

Aan:  
De heer W.M. Slootweg  
Hoogeweg 3  
2231 MS Rijnsburg

Verzenddatum  
Ons kenmerk      Z/23/179964  
Olo nummer        8121765  
Contactpersoon    Selahattin Sahin  
Onderwerp         Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Beste heer Slootweg,

Op 19 oktober 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het kadastraal perceel Oegstgeest B-5589, gelegen naast Rijnsburgerweg 51. Naast het bouwen van de woning wordt ook een in- en uitrit aangelegd aan de zijde van de Langenakker.

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.

### Voorwaarde

- Er dienen niet-glimmende dakpannen te worden toegepast.
- Er dient een jaarrond bladhoudende windhaag geplaatst en onderhouden te worden met een minimale hoogte van 1,5 meter.

### 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 als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, niet vereist. 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 8 februari 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 bestemmingsplan 'Kamphuizerpolder – Buitenlust', en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Agrarisch - 2' (artikel 4) en dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' (artikel 20). Daarnaast is er een gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' (artikel 4.4.1)

Het plan is in strijd met artikel 4.1, van de regels van het bestemmingsplan 'Kamphuizerpolder – Buitenlust' omdat op deze gronden geen woningen gerealiseerd mogen worden.

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 14 november het volgende aangegeven:

##### **Advies: " Voldoet onder voorwaarden"**

Het aangepaste plan is akkoord onder voorwaarden.

De voorgestelde materialen en kleuren voldoen aan redelijke eisen van welstand, indien geen glimmende dakpan wordt toegepast.

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 voorbereidingsprocedure 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 hebben overwogen.

#### Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

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.

Het dak van het ontwerp heeft een duidelijke richting haaks op de Rijnsburgerweg en de naar de Rijnsburgerweg gekeerde gevel manifesteert zich al belangrijkste gevel. Vanuit stedenbouw en ruimtelijke ordening zijn er daarom geen bedenkingen meer tegen dit plan.

#### *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).

#### *Drift van gewasbeschermingsmiddelen bollengronden*

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

### *Bodem*

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

### *Ecologie*

Ten aanzien van aspect Ecologie dienen de in de bijlage H 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 m<sup>2</sup> bedragen is geen omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden overeenkomstig artikel 20.3.1 van het bestemmingplan.

### *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 ODWH 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 Langenakker met inachtneming van de in bijlage I genoemde voorwaarden en/of verplichtingen.

### **Conclusie**

Wij zijn van oordeel dat, gelet op de ruimtelijke onderbouwing, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van het plan. 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](http://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.

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 Selahattin Sahin en vermeld ons kenmerk: Z/23/179964. 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/23/179964

### 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      | d.d. ingediend   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| A_02. Publiceerbare aanvraag                                                    | Aanvraagformulier | 19 oktober 2023  |
| A_03. Ruimtelijke onderbouwing Rijnsburgerweg naast 51                          | Rapport           | 21 december 2023 |
| A_04a. Bijlage_2_-_akoestisch_onderzoek_wegverkeer_Rijnsburgerweg_naast_51      | Rapport           | 12 oktober 2023  |
| A_04b. Bijlage_3_-_akoestisch_onderzoek_industrielawaai_Rijnsburgerweg_naast_51 | Rapport           | 19 oktober 2023  |
| A_05a. ODWH RO advies Rijnsburgerweg naast 51                                   | Advies            | 5 december 2023  |
| A_05b. ODWH RO advies Rijnsburgerweg naast 51                                   | Advies            | 11 januari 2024  |
| A_06. Verk bodemonderzoek Rijnsburgerweg_nst_51__Oegstgeest                     | Rapport           | 12 oktober 2023  |
| A_07a. Aeriusrapport                                                            | Rapport           | 31 oktober 2023  |
| A_07b. Aerius_bouwfase                                                          | Rapport           | 31 oktober 2023  |
| A_07c. Aerius_gebruiksfase                                                      | Rapport           | 31 oktober 2023  |
| B_01. Situatietekening                                                          | Tekening          | 19 oktober 2023  |
| B_02. Bouwtekeningen Totaalblad                                                 | Tekening          | 21 december 2023 |
| B_03. Technische tekeningen                                                     | Tekening          | 19 oktober 2023  |
| B_04. Doorsnedetekeningen                                                       | Tekening          | 19 oktober 2023  |
| B_05. Type_steen_B1G-137                                                        | Foto              | 7 november 2023  |
| B_06. Type-trasraamsteen-H8Q-049                                                | Foto              | 7 november 2023  |
| B_07. Type_dakpan_j11v-edelschwarz                                              | Foto              | 7 november 2023  |
| CO_01. Funderingsadvies en sondering                                            | Rapport           | 31 oktober 2023  |
| D_01. Bouwbesluit toetsing                                                      | Rapport           | 21 december 2023 |
| D_02. BENG-berekening                                                           | Rapport           | 19 oktober 2023  |
| D_03 Milieuprestatie berekening                                                 | Rapport           | 19 oktober 2023  |

|                                                 |         |                     |
|-------------------------------------------------|---------|---------------------|
| D_04. Certificaten                              | Rapport | 12 oktober<br>2923  |
| D_05. Bouwveiligheidsplan                       | Rapport | 12 oktober<br>2023  |
| D_06. Energielabel voorlopig_2270537            | Rapport | 19 oktober<br>2023  |
| D_07. Rapport_geluidswering_JVO_V2              | Rapport | 21 december<br>2023 |
| D_08. Toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def. | Rapport | 31 oktober<br>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](mailto:bouwmelding@oegstgeest.nl), onder vermelding van ons kenmerk Z/23/179964.

### **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.

## **Afvalscheiding**

### *Artikel 8.8 – Afvalscheiding*

*Lid 1.* Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval 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.

## **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.

#### 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 lucht volumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens [NEN 2690](#) bepaalde, specifieke lucht volumestroom 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 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/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 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/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 dm<sup>3</sup>/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 dm<sup>3</sup>/s, bepaald volgens [NEN 1087](#).

[Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten en meterruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.](#)

#### [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 ≥ 2 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.

#### 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 gelegeed 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 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:

•**WORDT NOG AANGELEVERD**

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 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 kransen, 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 – Drift van gewasbeschermingsmiddelen bollengronden**

U moet de volgende voorwaarden en/of verplichtingen in acht nemen:

- a. Het plaatsen en in stand houden van een jaarrond bladhoudende windhaag met een minimale hoogte van 1,5 meter.
- b. Daarnaast moeten toekomstige bewoners geïnformeerd worden zoals vermeld in onderstaand kader (advies GGD).

Daarnaast adviseert de GGD standaard het volgende:

Advies GGD

- c. Houd zo veel als mogelijk afstand tussen gevoelige bestemmingen en de bollen-/sierteelt
- d. Indien op korte afstand (kleiner dan 50 meter) van een teeltveld wordt gebouwd, neem dan uit voorzorg de volgende maatregelen:
  - Informeer toekomstige bewoners over de mogelijke risico's en de handelingsperspectieven om uit voorzorg blootstelling tot een minimum te beperken:
    1. Eet je groenten of fruit uit eigen tuin? Was de groente en het fruit dan extra goed voor je ze eet.
    2. Is de boer bezig met bespuiten of heeft hij dat net gedaan? Sluit je ramen en blijf binnen. Houd ook je huisdieren binnen. Hang de was niet buiten te drogen als er wordt gespoten.
    3. Doe je schoenen uit voordat je de woning binnenkomt.

Meer informatie over bestrijdingsmiddelen en wat inwoners kunnen doen om blootstelling zoveel mogelijk te voorkomen staat op: <https://ggdleefomgeving.nl/schadelijkestoffen/bestrijdingsmiddelen-en-gezondheid/wat-kun-je-zelf-doen/>



## **Bijlage G – 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 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> 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/](http://www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/)
- e. Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m<sup>3</sup>) dient een melding te worden gedaan via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/)

## **Bijlage H – 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 I – Mededeling 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.

## **Bijlage I – 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:

- f. Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- g. Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren;
- h. Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten;
- i. 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.
- j. De werkzaamheden worden tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd, zodat vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord worden.