

Aan:

Mijnheer E.B.A. Zandvliet

An van Gilsehof 54

2201 LX Noordwijk

Verzenddatum

Ons kenmerk Z/23/173780

Olo nummer 7905429

Contactpersoon Marcel Vink

Telefoonnummer 14071

Onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Beste meneer Zandvliet,

Op 30 juni 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, kadastraal bekend Oegstgeest B 5279, gelegen achter Rijnsburgerweg 73a en grenzende aan Rustenburgertuin in Oegstgeest. Naast het bouwen van de woning wordt ook een in- en uitrit aangelegd aan zijde Rustenburgertuin.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. Hieronder motiveren wij ons besluit en gaan wij in op het vervolg.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor het project onder voorwaarden te verlenen. Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- **Bouwen** (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening** (artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3° Wabo;
- **Maken of veranderen van een uitweg** (artikel 2.2, eerste lid, onder e, juncto artikel 2.18 Wabo en artikelen 3.10, 3.40, 3.57 juncto artikel 3.58 van de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL).

De overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning met inachtneming van de in deze bijlagen genoemde voorwaarden en/of voorschriften.

Proces

(artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Verklaring(en) van geen bedenkingen

VVGB raad niet vereist

In dit geval is een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht). De raad heeft besloten voor gevallen als dit project, dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. De ruimtelijke onderbouwing, op basis waarvan de afwijking van het bestemmingsplan als aanvaardbaar kan worden beoordeeld, is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daar als zodanig onderdeel van uit.

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft met ingang van donderdag 23 mei 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennisgegeven in de Oegstgeester Courant, de Staatscourant en op Ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn er **wel / geen** zienswijze(n) ontvangen binnen de daarvoor geldende termijn.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Toetsing activiteit 'Bouwen'

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onder a, Wabo)

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, met inachtneming van de in de bijlagen opgenomen voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onder b, Wabo)

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onder c, Wabo)

Op de locatie geldt het bestemmingplan '1^e Partiele Herziening Kamphuiserpolder – Buitenlust', juncto het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder – Buitenlust' en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de locatie aangeduid met enkelbestemming 'Wonen -2' (artikel 16) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 20). De maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter en er zijn maximaal 46 wooneenheden toegestaan.

Het plan is in strijd met artikel 16.2.1, onder b, van de regels van het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder – Buitenlust' omdat met het bouwen van deze woning een 47^e woning wordt gerealiseerd. Hiermee wordt het gestelde maximum aantal wooneenheden van 46 overschreden.

Wij zijn van oordeel dat er voldoende belang is om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit wordt hieronder gemotiveerd bij het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het plan is niet in strijd met het 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. De vereiste parkeervoorzieningen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onder d, Wabo)

Wij hebben het plan voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. De commissie heeft in haar vergadering van 9 januari 2024 het volgende aangegeven:

Advies: "Voldoet aan redelijke eisen van welstand".

Het aangepaste plan is akkoord.

Wij kunnen ons vinden in het advies van de welstandscommissie en nemen het advies over.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' kan worden verleend met inachtneming van de in bijlagen B, C en D genoemde voorwaarden en/of verplichtingen.

Toetsing activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De in het bestemmingsplan opgenomen regels om af te wijken van het bestemmingsplan zijn ontoereikend om het plan mogelijk te maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure en de aanvraag moet worden voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan om het plan mogelijk te maken en hebben hierbij het volgende overwogen.

Stedenbouw

Ruimtelijk en stedenbouwkundig is al in de verkaveling rekening gehouden met de komst van deze woning. De woning voldoet qua positie en afmetingen aan de opgegeven stedenbouwkundige voorwaarden.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt het plan beschreven en ingegaan op het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

Veiligheid / Bereikbaarheid

- Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en ook geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswaterwinning (brandkraan en/of open water zijn aanwezig).
- Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de opkomsttijd brandweer.
- Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn er geen andere scenario's relevant (externe veiligheid en overstromingsrisico).

Gasunie

De Gasunie heeft naar aanleiding van het bij de aanvraag ingediende bouwplan een negatief advies uitgebracht omdat de aanbouw aan de zijgevel in de beschermingszone was gepositioneerd. Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan zodanig opgeschoven dat de aanbouw aan de zijgevel zich nu buiten de beschermingszone bevindt. Hierdoor worden de belangen van de Gasunie niet verder geschaad.

Bodem

Ten aanzien van aspect Bodem dienen de in de bijlage F vermelde voorwaarden en/of verplichtingen in acht genomen te worden.

Ecologie

Ten aanzien van aspect Ecologie dienen de in de bijlage G vermelde voorwaarden en/of verplichtingen in acht genomen te worden.

Archeologie

Aangezien voor de nieuwe woning de bodemingrepen dieper dan 50 cm qua oppervlakte minder dan 250 m² bedragen is geen omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig artikel 20.3.1 van het bestemmingplan.

Geluid

Ten aanzien van aspect Geluid dienen de in de bijlage 2 van rapport_Akoestisch onderzoek geluidwering gevels woning Rustenburgertuin te Oegstgeest - versie 2, d.d. 26-04-2024, te treffen aanvullende geluidswerende voorzieningen in acht genomen te worden.

Haalbaarheidsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de relevante milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten. Deze onderdelen zijn opgenomen in de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing en zijn ter controle voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH).

De Omgevingsdienst West-Holland heeft per brief laten weten dat aan alle eerdere opmerkingen is voldaan en deze onderdelen in de ruimtelijke onderbouwing daarmee akkoord zijn.

Financieel

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het gemeentelijke kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een planschadeovereenkomst is hier onderdeel van. Daarom is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Conclusie

Wij vinden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en hebben geen zwaarwegende redenen om de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te weigeren.

Toetsing activiteit 'Maken of veranderen van een uitweg'

Er bestaat geen bezwaar tegen het maken van de beoogde uitweg aan zijde van de Rustenburgertuin met inachtneming van de in bijlage H genoemde voorwaarden en/of verplichtingen.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Maken of veranderen van een uitweg' kan verleend worden met inachtneming van de in de bijlagen genoemde voorwaarden en/of voorschriften.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl en op Ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep en Voorlopige voorziening

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na verzenddatum van het besluit beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepschrift dient te worden gericht aan de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag.

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet op. Hebben u of derde-belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt of wordt geschorst, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Een voorlopige voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Ook kunt u dit verzoek digitaal indienen bij de rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2023, leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u op een later tijdstip een rekening. Indien u wilt weten welke kosten u kunt verwachten, kunt u de legesverordening raadplegen via: <https://www.oegstgeest.nl/bestuur/beleid-en-regelgeving/veelgelezen-regels>.

Heeft u vragen? Bel ons op 14 071

U bereikt ons maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. Vraag naar Marcel Vink en vermeld ons kenmerk: Z/23/173780. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

Kees Schrieks
Manager Ruimte

Bijlagen behorende bij het besluit Z/23/173780

Bijlage A – Overzicht documenten

Aan dit besluit is onderstaand overzicht van de bijlagen toegevoegd. Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Document	Omschrijving	Datum
a02. publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	30-06-2023
a03. ruimtelijke onderbouwing Rijnsburgerweg 43A	Rapport	06-05-2024
a04. bijlage 1_Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rijnsburgerweg 43a – versie 3	Rapport	28-03-2024
a05. bijlage 2_Akoestisch onderzoek geluidwering gevels woning Rustenburgertuin te Oegstgeest – versie 2	Rapport	26-04-2024
a06. bijlage 3_Advies ODWH	Advies	21-11-2022
a07a. bijlage 4a_Verkennend bodemonderzoek,	Rapport	23-09-2015
a07b. bijlage 4b_Aanvullend bodemonderzoek	Rapport	28-07-2016
a08. bijlage 5_Aeriusberekening	Rapport	02-02-2024
a08a. bijlage 5a. Aerius projectberekening RS1tTLP5fMNK - Bouwfase	Rapport	02-02-2024
a08b. bijlage 5b. Aerius projectberekening RXbB5gDxjQDL - Gebruiksfasē	Rapport	02-02-2024
a09. bijlage 6_Watertoetsresultaat	Rapport	07-07-2023
A10. ODWH 2024-004213 RO advies Rijnsburgerweg 43A 2341AA Oegstgeest	Advies	16-05-2024
b01. tekening 2270535_Situatie,	Tekening	23-10-2023
b02. tekening 2270535-VL-1_Vrijstaande woning - Totaalblad	Tekening	15-11-2023
b03. tekening 2270535-002a_Vrijstaande woning -Details	Tekening	06-12-2023
b04. tekening 2270535-002b_Vrijstaande woning - Details doorsneden	Tekening	28-06-2023
b05. tekening 2270535-003_Vrijstaande woning - Fund. overzicht	Tekening	20-11-2023
b06. foto bemonstering gevelsteen	Foto	-
b07. foto bemonstering trasraamsteen	Foto	-
b08. foto bemonstering dakpan	Foto	-
c01. rapport GA230015.021.OEGSTGEEST_Geotechnisch grondonderzoek	Rapport	20-07-2023
c02. rapport GF20231016-00-00_Funderingsadvies	Rapport	18-10-2023
c03. rapport 2270535_Statische berekening	Rapport	17-11-2023
c04. rapport 231088_Paal-specificatie	Rapport	15-01-2024
c05. rapport 240111-1_Berekening prefab funderingsbalken	Rapport	22-01-2024
c06. tekening 240111-1 tek.nr. F01_Legplan fundering	Tekening	22-01-2024
c07. tekening 240111-1 tek.nr. B01_balkenboek fundering	Tekening	

c08. rapport 231232-B01_Berekening 1e verdieping	Rapport	24-01-2024
c09. tekening 231232-B01 tek.nr. 01_Vloerplan 1e verdieping	Tekening	23-01-2024
c10. rapport 231232-C01_Berekening 2e verdieping	Rapport	23-01-2024
c11. tekening 231232-C01 tek.nr. 02_Vloerplan 2e verdieping	Tekening	23-01-2024
c12. rapport 2023-3577_Statische berekening prefab kapconstructie	Rapport	10-01-2024
c13. tekening 23553 tek.nr. 17_Kap, vloeren, knieschotten, goten, muurplaten en ankers,	Tekening	15-01-2024
d01. rapport 2270535_Bouwbesluit toetsing	Rapport	15-11-2023
d02. rapport 2270535_BENG-berekening	Rapport	11-07-2023
d03. rapport 2270535_Milieuprestatieberekening	Rapport	28-06-2023
d04. rapport 2270535_Certificaten bouwaanvraag	Rapport	28-06-2023
d05. rapport 2270535_Bouwveiligheidsplan	Rapport	28-06-2023

Bijlage B – Algemene voorwaarden vanuit Bouwbesluit 2012

Bescheiden op bouwplaats

Artikel 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen moet deze omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen aanwezig zijn op de bouwplaats.

Toezicht

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Wij houden toezicht op de uitvoering van de bouw. Om dat te kunnen doen, moet u ons twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden informeren over het moment dat u begint met bouwen. Ook moet u ons melden wanneer de bouw gereed is. Dit moet u doen uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden. De startmelding en de gereedmelding kunt u doen door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/23/173780.

Veiligheid

Artikel 8.2 – Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

Artikel 8.3 – Geluidhinder

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

Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3						
Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Lid 3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Lid 4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in [titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht](#) heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder

Artikel 8.4 – Trillingshinder

Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in [artikel 1](#) van de [Wet geluidhinder](#) en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het [Besluit geluidhinder](#) niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in [tabel 4](#) van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Voorwaarde trillingsmeters

- Voorafgaande aan de hei-werkzaamheden met prefab-heipalen dienen trillingsmeters aangebracht te worden bij omliggende woningen. Deze voorwaarde is niet van toepassing bij keuze voor een trillingsvrij hei-systeem

Afvalscheiding

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooppafval deugdelijk wordt gescheiden.

Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Vloerpeil NAP

Voor vloerpeil P=0 van de woning dient te worden aangehouden: +1,05 NAP

Aanwijzingen

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden materieel- c.q. materiaalopslag plaatsvindt op de openbare weg, dan wel de openbare weg voor enige tijd wordt gestremd, dient dit onverwijld te worden meegedeeld aan Team Ruimte, afdeling Verkeer, telefoon 14071.

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden takel-/kraanwerkzaamheden verricht worden waarbij de openbare weg voor enige tijd wordt gestremd, dient dit onverwijld te worden meegedeeld aan Team Ruimte, afdeling Verkeer, telefoon 14071, t.b.v. een af te geven (doorlopende) takelvergunning.

De volgende voorwaarden zullen o.a. van toepassing zijn:

- a) De afsluiting van de straat en de werkzaamheden mogen niet eerder dan 07.00 uur beginnen en uiterlijk duren tot 16.00 uur. De rijbaan en trottoirs dienen buiten deze uren open te zijn voor het verkeer.
- b) Minimaal 2 dagen voor elke afsluiting moet deze worden doorgegeven.
- c) De werkzaamheden mogen geen gevaar opleveren voor de voetgangers, fietsers en automobilisten ter plaatse. U dient te zorgen voor een goede duidelijke en wettelijk toegestane bebording en vooraankondiging bij de toegangen van het betreffende wegvak.
- d) Schade aan de rijbaan, het trottoir, straatmeubilair of anderszins aan derden, ontstaan door uw werkzaamheden zal voor uw rekening zijn.
- e) Eventuele achteraf vastgestelde schade aan gemeentelijke eigendommen zal in opdracht van de gemeente Oegstgeest, worden hersteld.
- f) De direct omwonenden worden door u schriftelijk geïnformeerd van een afsluiting van de weg.
- g) Aanwijzingen gegeven door of vanwege een ambtenaar van de gemeente Oegstgeest of politie dienen strikt te worden opgevolgd.

Intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u uiteindelijk geen gebruik maakt van de omgevingsvergunning. Wij kunnen de omgevingsvergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

NB:

Het bezit van een omgevingsvergunning vrijwaart u niet voor rechten van derden en ontslaat u niet van de verplichting andere wettelijke verplichtingen na te komen.

Bijlage C – Specifieke voorwaarden vanuit Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende gegevens en bescheiden dit mogelijk maakten. Naar aanleiding van onze toets vragen wij uw aandacht voor het volgende. Uit de door u overlegde gegevens en bescheiden is niet (of niet geheel) na te gaan of aan de volgende artikelen uit het Bouwbesluit 2012 zal worden voldaan (terwijl u hiertoe wel bent verplicht).

1. Inbraakwerendheid (Bouwbesluit afdeling 2.15, nieuwbouw)

Op grond van artikel 2.129, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen woonfunctie, niet zijnde een woonwagen, weerstand tegen inbraak.

Op grond van artikel 2.130 Bouwbesluit 2012 hebben deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

Buitendeuren, ramen en gevelkozijnen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in het renvooi op tekening 2270535-VL-1_Vrijstaande woning - Totaalblad, d.d. 15-11-2023

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

- Certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2.

2. Wering van vocht (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.5)

Op grond van artikel 3.20, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk zodanige scheidingsconstructies dat de vorming van allergenen door vocht in verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.

Op grond van artikel 3.21, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.

Op grond van artikel 3.21, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vormt een constructie die de scheiding tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de specifieke luchtvolumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens NEN 2690 bepaalde, specifieke luchtvolumestroom van ten hoogste $20 \cdot 10^{-6} \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$.

De aan te brengen scheidingsconstructies dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Aandachtspunten

- pas een vormvast, van een tochttring en een luikring voorzien, kruipluik toe;
- pas een goede luchtdichte meterkastbodem toe;
- zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.

3. Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6, nieuwbouw)

Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Op grond van artikel 3.29, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verblijfsgebied een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste $0,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Op grond van artikel 3.29, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verblijfsruimte een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte met een minimum van $7 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Op grond van artikel 3.29, zesde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een toiletruimte een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste $7 \text{ dm}^3/\text{s}$, bepaald volgens NEN 1087.

Op grond van artikel 3.29, zevende lid, Bouwbesluit 2012 heeft een badruimte een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste $14 \text{ dm}^3/\text{s}$, bepaald volgens NEN 1087.

Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten en meterruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport 2270535_Bouwbesluit toetsing, d.d. 15-11-2023.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

De in de luchtverversingsberekeningen aangegeven hoogten van de spleten onder de deuren dienen gehaald te worden in de bewoonde situatie (dus als de vloerbedekking, e.d. aanwezig is).

Alle betrokken partijen uit de bouwkolom dienen op de hoogte te zijn van de eisen die gesteld worden aan de overstroomvoorzieningen (als de vloerbedekking e.d. gelegd is).

De bewoners dienen daarnaast op de hoogte gesteld te worden van het belang van de overstroomvoorzieningen; deze mogen niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.

Spleten onder deuren $\geq 2 \text{ cm}$ zijn vaak in verband met de geluidwering tussen verblijfsruimten of esthetisch niet wenselijk. Als ervoor wordt gekozen om deurroosters toe te passen, dienen deze ter goedkeuring te worden overlegd.

4. *Energiezuinigheid, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 5.1)*

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is en te bouwen bouwwerk energiezuinig.

Op grond van artikel 5.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie, bepaald volgens NTA 8800, de in tabel 5.1 aangegeven maximum waarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie.

Op grond van artikel 5.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verticale uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

Op grond van artikel 5.3, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

Op grond van artikel 5.3, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de warmteweerstand, een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

De nieuwe woning dient minimaal aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport 2270535_BENG-berekening, d.d. 11-07-2023.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

Voor aanvang van de isolatiewerkzaamheden KOMO-attesten dient u van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar (plaatsaanduiding op tekening) welke soort, type en dikte wordt toegepast, ter goedkeuring in te dienen.

Aandachtspunten

1. Opnameprotocol Energieprestatie

De aanvrager dient ten behoeve de controle van de Energieprestatie gedurende het bouwproces foto's van de thermische schil en de te plaatsen installaties in te dienen bij het bevoegd gezag.

2. Tussentijdse controle:

- de benodigde kier- en naaddichtingen dienen tijdens de uitvoering gecontroleerd te worden;
- de benodigde Rc-waarde(n) dient tijdens de uitvoering gecontroleerd te worden door de controle van de dikte van het isolatiemateriaal en de lambda-waarde;
- er dient gecontroleerd te worden of de isolatie a) goed aansluit, zowel onderling als op het binnenspouwblad en b) ver genoeg doorloopt;
- er dient dagelijks gecontroleerd te worden of de te plaatsen isolatie toereikend afgedekt is om te voorkomen dat dit nat kan worden;
- er dient gecontroleerd te worden of de toegepaste glassoort(en) en kozijnen (typeaanduiding zoals aangegeven in de spouw van het glas of stickers) overeenkomen met de uitgangspunten van de BENG-berekening(en);

3. Eindcontrole

Voor alle te plaatsen toestellen (verwarming, tapwater, ventilatie, etc.) dient nagegaan te worden of deze daadwerkelijk geplaatst c.q. aangesloten zijn overeenkomstig de uitgangspunten van de BENG-berekening(en).

- er dient speciale aandacht besteed te worden aan toestellen waarbij kwaliteitsverklaringen gebruikt zijn om een beter rendement te claimen;
- als een toestel van ander fabricaat geplaatst wordt dan in de EPC-berekening(en) is aangegeven, dan dient de kwaliteitsverklaring van het betreffende toestel ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

5. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.4)

Op grond van artikel 6.15, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.

Op grond van artikel 6.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingstoestel voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.

Op grond van artikel 6.16, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater als bedoeld in het eerste lid heeft:

- a. bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding die voldoen aan NEN 3215;

- b. bij een bestaand bouwwerk: een zodanige capaciteit dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden geleege en een lucht- en waterdichtheid die voldoen aan NEN 3215.

Op grond van artikel 6.17, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een dak van een te bouwen bouwwerk een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting van die voorziening.

De aan te brengen afvoervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Bijlage D – Voorwaarden en/of verplichtingen m.b.t. constructieve gegevens

U mag niet eerder met de betreffende bouwwerkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en door ons zijn goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

De constructieberekening(en) en/of -tekening(en) moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden via het Omgevingsloket Online worden ingediend. Indien dit niet mogelijk is dan dient u in contact te treden met de behandelaar van uw dossier.

Door ons goedgekeurde constructieberekening(en) en/of -tekening(en) moeten op het werk aanwezig te zijn.

De volgende constructieve bescheiden moet u nog ter goedkeuring aanleveren:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
- Berekeningen van alle dragende constructieve onderdelen;
- Een berekening en wapeningstekeningen van de nieuw te maken funderingsconstructie;
- Een berekening van het geotechnische draagvermogen van de fundering.

De Ministeriële Regeling Omgevingsrecht 2010 (MOR) paragraaf 2.2 artikel 2.7 is van toepassing op de nader in te dienen gegevens.

Bijlage E – Voorwaarden en/of verplichtingen m.b.t. bouwveiligheidsplan

U moet ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE ter goedkeuring indienen. Een bouwveiligheidsplan bevat naast een beschrijving van het werk of aard van de werkzaamheden de volgende onderdelen:

Indieningsvereisten bouwveiligheidsplan

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden in verband met een schouw van de openbare weg rondom de bouwlocatie.
2. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - b. de situering van het bouwwerk;
 - c. de aan- en afvoerwegen, inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
 - d. eventuele stremmingen, al dan niet tijdelijk in verband met bijzondere werkzaamheden tijdens de uitvoering;
 - e. de plaats van de (vaste) bouwkransen;
 - f. de laad-, los- en hijszones (welke kranen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100);
 - g. parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
 - h. de plaats van de bouwketen;
 - i. de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;

De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd;

3. Gegevens en bescheiden:
 - a. monitoringsplan i.v.m. heimethode met (al dan niet voorgeboorde) prefab heipalen;
 - b. de toe te passen bouwmethodiek, en
 - c. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
4. Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken, alsmede een nul-opname van het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting;
5. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende.
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof
6. Contactgegevens:
 - a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
 - b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
 - c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten;
7. Voorlichting omwonenden
 - a. de wijze van voorlichting naar omwonenden.

Bijlage F – Voorwaarden en/of verplichtingen m.b.t. bodem

U moet de volgende voorwaarden en/of verplichtingen m.b.t. het uitvoeren van werkzaamheden in relatie tot de Wet bodembescherming in acht nemen:

- a. Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- b. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem;
- c. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging;
- d. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/
- e. Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/

Bijlage G – Voorwaarden en/of verplichtingen m.b.t. zorgplicht

U moet de volgende voorwaarden en/of verplichtingen m.b.t. het uitvoeren van werkzaamheden in relatie tot de Wet natuurbescherming in acht nemen:

- a. Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- b. Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren;
- c. Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten;
- d. Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
- e. De werkzaamheden worden tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd, zodat vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord worden.

Bijlage H – Voorwaarden en of verplichtingen m.b.t. aanleggen in- en uitrit

De kosten voor het aanleggen van de in- en uitrit in de openbare ruimte zijn voor uw rekening. U mag deze werkzaamheden dus niet zelf uitvoeren. Dit houdt in dat u bij de gemeente Oegstgeest een offerte zal moeten vragen bij de afdeling Verkeer. Zij maken een offerte en als u akkoord bent met deze offerte dan kan de in- en uitrit aangelegd worden. Dit kan via het contactformulier van de gemeente Oegstgeest.

<https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Oegstgeest/Oegstgeest-contact2/new>

De inrichting van uw eigen tuin om deze geschikt te maken om te parkeren moet u overigens ook zelf betalen.