

Aan:

De heer G. van der Laan
Norremeerstraat 3
2361 KL Warmond

Verzenddatum 13 mei 2022
Ons kenmerk Z/22/154801
Olo nummer 6803949
Contactpersoon Dhr. N. Huisman
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste heer Van der Laan,

Op 10 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakterras en plaatsen van een hekwerk op het adres de Kempenaerstraat 99 te Oegstgeest. Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. In deze brief motiveren wij ons besluit en gaan wij in op het vervolg.

Wij besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'Bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de voorschriften onderdeel uitmaken van de vergunning.

Bij dit besluit horen de volgende bijlagen en documenten. Ze zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Document	Omschrijving	d.d. ingediend
6803949_1646902708392_publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagformulier	10-03-2022
6803949_1646901267185_archieftekening.pdf	Tekening	10-03-2022
6803949_1646902023768_omschrijving_hekwerk_balkon.pdf	Omschrijving hekwerk	10-03-2022
6803949_1646902023775_situatie_dakterras_eerste_verdieping_achter.pdf	Tekening	10-03-2022

Proces

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure

- Op 10 maart 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen.
- Op 2 mei 2022 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Overwegingen

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

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Oranje Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met de bestemming 'Gemengd - 2' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat bij realisatie van een dakterras op een aan- en uitbouw de afstand van het terras tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2 meter moet bedragen. Deze afstand wordt niet gehaald in aansluiting met het buurpand met huisnummer 101. Daarmee is het plan in strijd met artikel 5.2.2 onder g.

Daarnaast mag de maximaal toegestane bouwhoogte van overige bouwwerk geen gebouw zijnde (hekwerk) niet meer bedragen als 3 meter volgens artikel 5.2.4 onder b. Het hekwerk wordt gesitueerd op de aanbouw. Bovenkant van het hekwerk heeft een hoogte van circa 4 meter. Daarmee is deze in strijd met eerder genoemd artikel.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om de gevraagde vergunning te verlenen. Door gebruik te maken van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is het wel mogelijk om de vergunning te verlenen. Dit is geregeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo en Bijlage II, artikel 4 lid 4 van het Besluit omgevingsrecht. Hieronder de motivering.

De afstandseis van 2 meter in art. 5.2.2.g, heeft zijn oorsprong in het Burgerlijk Wetboek Boek 5 artikelen 50 en 51, en heeft als doel het privacybelang van de directe burenen te beschermen, door de mate van uitzicht te beperken op aangrenzende percelen.

Het voorgestelde dakterras op nr. 99 is niet dieper dan de bestaande aanbouw op nr. 101. Hierdoor biedt het voorgestelde dakterras van nr. 99 geen direct zicht in de woning op nr. 101, men kijkt vanaf het dakterras enkel tegen de blinde muur van nr. 101 op de perceelgrens. Van de 2 meter regel in art. 5.2.2.g kan daarom tussen nr. 99 en 101 worden afgeweken voor het voorgestelde dakterras, omdat hier het privacybelang niet aan de orde is.

Het deel van het hekwerk van het terras, binnen een afstand van 2 meter van de perceelgrens en aangemerkt als strijdig overig bouwwerk. Het hekwerk van een terras is intrinsiek of onlosmakelijk onderdeel van een terras als doorvalbeveiliging, om het terras veilig te kunnen gebruiken. Het hekwerk is niet zichtbaar voor de bewoners van nr. 101, gezien de plaats en omvang heeft dit deel van het hekwerk een verwaarloosbare ruimtelijke betekenis, vergelijkbaar met een ondergeschikt bouwdeel zoals bijvoorbeeld een schoorsteen. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen afwijken van het bestemmingsplan voor dit deel van het hekwerk.

Het privacybelang van de strijdige bestemmingsplanregel ten aanzien van het dakterras, is in deze specifieke situatie niet aan de orde / het privacybelang wordt niet geschaad door het voorgestelde dakterras. Het bijbehorende hekwerk is intrinsiek onderdeel van het terras en heeft geen of een verwaarloosbare ruimtelijke impact.

Om bovengenoemde redenen concluderen wij dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en besluiten wij medewerking te verlenen aan ontheffing van het bestemmingsplan.

Uw aanvraag is op 3 mei 2022 beoordeeld door de welstandscommissie. Het oordeel van de commissie luidt:

"De voorgestelde afscherming van het dakterras voldoet, gelet op de situatie, aan redelijke eisen van welstand."

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

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de verordening fysieke leefomgeving. U moet bij het bouwen ook voldoen aan de hieronder vermelde voorschriften en voorwaarden.

Conclusie

Wij concluderen dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verleend kan worden.

Voorschriften

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

Wij houden toezicht op de uitvoering van de bouw. Om dat tijdig te kunnen doen, moet u ons schriftelijk informeren over het moment dat u begint met bouwen. Ook moet u ons melden wanneer de bouw gereed is. U doet dit steeds ongeveer 1 week van te voren. U kunt de start bouw en de gereed melding doen door een mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/22/154801

Per 1 juli 2022 is het verplicht om ook in bestaande woningen rookmelders (van het type NEN2555) te hebben. Deze moeten zo geplaatst zijn, dat vanuit iedere kamer een veilige vluchtroute naar de uitgang van de woning ontstaat. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van de veiligheidsregio Hollands Midden <https://hollandsmiddenveilig.nl/rookmelderplichtvve> .

Aanwijzingen

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo moet u bijvoorbeeld een ontheffing aanvragen als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen tijdens het verbouwen van uw huis. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg

Takel- of kraanwerkzaamheden

Zonder toestemming is het niet toegestaan om de openbare weg af te sluiten. Hiervan is in ieder geval sprake als u takel- of kraanwerkzaamheden gaat uitvoeren waardoor de weg enige tijd gestremd wordt. Een aanvraag kunt u doen via het contactformulier op de gemeentelijke website: www.oegstgeest.nl onder vermelding van "afdeling verkeer". De volgende gegevens moeten minimaal worden ingediend:

- Van wanneer tot wanneer u de weg gaat afsluiten;
- Waar u de weg gaat afsluiten (tekening schaal 1:1000);
- Een beschrijving van de manier waarop het bestaande verkeer toch gebruik kan maken van de weg (omleidingsroute of bij gedeeltelijke afsluiting, hoe het verkeer er veilig langs kan).

Leges

Voor de behandeling van de aanvraag moet u leges betalen. Hiervoor ontvangt u op een later tijdstip een rekening. Indien u wilt weten welke kosten u kunt verwachten, kunt u kijken in de Legesverordening 2022. Deze is te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-451449.html .

Geen gebruik maken van de vergunning, intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u uiteindelijk geen gebruik maakt van de vergunning. Het college van Burgemeester en Wethouders kan de vergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

Publicatie

Het besluit om de vergunning te verlenen wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant en via officielebekendmakingen.nl.

Als u het niet eens bent met het besluit ...

Wanneer u van plan bent een bezwaarschrift in te dienen, geven wij u in overweging om eerst nadere informatie in te winnen over het genomen besluit bij de bovengenoemde contactpersoon. Wilt u toch een bezwaar indienen, dan kunt u dat binnen 6 weken na verzenddatum van deze brief doen. Zorg ervoor dat uw bezwaarschrift het volgende bevat:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaar verstuurt of afgeeft op het gemeentehuis

- ons kenmerk (dit vindt u achter "Ons kenmerk", bovenaan deze brief)
- een omschrijving van het besluit waar u bezwaar tegen maakt
- een heldere uitleg waarom u het niet eens bent met ons besluit
- uw handtekening

Stuur uw bezwaar naar: Het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1270, 2340 BV, Oegstgeest

...en wilt u dat het besluit direct wordt stopgezet / niet begint

Dan kunt u dat aanvragen bij de rechter (een voorlopige voorziening) :

- via de post: De Voorzieningenrechter van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH, Den Haag
- online: www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht (u heeft uw DigiD nodig). Houdt u er rekening mee dat u hiervoor griffierecht betaalt.

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 dhr. N. Huisman en vermeld ons kenmerk: Z/22/154801. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Kees Schrieks
Manager Ruimte

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.

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6803949
Aanvraagnaam	dakterras De Kempenaerstraat 99
Uw referentiecode	-
Ingediend op	10-03-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Oorspronkelijk was er een dakterras aan de achterzijde van de woning. Enige tijd geleden is het hekwerk verwijderd. Aanvraag is voor het weer plaatsen van hekwerk, waardoor er weer een dakterras is.
Opmerking	Door het oppervlak van het terras te verplaatsen naar de zijgevel van nr 101, en 2 mtr afstand te houden van de erfgrans met nr 97, is er minder mogelijk hinder of overlast met burens.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	Op de bestaande bijlagen staat de maatvoering en te realiseren hekwerk. Ik denk dat het zo compleet is.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Ik denk niet dat meer bijlagen nodig zijn
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Oegstgeest
Bezoekadres:	Rhijngeesterstraatweg 13 Oegstgeest
Postadres:	Gemeente Oegstgeest Team Ruimte Postbus 1270 2340 BG Oegstgeest
Telefoonnummer:	14071
E-mailadres:	info@oegstgeest.nl
Website:	www.oegstgeest.nl
Contactpersoon:	Klant Contact Center Oegstgeest
Bereikbaar op:	van 09.00 tot 12.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Locatie

1 Adres

Postcode	2341GK
Huisnummer	99
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	de Kempnaerstraat
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

De oude terrastegels worden vervangen, en er wordt een nieuw hekwerk geplaatst.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- Ja
 Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Ja
 Nee

5 Oppervlakte bebouwd terrein

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

- Ja
 Nee

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- Ja
 Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

bestaande situatie dak, wordt gedeeltelijk terras

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

terras

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	-	-	-

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

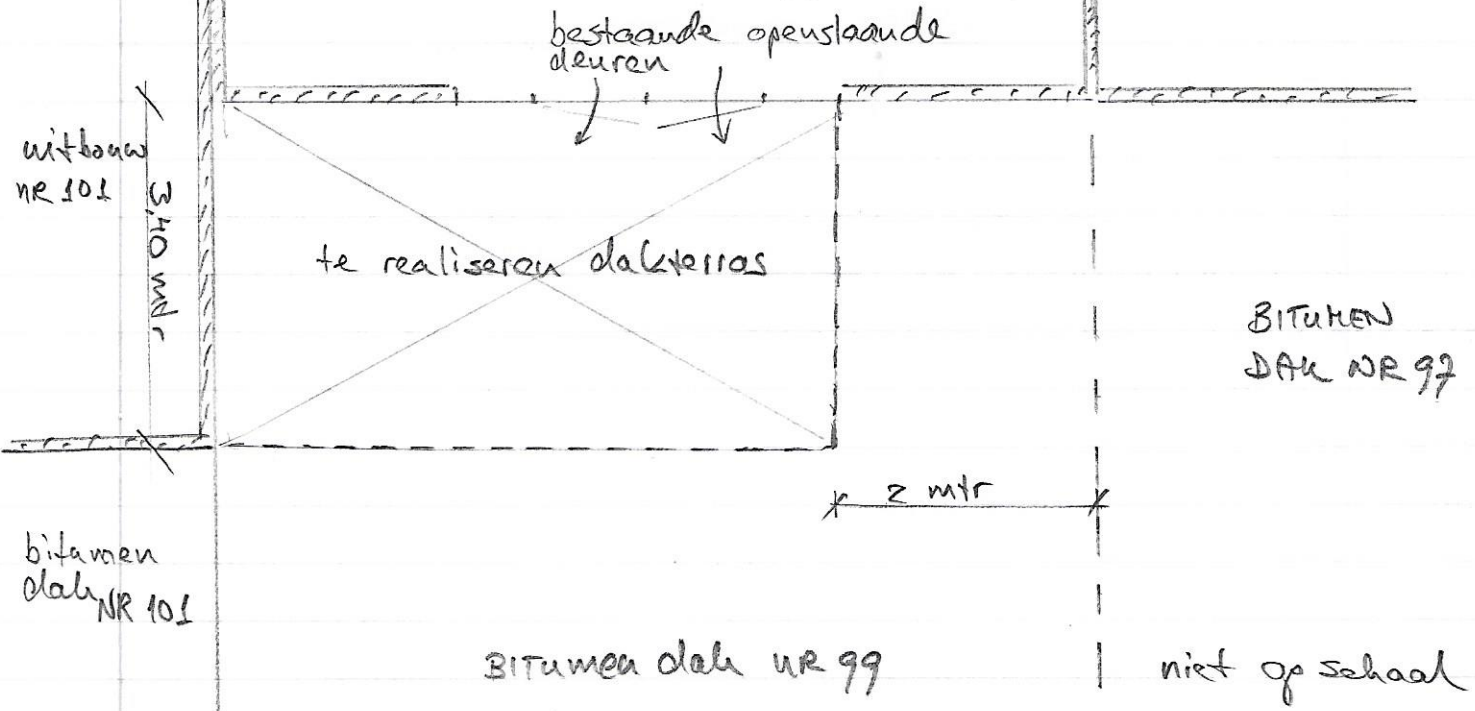
- Ja
 Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
archieftekening_pdf	archieftekening.pdf	Overige gegevens veiligheid Bruikbaarheid bouwwerk	10-03-2022	In behandeling
omschrijving_hekwerk_balkon_pdf	omschrijving hekwerk balkon.pdf	Overige gegevens veiligheid Bruikbaarheid bouwwerk	10-03-2022	In behandeling
e_dakterras_eerste_verdieping_achter_pdf	situatie dakterras eerste verdieping achter.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid	10-03-2022	In behandeling

EERSTE VERDIENING HEMTERGEVEE
KEMPENAEER STRAAT NR 99



Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.

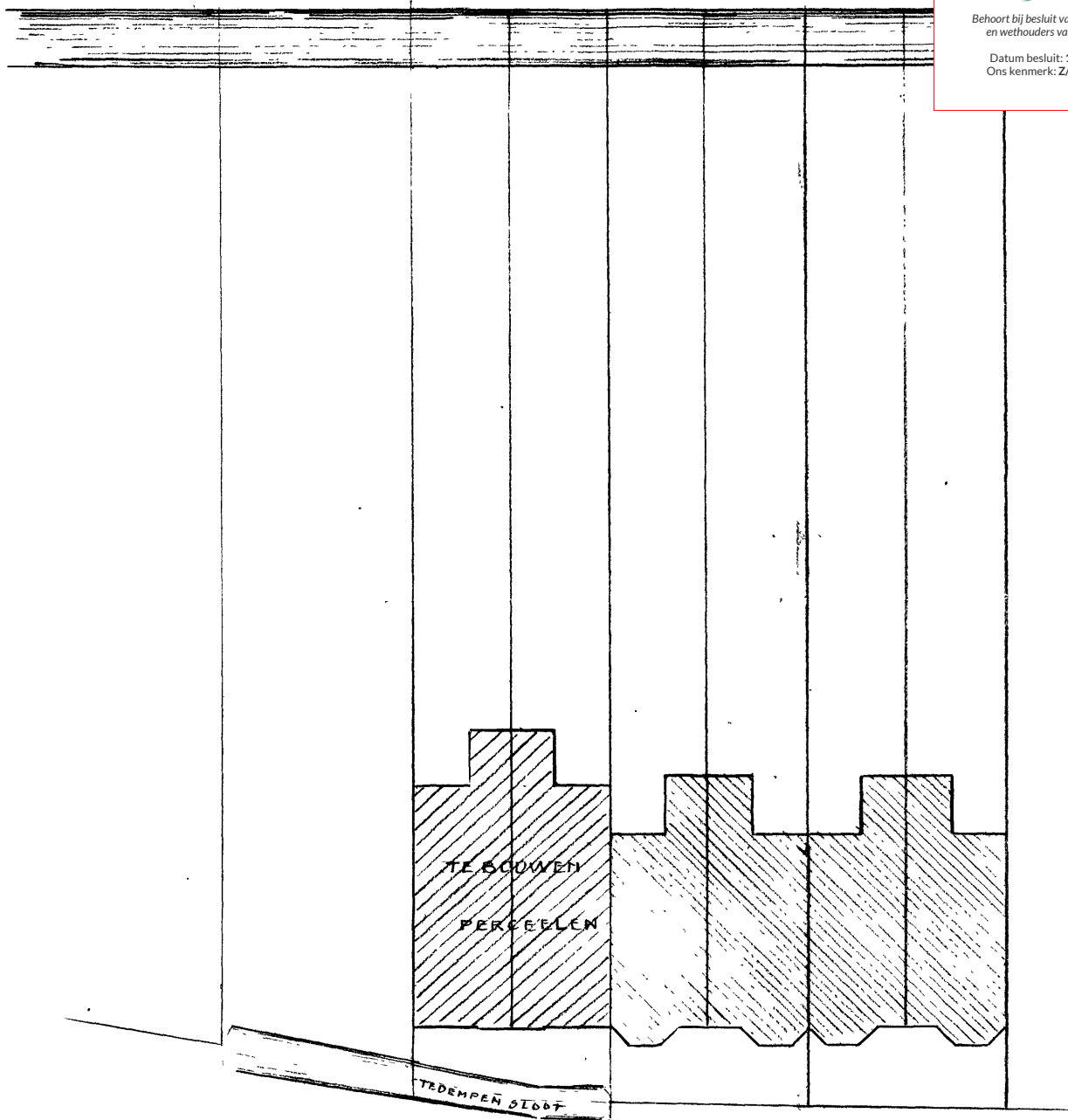
Datum besluit: 13-05-2022
Oms kenmerk: Z/22/154801

Het stevige en duurzame hek is gemaakt van milieuvriendelijk hout-kunststof-composiet dat water- en rotbestendig is. Dit hek is een perfecte oplossing voor elke tuin of andere buitenruimte.

Kenmerken

- Kleur: grijs
- Materiaal: hout-kunststof-composiet (HKC)
- Afmeting: 200 x 80 cm (L x H) per paneel
- Hoogte paal: 130 cm (in te korten voor balkon)
- Ruimte tussen de latten: 9 cm
- Met 12 latten per hekpaneel
- Levering bevat 3 hekpanelen, breedte op maat in het werk te maken
- EAN:8718475568544
- SKU:42827





KEMPENAERSTRAAT.

SITUATIE SCHAAL 1 A 250.

Behoort bij missive van
Burgemeester en Wethouders
in Oegstgeest van 14

2122

A

Maand 1934 n^o 1253

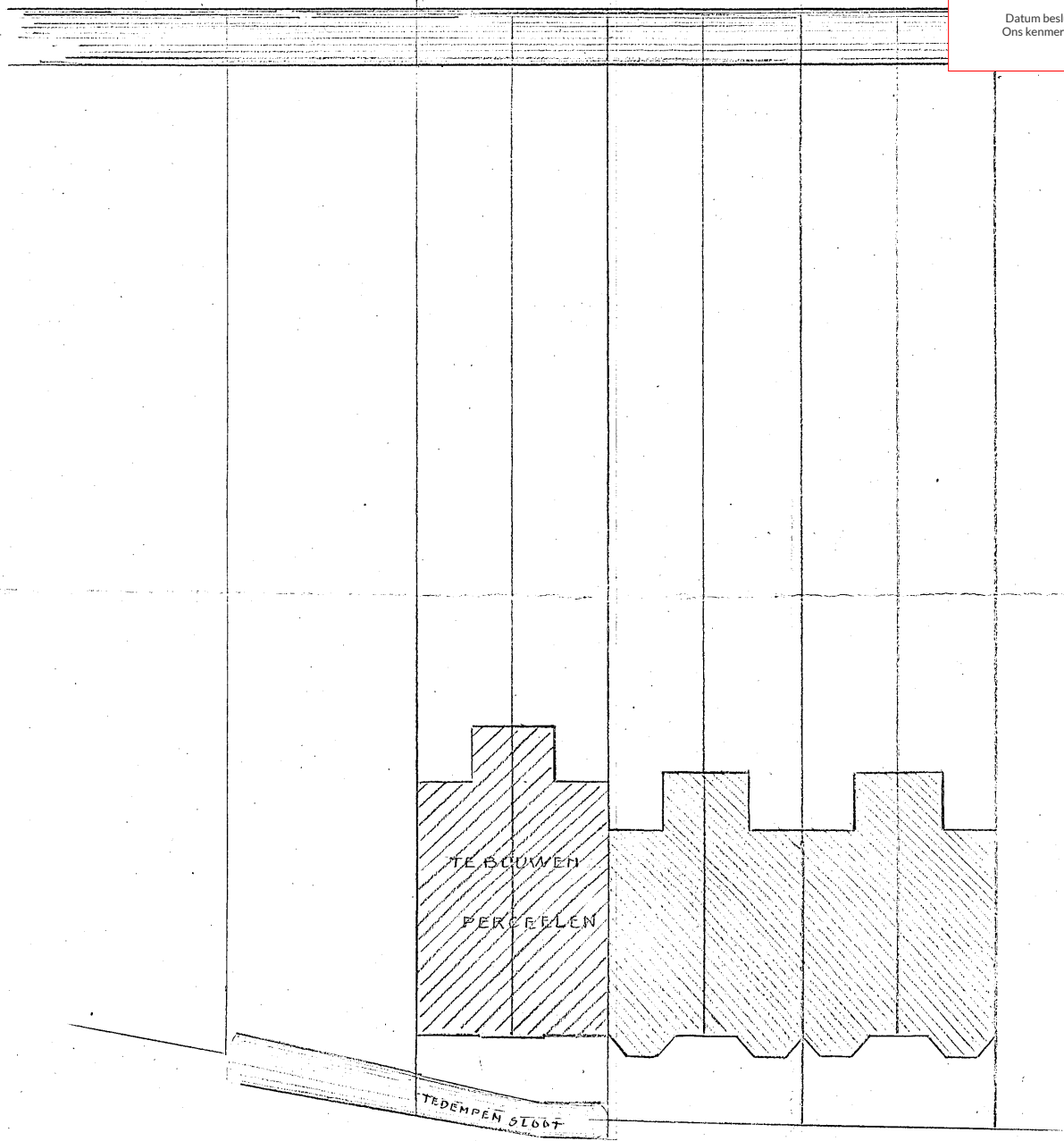
R. Oudekerk Burg

Weth. Dijkshoek Weth

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 13-05-2022
Ons kenmerk: Z/22/154801



KEMPENAER STRAAT.

SITUATIE SCHAAL 1 A 250

Behoort bij missive van
Burgemeester en Wethouders
in Oegstgeest van 14
september 1921. 0253

2122

A

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 13-05-2022
Ons kenmerk: Z/22/154801

R. Oudman Burg
Stad Oegstgeest Weth

TEKENING VOOR TWEE WOONHUIZEN AAN DE KEMPENAERSTRAAT

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 13-05-2022
Ons kenmerk: Z/22/154801

KAD SECTIE C NO

SCHAAL 1:100



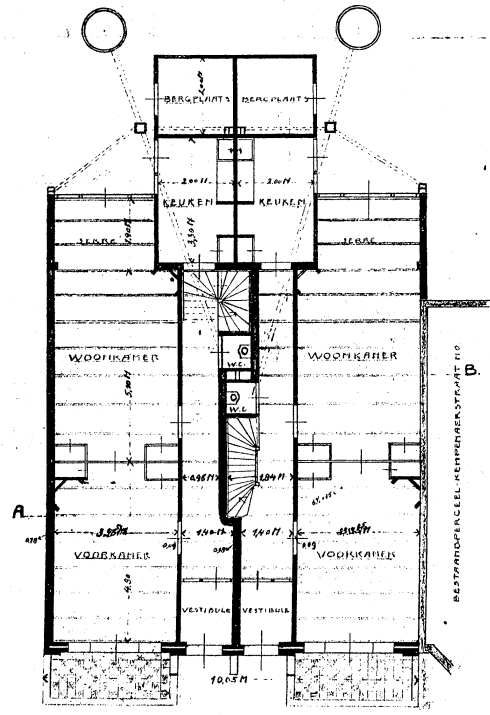
VOORGEVEL



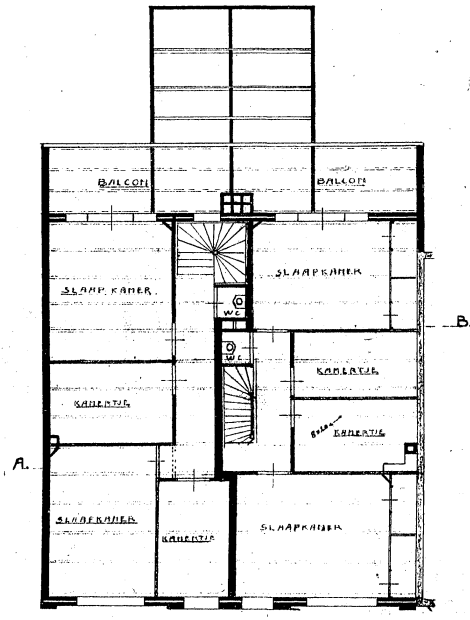
DOORSNED E AB



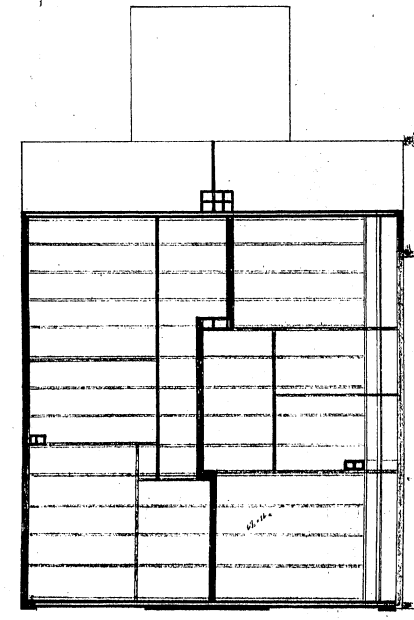
ACHTERGEVEL



PLATTEGROND - KESPENLAAG



VERDIEPING - BALKLAAG



BALKLAAG - KAP

TEKENING VOOR TWEE WOONHUIZEN AAN DE KEMPENAERSTRAAT

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 13-05-2022
Ons kenmerk: Z/22/154801

KAD sectie C n^o

SCHAAL 1:100



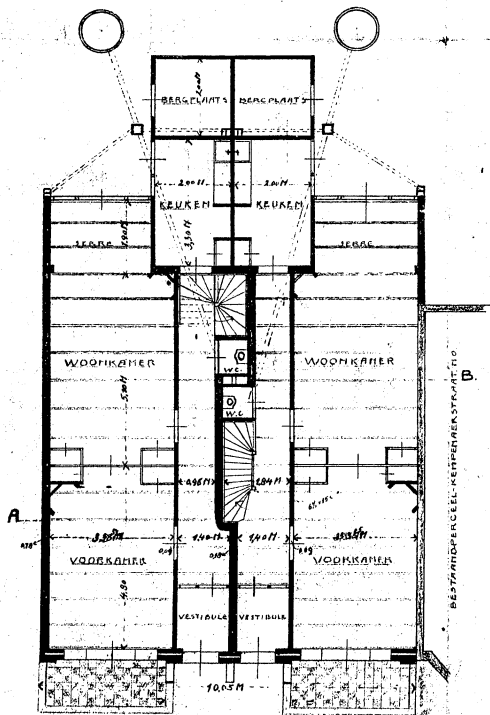
VOORGEVEL



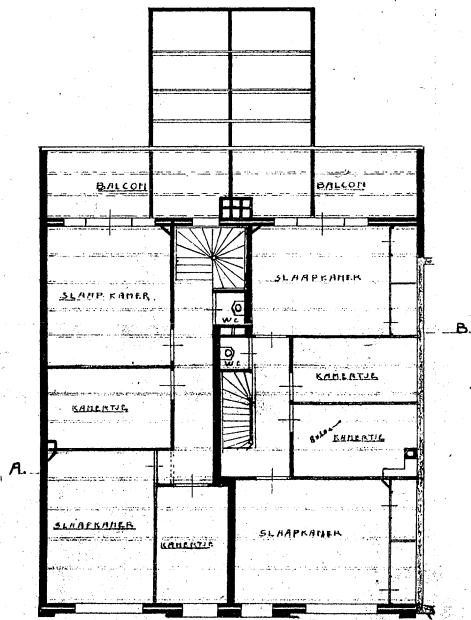
DOORSNEDEN AB



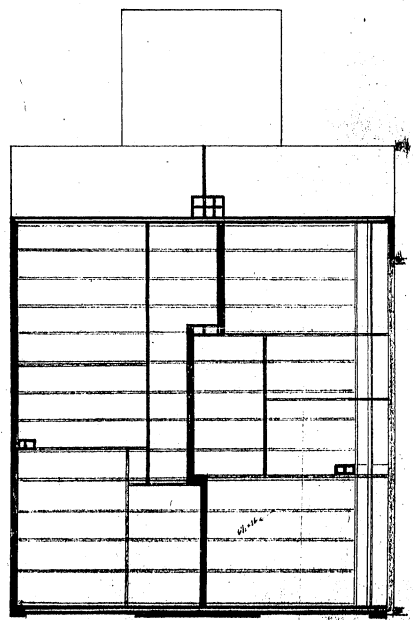
ACHTERGEVEL



PLATTEGROND - KESPENLAAG



VERDIEPING - BALKLAAG



BALKLAAG - KAP

Handwritten signature or initials.

Behoort bij missive van
Burgemeester en Wethouders
van Oegstgeest van 14
Maart 2022 0253

M. Oudejans Burgemeester

Wethouder W. de Waard

1/10

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 13-05-2022
Ons kenmerk: Z/22/154801

405 9