

Aan:

Verzenddatum 31 augustus 2022
Olo nummer 7064767
Zaaknummer Z/22/158440
Contactpersoon Q. Bosch
Telefoonnummer 14071

Onderwerp: Besluit omgevingsvergunning

Op 20 juni 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het maken van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning aan de Willem Pijperlaan 1 in Oegstgeest.

Wij besluiten:

(artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 en artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) juncto artikel 4, 1^e lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).

- de omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteiten “bouwen van een bouwwerk” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”;
- dat de overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de voorschriften onderdeel uitmaken van de vergunning.

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	d.d. ingediend
Willem-Pijperlaan-1_Publiceerbare-aanvraag_melding-(PDF)_20-06-2022.pdf	Aanvraagformulier	20/06/2022
Willem Pijperlaan 1 - Definitief.pdf	Bouwtekeningen	09/08/2022

Overwegingen

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

Algemeen

Het project betreft de realisatie van een opbouw aan de achterzijde van de woning aan de Willem Pijperlaan 1 in Oegstgeest.

Het bouwen van een bouwwerk

Op de projectlocatie geldt het bestemmingsplan “Haaswijk”. Op de verbeelding zijn de gronden aangeduid met de enkelbestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie - 2”.

De aanvraag is in strijd met artikel 12.2.1 van bestemmingsplan "Haaswijk" omdat de maximale goothoogte met 2.35 m wordt overschreden. Dit onderdeel wordt verder behandeld onder het kopje "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Wij hebben het plan voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. De commissie heeft in haar vergadering van 9 augustus 2022 het volgende aangegeven:

"Voldoet aan redelijke eisen van welstand, gelet op de specifieke situatie."

Wij volgen het advies van de commissie en zijn van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het is verder aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de hieronder vermelde voorschriften.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met betrekking tot de hierboven genoemde strijdigheid hebben wij het volgende overwogen:

De woning is onderdeel van een rij geschakelde woningen aan de Willem Pijperlaan die met de achtertuinten grenzen aan het Oegstgeesterkanaal. Aan de achterzijde van deze woningen is een grote verscheidenheid aan verspringende achtergevels, dakopbouwen en dakkapellen aanwezig. Dit geldt ook voor de Willem Pijperlaan 1. Aan de achterzijde van de woning verspringt de kap en in beide achterdakvlakken zijn reeds dakkapellen aanwezig.

Met betrekking tot de bestaande dakkapellen in het achterdakvlak, wordt de maximaal toegestane goothoogte in de huidige situatie al overschreden. De nieuw te realiseren dakopbouw wordt gevormd door de bestaande dakkapellen met elkaar te verbinden waardoor de bestaande strijdigheid dus slechts beperkt wordt vergroot. De uitbreiding komt bovendien aan de achterzijde en is daarmee beperkt zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Er komen verder geen ramen in de zijgevel zodat de aanvraag geen belemmering vormt voor de privacy en er is verder geen sprake van onevenredige bezonningshinder jegens het naastgelegen pand. Stedenbouwkundig is er daarom geen bezwaar tegen de vergroting van de dakkapel.

Met inachtneming van bovenstaande gronden zijn wij van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

- Ten minstens twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, moet Team Ruimte in kennis worden gesteld van:
 - de voorgenomen aanvang van het werk;
 - ontgravings- of heiwerkzaamheden.
- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet Team Ruimte in kennis worden gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden. De melding kunt u doen door een e-mail sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl

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.

Takel- of kraanwerkzaamheden

Zonder een ontheffing 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 contact formulier op de gemeentelijke website: www.oegstgeest.nl onder vermelding van "afdeling verkeer". De volgende gegevens moeten minimaal worden ingediend:

- Van wanneer tot wanneer gaat u de weg afsluiten;
- Waar gaat u de weg afsluiten (tekening schaal 1:1000);
- Onderbouwing hoe u er zorg voor draagt dat het bestaande verkeer veilig gebruik kan maken van de omleiding of bij gedeeltelijke afsluiting hoe u er zorg voor draagt dat het bestaande verkeer veilig gebruik kan maken van de weg ondanks de gedeeltelijke afsluiting;
- Afsluiting van de weg is alleen toegestaan tussen 07:00 en 16:00;
- Direct omwonende worden door u geïnformeerd over de afsluiting van de desbetreffende weg;
- U draagt zorg voor duidelijke en wettelijke toegestane bebording en een vooraankondiging bij de toegangen van de desbetreffende weg;
- Schade ontstaan door uw werkzaamheden zijn voor uw rekening;
- Achteraf vastgestelde schade aan gemeentelijke eigendommen zal op opdracht van de gemeente Oegstgeest worden hersteld;
- Werkzaamheden mogen geen gevaar opleveren voor deelnemers aan het verkeer;
- Aanwijzingen gegeven door een ambtenaar van de gemeente Oegstgeest of de politie dienen strikt te worden opgevolgd.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u, op grond van de legesverordening, leges verschuldigd. U ontvangt binnenkort een aanslagbiljet.

Intrekken vergunning

Op basis van artikel 2.33 lid 2 onder a Wabo kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien niet gedurende drie jaar, of als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning géén begin gemaakt is met de (bouw)werkzaamheden binnen deze omgevingsvergunning.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na verzenddatum van deze brief bezwaar worden aangetekend door belanghebbenden. Het bezwaarschrift 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 bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, 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 <http://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.

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.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

de heer C.W.J. Schrieks,
Manager Ruimte

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 31/08/2022
Ons kenmerk: Z/22/158440

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7064767
Aanvraagnaam	Willem Pijperlaan 1
Uw referentiecode	-
Ingediend op	20-06-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het uitbreiden van de eerste verdieping doormiddel van het doortrekken van de kap en het doortrekken van de dakkapel
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Constructieve stukken na akkoord welstand
Bijlagen n.v.t. of al bekend	niet van toepassing
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

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	2343NJ
Huisnummer	1
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Willem Pijperlaan
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ 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

het huidige dakvlak aan de achterzijde wordt doorgetrokken
over het hele pand. Om kosten te besparen (€30.000) wordt
het dak niet volledig doorgetrokken naar het achterdakvlak.

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

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

246

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

259

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud
van het bouwwerk door de
bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

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

602

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

635

5 Oppervlakte bebouwd terrein

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

- ☐ Ja
☒ Nee

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.

Datum besluit: 31/08/2022
Ons kenmerk: Z/22/158440

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

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 259

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 220

8 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	x	x
- Plint gebouw	x	x
- Gevelbekleding	Rabatdelen	conform bestaand
- Borstweringen	x	x
- Voegwerk	x	x
Kozijnen	Meranti	Ral 9001
- Ramen	idem	idem
- Deuren	x	x
- Luiken	x	x
Dakgoten en boeidelen	Multipaint	Ral 9001
Dakbedekking	APP	Zwart

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in. -

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester. ☐ Ja
☒ Nee

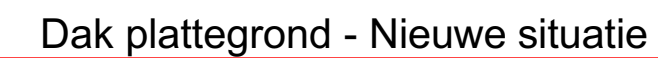
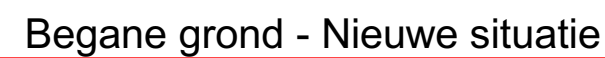
Bijlagen

Formele bijlagen

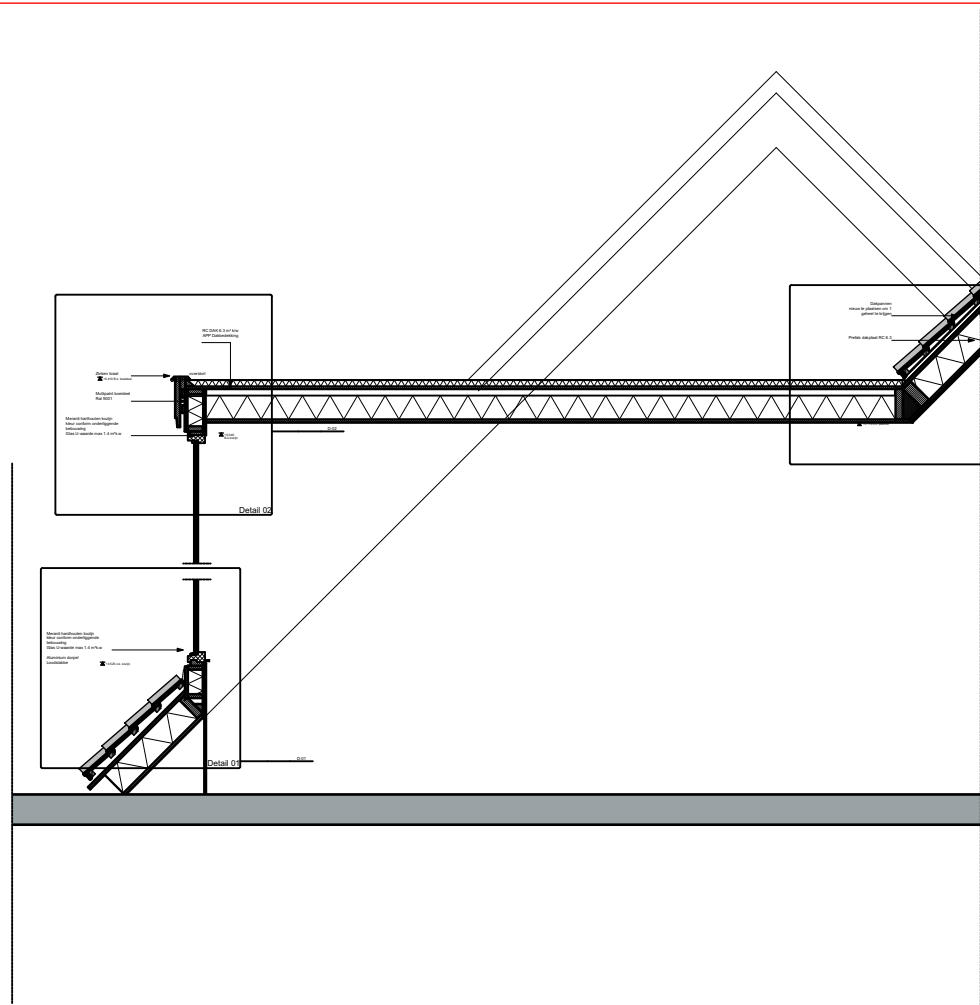
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Tekening_.pdf	Tekening.pdf	Anders Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Gezondheid complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Brandveiligheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gegevens tunnelveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Gelijkwaardigheid Welstand Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	20-06-2022	In behandeling



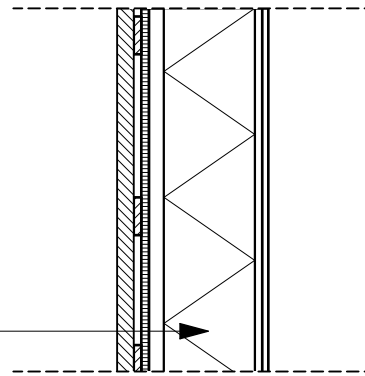
Datum besluit: **31/08/2022**
Ons kenmerk: **Z/22/158440**



- Wijz. 6:
- Wijz. 5:
- Wijz. 4:
- Wijz. 3:
- Wijz. 2: 08-08-2022
- Wijz. 1: 05-07-2022
- Datum: 18-01-2022



Rabatdelen Donkergroen conform bestaande kozijnen
Rc waarde 4.7 m² k/w
30 minuten brandwerend uitvoeren
(Gipsplaat dubbel 2 x 10 mm)

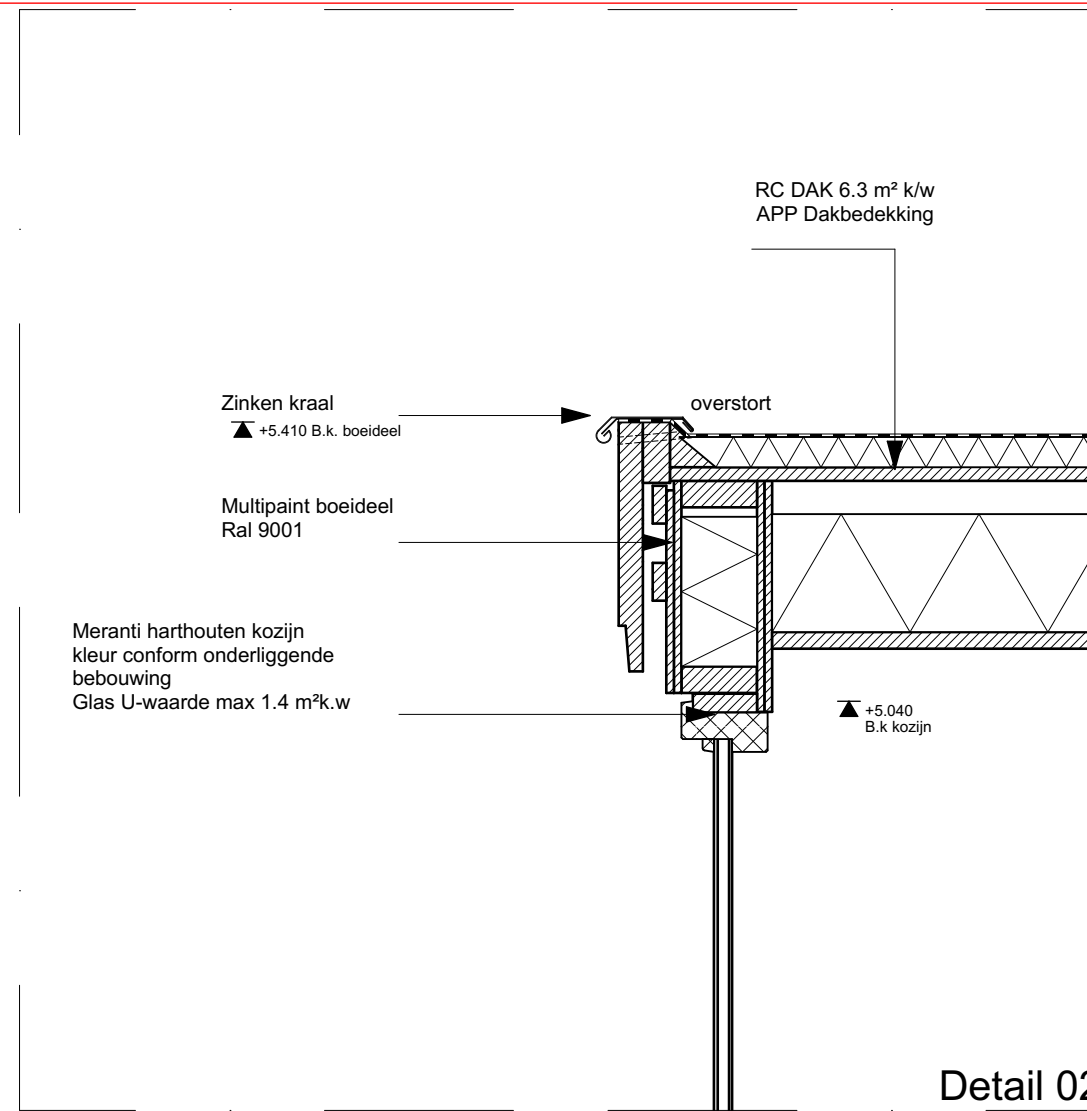


Detail 05

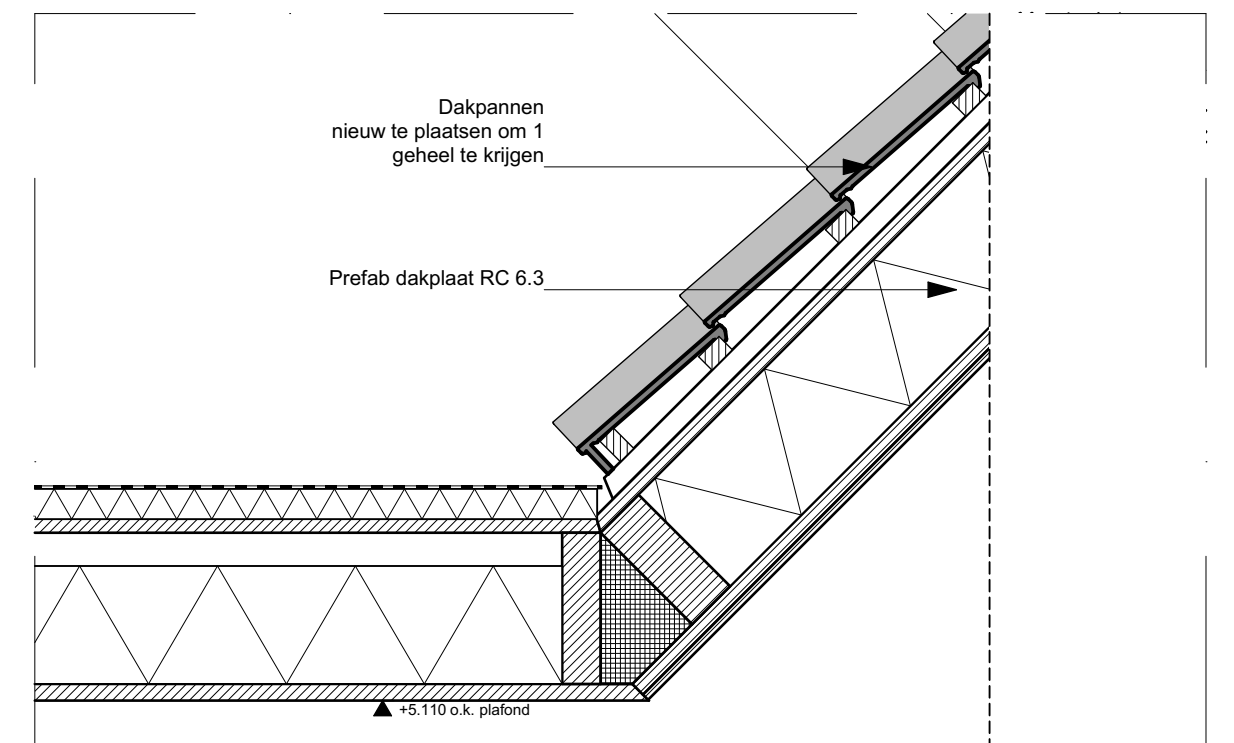


Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.

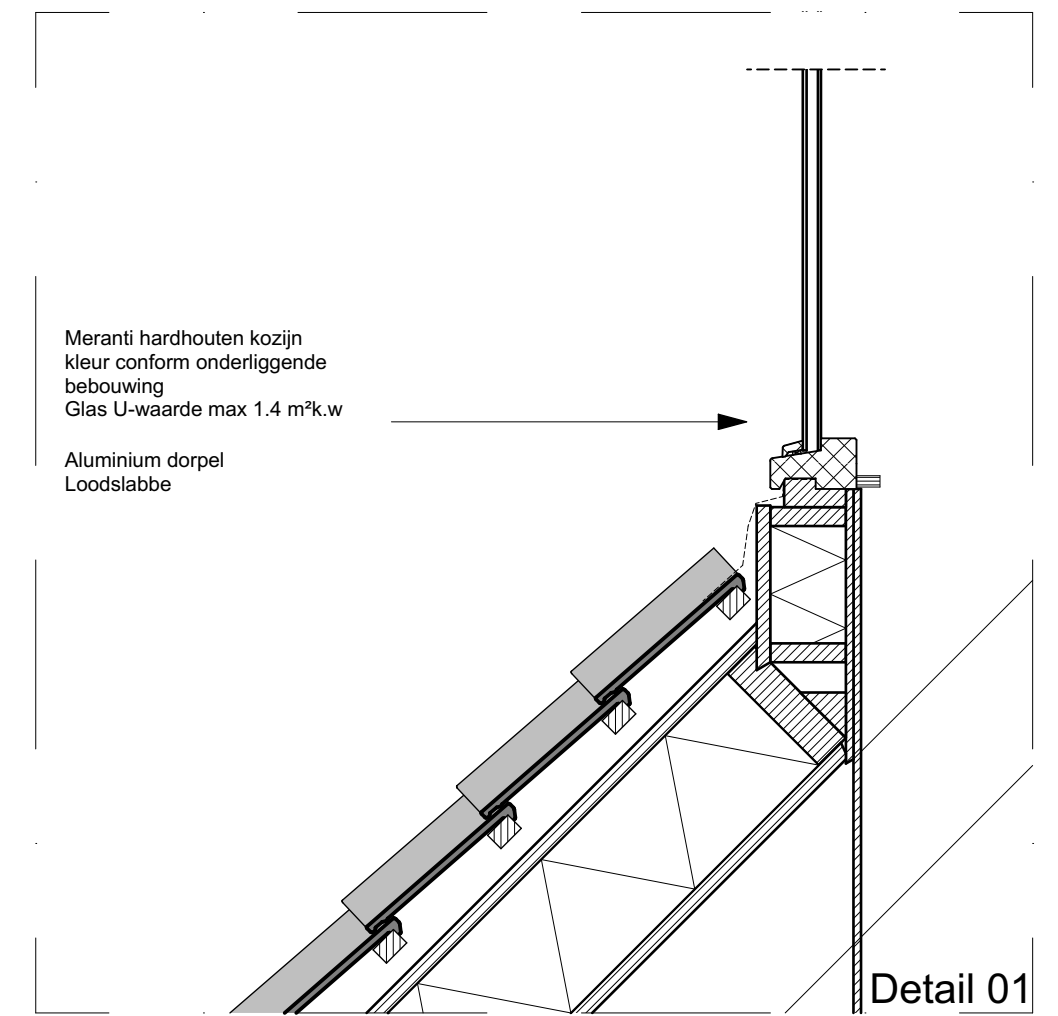
Datum besluit: 31/08/2022
Ons kenmerk: Z/22/158440



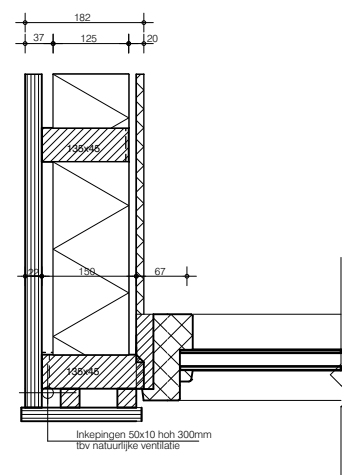
Detail 02



Detail 03



Detail 01



DETAIL 04

Zieingen samenstelling
- WSP 25mm wit afgewerkt
- Luchthoud, natuurlijke ventilatie
- Dampdempende, vochtwerende folie
- Regelwerk 115x45 tot 300mm
- Pk solide d=120mm
- Dampremmende laag
- Multiplex 10mm
- Gipsplaat, gipsbreukd, d=9.5mm
- Meranti hardhouten kozijn kleur conform bestaand
Glas U-waarde max 1.4 m² k/w



Doorsnede A - A - Nieuwe situatie

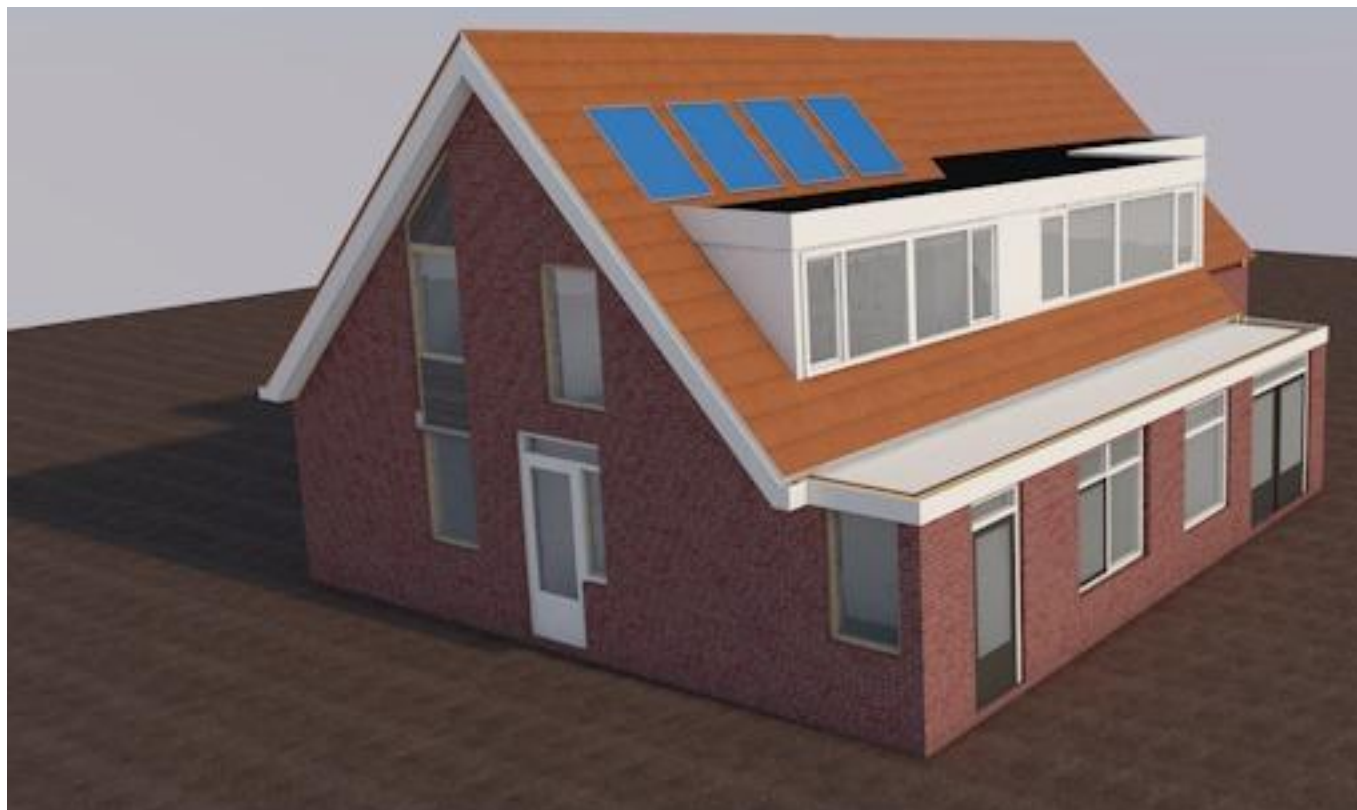


Doorsnede A - A - Bestaande situatie

Layoutnummer: **02**
Layoutnaam: **Gevels**

Project: **Het wijzigen van de kap achter A2**
Formaat: **Willem Pijperlaan 1 - Oegstgeest**
Locatie: **1:100, 1:50, 1:10**

- Wijz. 6:
- Wijz. 5:
- Wijz. 4:
- Wijz. 3:
- Wijz. 2: 08-08-2022
- Wijz. 1: 05-07-2022
- Datum: 18-01-2022



*Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest.*

Datum besluit: **31/08/2022**
Ons kenmerk: **Z/22/158440**

Layoutnummer: **3D**
Layoutnaam: **Knooppunt**

Project **Het wijzigen van de kap achter**
Formaat :
Locatie **Willem Pijperlaan 1 - Oegstgeest**
Schaal : **1:200, 1:100**

- Wijz. 6:
- Wijz. 5:
- Wijz. 4:
- Wijz. 3:
- Wijz. 2: **08-08-2022**
- Wijz. 1: **05-07-2022**
- Datum: **23-06-2021**