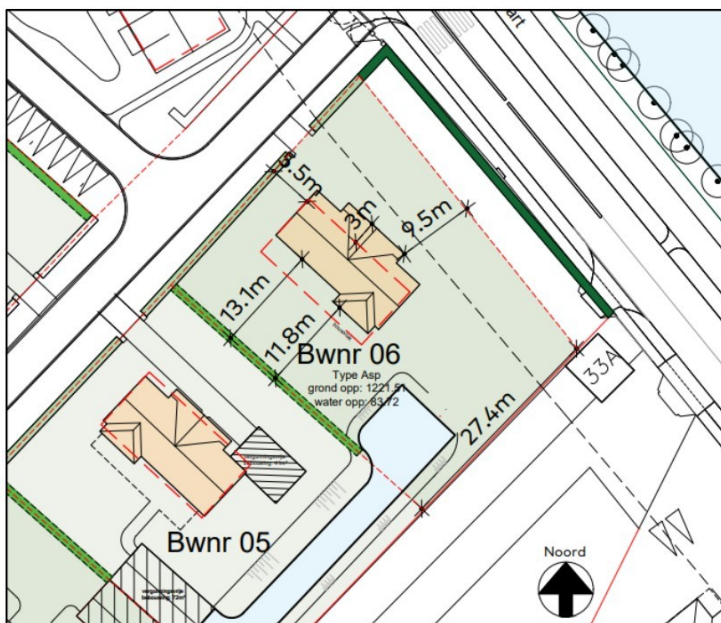
Project	Ganzeneiland kavel 6 in Oegstgeest
Gemeente	Oegstgeest
Datum vraag	2 februari 2026
Soort procedure	Omgevingsplanactiviteit buitenplans (BOPA)
Kenmerk gemeente	Z/25/228059
Nummer DSO	2025121901159

Algemeen

De gemeente Oegstgeest heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om advies over het plan op de locatie Ganzeneiland kavel 6 in Oegstgeest. Het plan gaat over het wijzigen van de positie van de vergunde woning op kavel 6. De woning wordt richting de Haarlemmertrekvaart verschoven en komt maximaal 3 meter buiten het meegerekende bouwvlak te liggen.

Voor het onderhavig plan is op 27 juni 2024 het bestemmingsplan Haarlemmertrekvaart 34 Oegstgeest vastgesteld. De aanvraag van de bestemmingswijziging heeft voor 1 januari 2024 plaatsgevonden. Hierdoor is de oude wetgeving Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

De ontwikkelingslocatie is weergegeven in onderstaande figuur 1.



Figuur 1. Ontwikkelingslocatie

Voor dit advies is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Memo 'Kavel 6 Ganzeneiland Oegstgeest, onderzoek wegverkeerslawaaï in verband met de wijziging positie woning' met kenmerk M+P.FRE.26053.1, opgesteld door M+P, d.d. 29 januari 2026
- Akoestisch onderzoek, Geluidbelasting wegverkeerslawaaï, Ganzeneiland te Oegstgeest, Nieuwbouw 6 appartementen en 6 woningen, 23.163.01, versie 01, opgesteld door Buro Tideman, d.d. 10 november 2023

De Omgevingsdienst heeft het akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan eerder beoordeeld, namelijk op:

- 21 december 2023, zaaknummer 2023-014529, kenmerk D2023-150176
- 16 mei 2024, zaaknummer 2024-005719, kenmerk D2024-062379

Uitwerking milieuaspect geluid

Beoordeling

Voor het opnieuw berekenen van het geluid is gebruik gemaakt van het akoestisch rekenmodel van 10 november 2023, beoordeeld door de Omgevingsdienst op 21 december 2023 en 16 mei 2024. Hierbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd.

- Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting met 1 dB is toegenomen ten opzichte van het verleende Besluit hogere waarde. De geluidbelasting bedraagt nu 56 dB inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh.
- De woning voldoet nog steeds aan de geluidluwe eis.
- Uit de geluidwering resultaten van vóór de wijziging blijkt dat de begane grond en de 1^e verdieping een geluidwering hebben van respectievelijk 34 en 33 dB. De eis inclusief 3 dB extra geluidwering bedraagt respectievelijk 30 en 31 dB.
- Aan de voorwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het bestemmingsplan wordt voldaan.
- Er zijn geen consequenties ten gevolge van het opschuiven van de eerder geprojecteerde woning.

Conclusie

De memo is akkoord.