

Verzenddatum 9 december 2022
Ons kenmerk Z/22/163228
OLO-nummer 7330871
Contactpersoon Dhr. J. Irfan
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 17 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het maken van een dakopbouw op de woning aan de Juffermansstraat 48 te Oegstgeest..

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor het project onder voorwaarden te verlenen. Het project bestaat uit de activiteit 'bouwen' (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Voorwaarden

Voorwaarden constructieve veiligheid:

U mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden (laten) beginnen dan nadat de hieronder genoemde gegevens zijn ingeleverd en goedgekeurd dan wel, voor zover het gaat om constructieve gegevens, aannemelijk is gemaakt dat deze voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor aanvang van de werkzaamheden moeten de stukken door het team Omgevingsvergunningen dan ook beoordeeld zijn. De beoordeelde constructietekeningen en/of -berekeningen moeten op het werk aanwezig zijn. Deze stukken moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket Online (OLO) worden ingediend:

- Tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen, inclusief globale maatvoering;
- Schematisch funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek, waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
- Plattegronden van vloeren en daken, inclusief globale maatvoering;

- Overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen (1:20/1:10/1:5), inclusief maatvoering;
- Een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructie. Hierin staat:
 - De aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - De constructieve samenhang;
 - Het stabiliteitsprincipe;
 - De omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.

Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Ingediend
7330871_1666030030150_publiceerbareaanvraag.pdf 0579b4e4cdbe-31ae-4e06-9740-07c8a762fd4a	Aanvraagformulier	17-10-2022
7330871_1666029840414_JS48-B01.pdf OGD2022-100027	Geveltekeningen en doorsneden bestaande situatie	17-10-2022
7330871_1666029840431_JS48-D01-05.pdf 057920df983a-c81f-4d48-b49e-4259ff9809ef	Detaileringen	17-10-2022
7330871_1666029840442_JS48-FV01.pdf 057935018f11-b8f6-4f48-833e-ddb18d57d7e9	Luchtfoto's	17-10-2022
7330871_1666029840477_JS48-N01.pdf 0579ad10de08-d1fc-40fb-b755-f6a6a98ec353	Geveltekeningen en doorsneden nieuwe situatie	17-10-2022
7330871_1666029840528_JS48-F01.pdf 057983af3df8-692a-48c7-8335-ca35796858a0	Kleurenfoto's voorgevel	17-10-2022

Overwegingen

Activiteit "Bouwen" (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Op de locatie geldt het bestemmingplan 'Oranje Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', en een bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.

Het plan is op 1 november 2022 voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie is van oordeel dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, mede gelet op het precedent van Juffermansstraat 44. Wij kunnen ons vinden in dit oordeel en nemen het over.

Het bouwplan is beoordeeld door de constructeur en het is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. De constructeur heeft de bovenstaande voorwaarden opgesteld waaraan moet zijn voldaan alvorens wordt gestart met het project.

Activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag ziet op het plaatsen van een dakopbouw op de woning aan de Juffermansstraat 48. De hoogte van de dakopbouw is 9,26 meter, de goot van de dakopbouw wordt 6,37 meter. Op het adres is het bestemmingsplan 'Oranje Nassau' van toepassing. Op de betreffende gronden is de bestemming 'wonen' van toepassing, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Verder is er een bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en een bouwvlak met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. De dakopbouw kent een hoogte van 6,37 meter, dit is 0,37 meter hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegelaten. Het plaatsen van een dakopbouw met deze afmetingen is in strijd met het bestemmingsplan. Middels de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 23.1 onder a, is het mogelijk om af te wijken van maten die zijn aangegeven in het bestemmingsplan, zolang de afwijking van de bestaande maten ten hoogste 10% betreft. In dit geval gaat het om een afwijking van 6,2%, waardoor de aanvraag verleend kan worden met artikel 23.1 onder a.

Overwegingen

- De goothoogte van de dakopbouw is in strijd met het bestemmingsplan. Verder zijn er geen strijdigheden geconstateerd;
- In het vigerende bestemmingsplan is er met artikel 23.1 onder a een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van maten tot 10%. De aangevraagde dakopbouw kan middels deze afwijkingsmogelijkheid vergund worden;
- In de huidige situatie ligt de goot van de woning op dezelfde hoogte als in de nieuwe situatie van 6,37 meter. Aangezien hier sprake is van een bestaande situatie is het voorstelbaar dat dat ook in de aangevraagde situatie wordt voortgezet. Ook aan de achterkant is 6,37 meter de bestaande goothoogte. Doordat deze hoogte al de bestaande hoogte is, verandert er weinig aan de situatie;
- Vanuit de openbare ruimte is de dakopbouw niet of beperkt zichtbaar. Het ruimtelijke effect van de voorgestelde dakopbouw is daarmee beperkt. De achterkant is mogelijk zichtbaar vanuit de Boonstraat, een overschrijding van de goothoogte heeft weinig impact op het straatbeeld aangezien er een bouwhoogte van 10 meter mogelijk is. Een hogere goothoogte valt beperkt op doordat de bouwhoogte hoger is;
- In de Juffermansstraat zijn al eerder dakopbouwen gerealiseerd met een vergelijkbare grootte. Daarmee is er sprake van een precedent en is medewerking met een vergelijkbare situatie voorstelbaar. Daarnaast is de standaard goothoogte in deze straat 6,37 meter. Van deze standaardmaat wordt niet afgeweken.

Gezien de beperkte strijdigheden met het bestemmingsplan, de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken, de geringe ruimtelijke impact en eerder vergunde, vergelijkbare dakopbouwen, is er voldoende reden om medewerking te verlenen aan de dakopbouw aan de Juffermansstraat 48.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften Bouwbesluit

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 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 gereed melding kunt u doen door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/22/163228.

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 woning. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

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 contactformulier op de gemeentelijke website, 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 (een omleidingsroute of - bij gedeeltelijke afsluiting - hoe het verkeer er veilig langs kan).

Rookmelders verplicht

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>.

Intrekken vergunning

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

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2022, 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>.

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.

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.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

1.0. 

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

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

7330871_1666030030150_publiceerbareaanvraag.pdf 0579b4e4cdbe-31ae-4e06-9740-07c8a762fd4a

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7330871
Aanvraagnaam	Aanvraag dakopbouw Juffermansstraat 48
Uw referentiecode	-

Ingediend op	17-10-2022
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Realiseren dakopbouw conform nummer 10 en 44.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Constructieberekening
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

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

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	2341JL
Huisnummer	48
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Juffermansstraat
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend
object?

☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of
meer woningen?

☐ Ja
☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Conform dakopbouw nr. 10 en nr. 44

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

6 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?

52

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

27

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voornemens bent te gebruiken. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	hardhout	wit
- Ramen	hardhout	wit
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	zink	naturel
Dakbedekking	kunststof	zwart

Vul hier overige onderdelen en
 bijbehorende materialen en kleuren
 in.

8 Mondeling toelichten

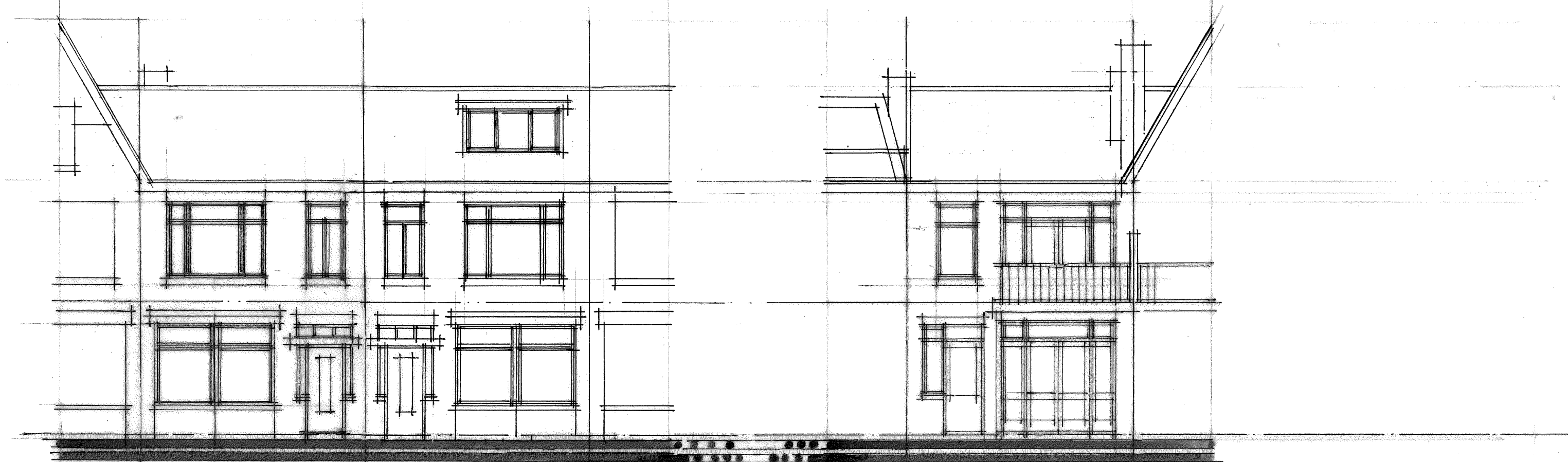
Ik wil mijn bouwplan
 mondeling toelichten voor
 de welstandscommissie/
 stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

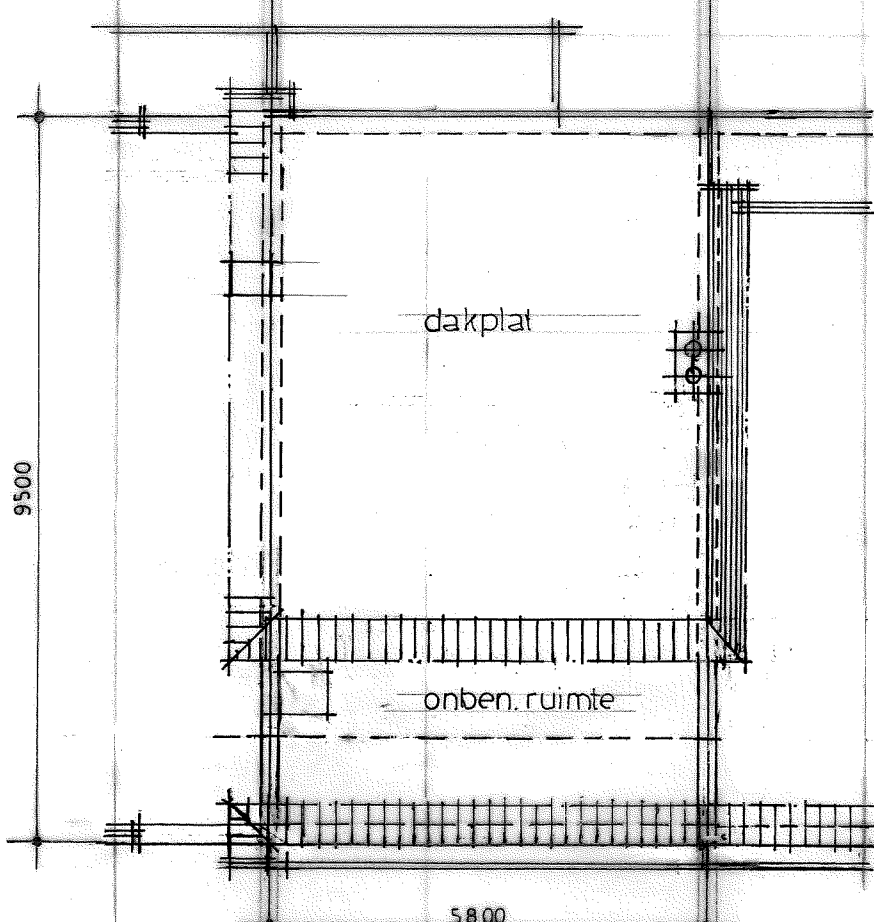
Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
JS48-B01_pdf	JS48-B01.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	17-10-2022	In behandeling
JS48-D01-05_pdf	JS48-D01-05.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	17-10-2022	In behandeling
JS48-FV01_pdf	JS48-FV01.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	17-10-2022	In behandeling
JS48-N01_pdf	JS48-N01.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	17-10-2022	In behandeling
JS48-F01_pdf	JS48-F01.pdf	Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	17-10-2022	In behandeling



nr. 48
voorgevel bestaand

achtergevel bestaand



dakplat

onben. ruimte

5800

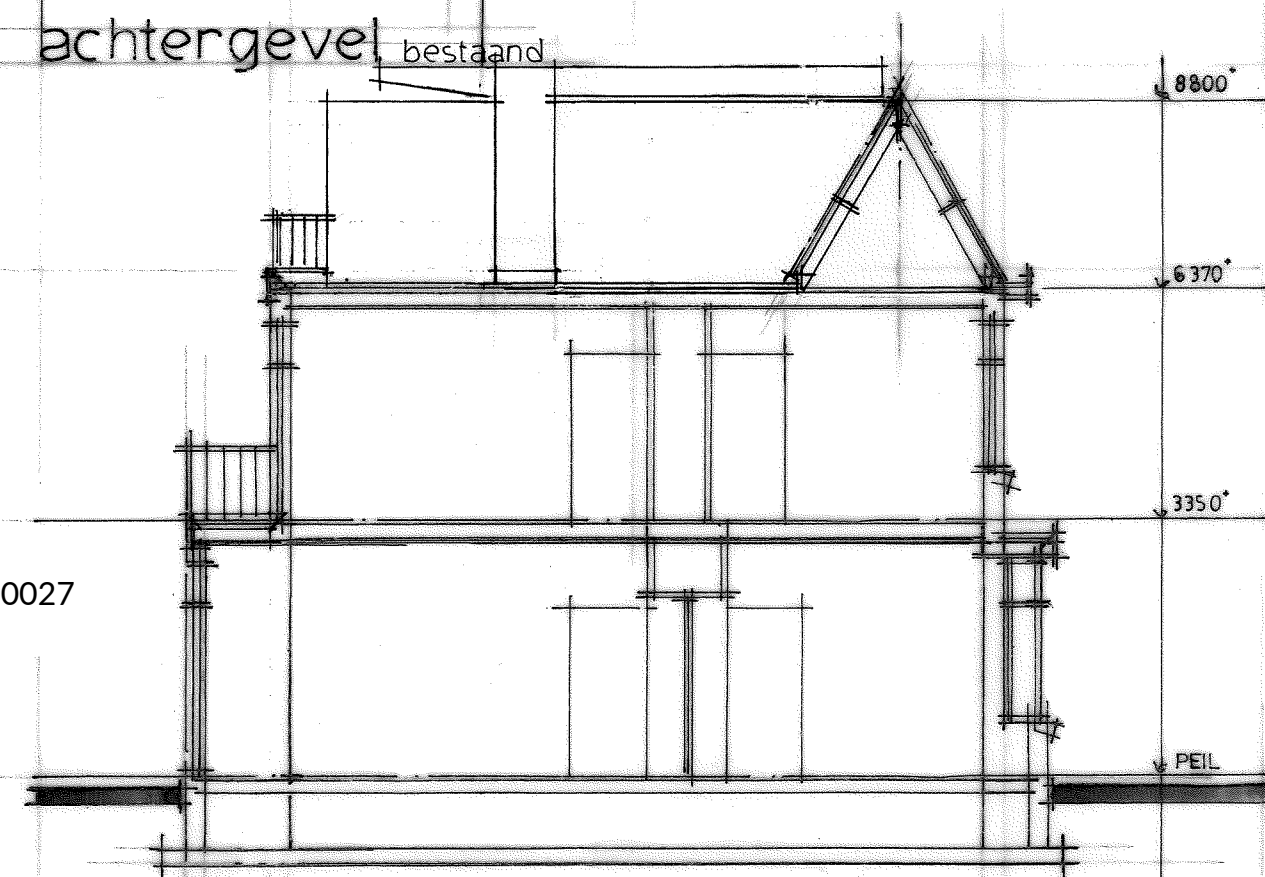
dakplat bestaand

7330871_1666029840414_JS48-B01.pdf OGD2022-100027



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 09-12-2022
Ons kenmerk: Z/22/163228

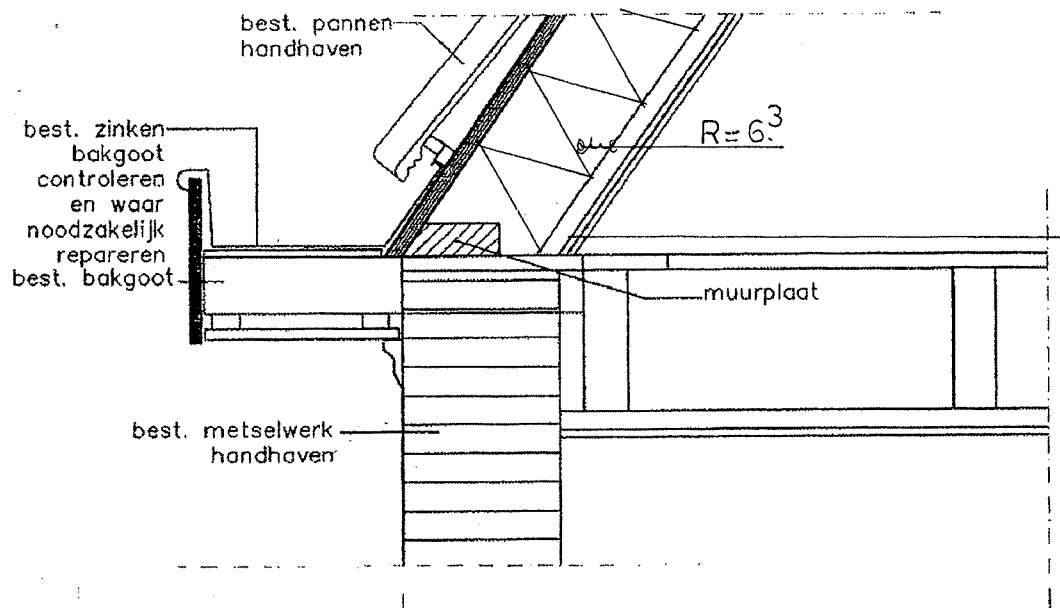


doorsnede bestaand

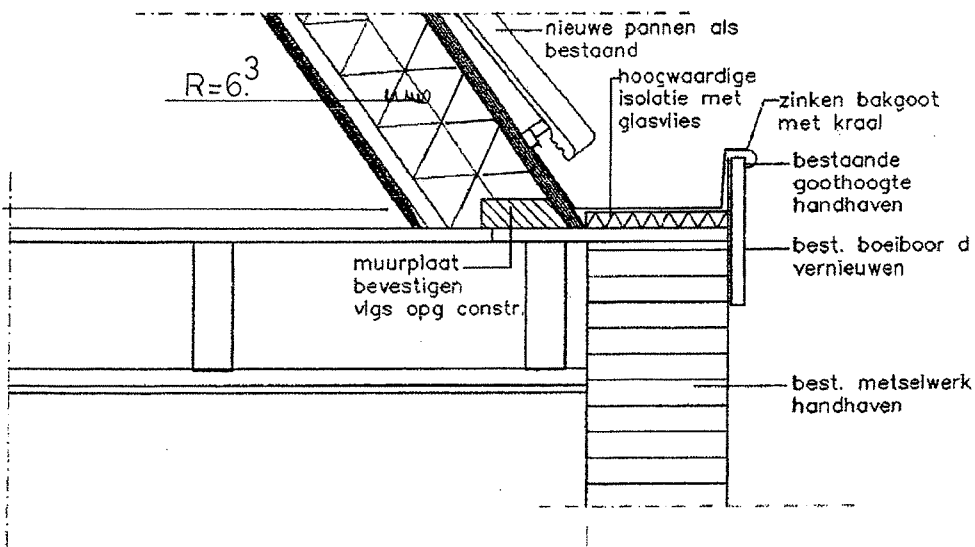
plaatsen dakopbouw woning
aan de juffermansstraat 48te oegstgeest

schaal: 1A100 — datum: 10-10-2022

JS48-B01

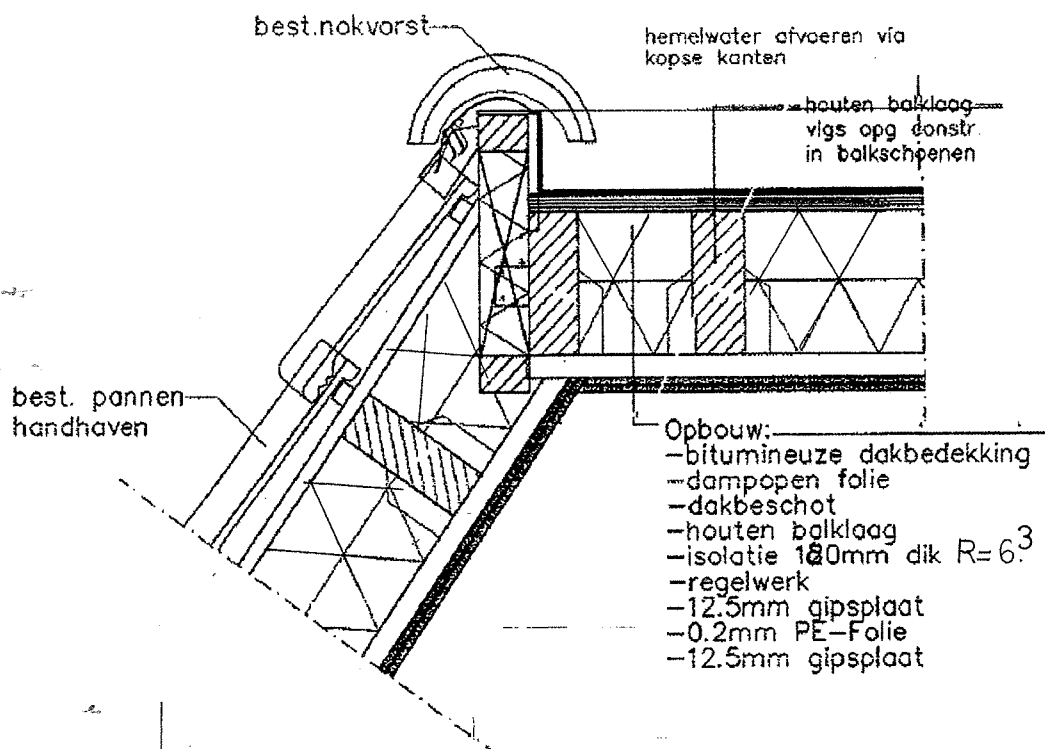


gootdetail voorgevel

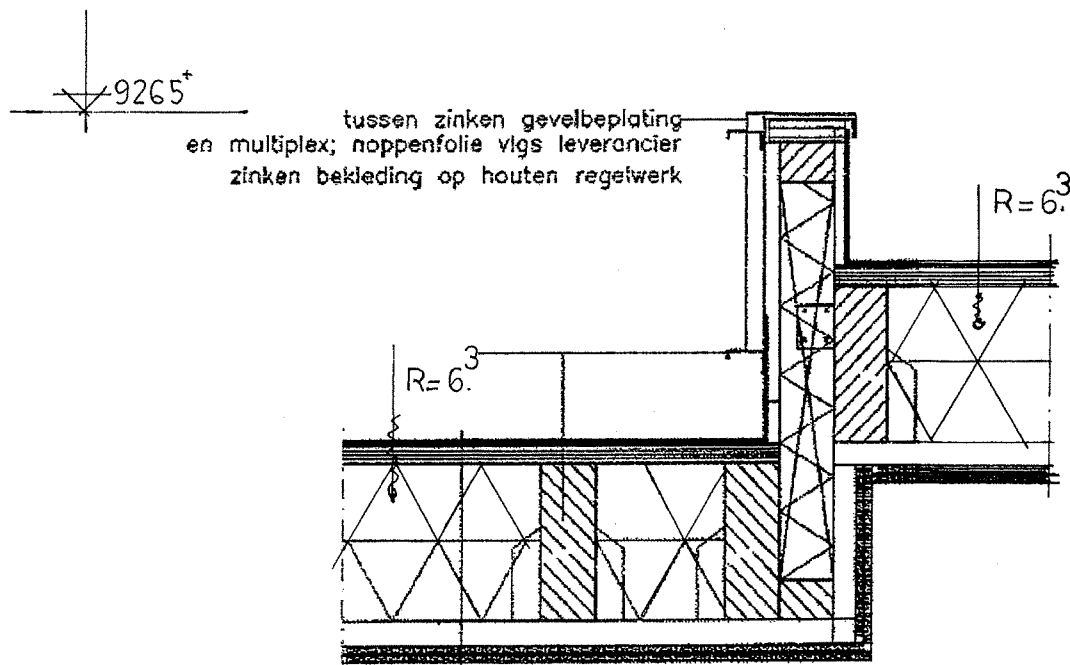


boeideel achtergevel

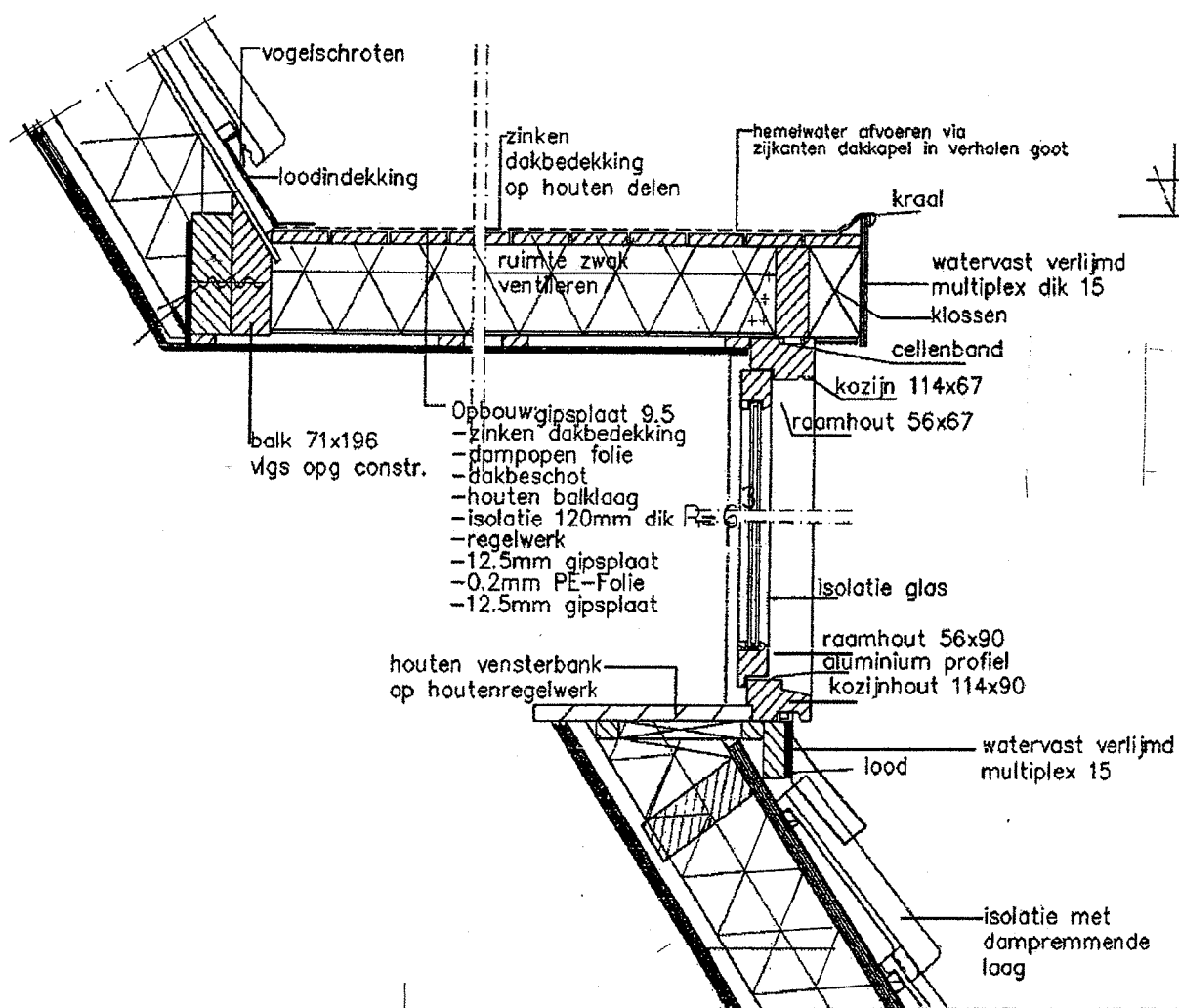
7330871_1666029840431_JS48-D01-05.pdf 057920df983a-c81f-4d48-b49e-4259ff9809ef



bestaande nok voor gevel



nieuwe dakrand



dakkapel voorgevel

9265+p

8500+p

houten balklaag
vlg op constr.
balkschoenen

- Opbouw:
- bitumineuze dakbedekking
- dampopen folie
- dakbeschot
- houten balklaag
- isolatie 180mm dik $R=6$
- regelwerk
- 12.5mm gipsplaat
- 0.2mm PE-Folie
- 12.5mm gipsplaat

bevestiging h.o.h.
600mm

balk 71x196
vlg op constr.

vogelschroten

loodindekking

zinken
dakbedekking
op houten delen

ruimte zwak
ventileren

- Opbouw gipsplaat 9.5
- zinken dakbedekking
- dampopen folie
- dakbeschot
- houten balklaag
- isolatie 120mm dik $R=6$
- regelwerk
- 12.5mm gipsplaat
- 0.2mm PE-Folie
- 12.5mm gipsplaat

houten vensterbank
op houten regelwerk

hemelwater afvoeren via
zijanten dakkapel in verholten goot

kraal

watervast verlijmd
multiplex dik 15

klossen

cellenband

kozijn 114x67

raamhout 56x67

isolatie glas

raamhout 56x90

aluminium profiel

kozijnhout 114x90

watervast verlijmd
multiplex 15

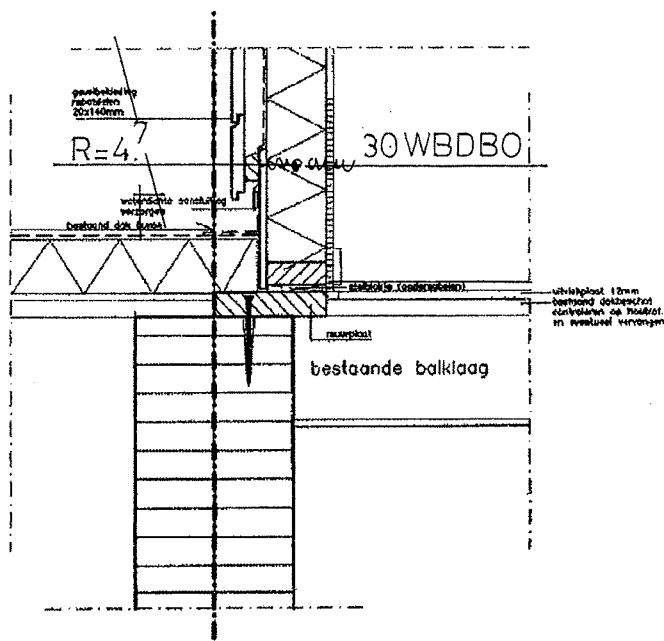
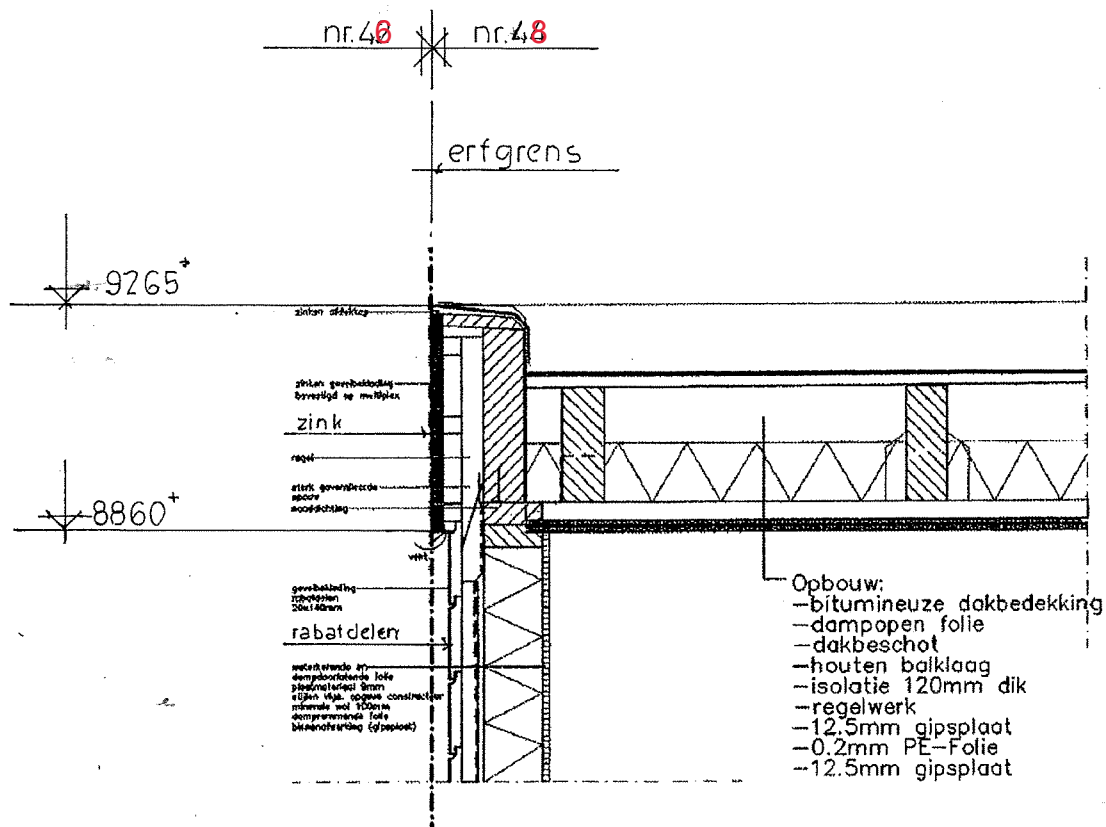
lood

Gemeente Oegstgeest

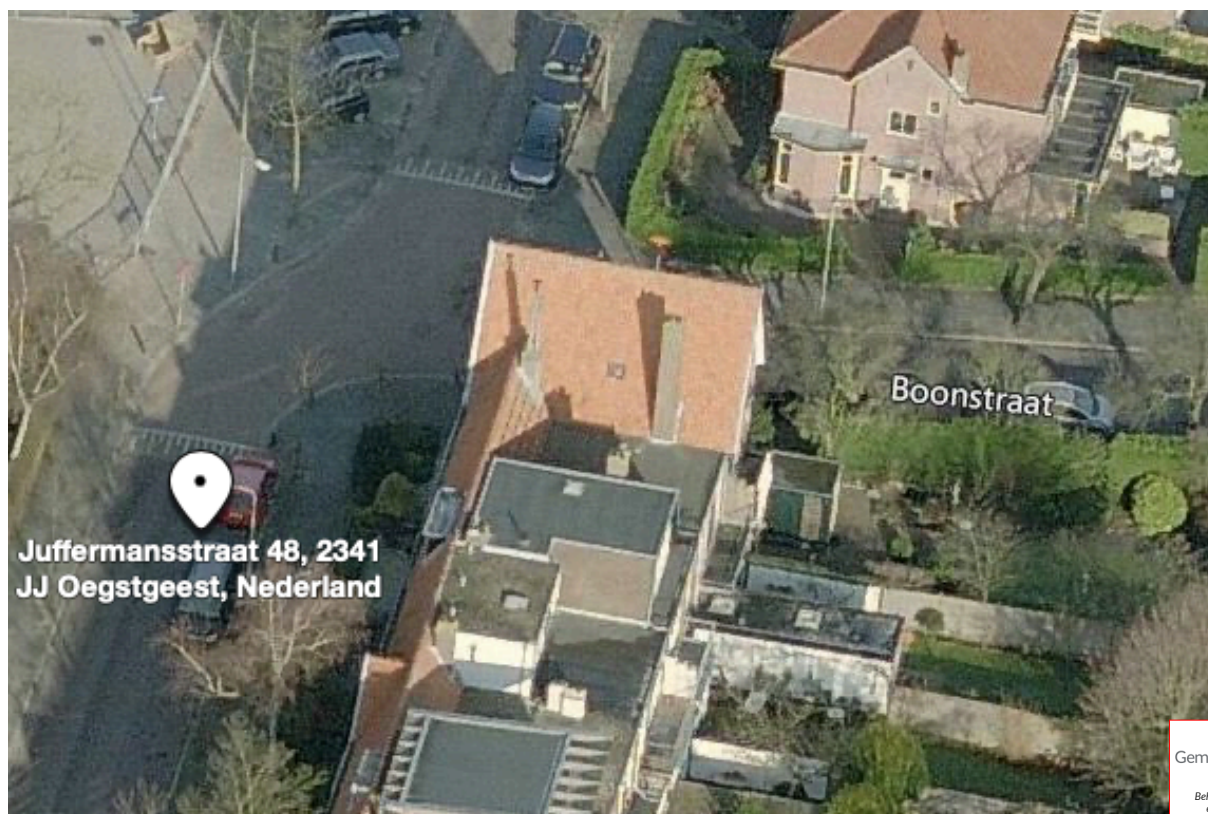
Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 09-12-2022
Oms kenmerk: Z/22/163228

dakkapel achtergevel

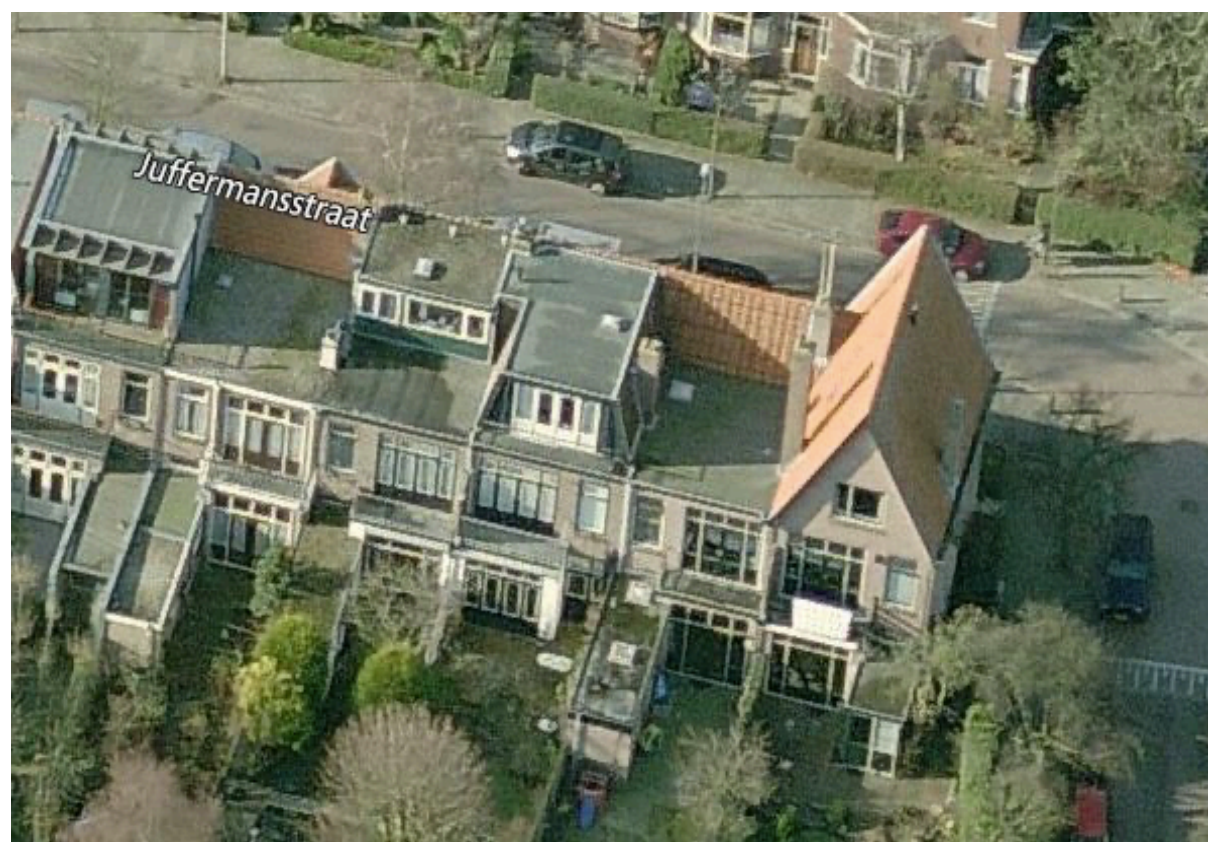


zijwand



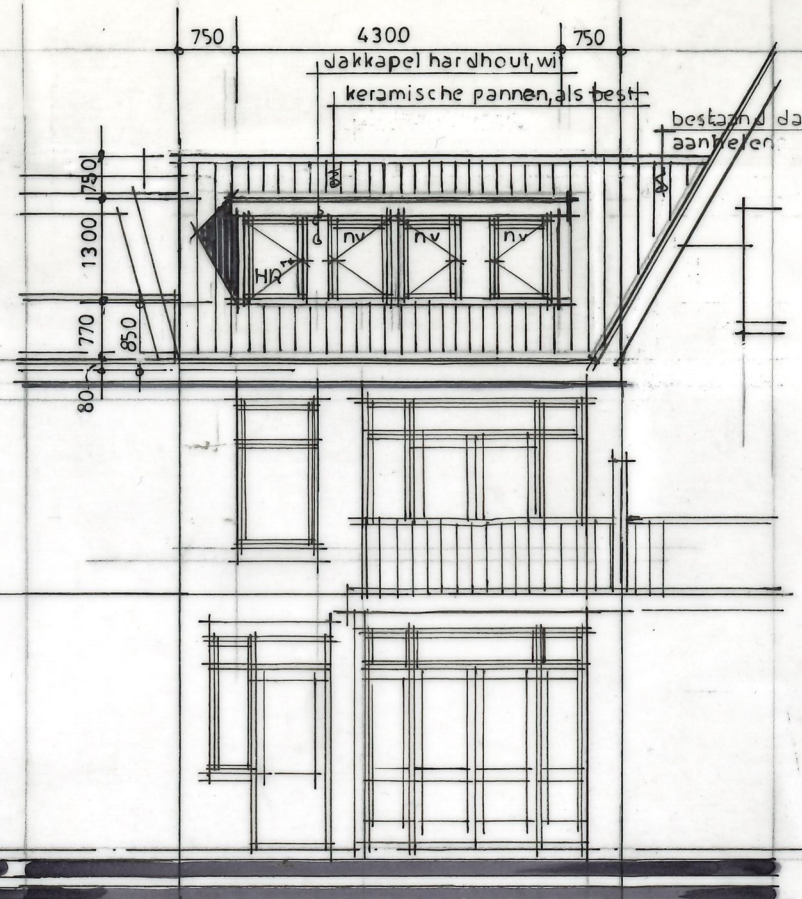
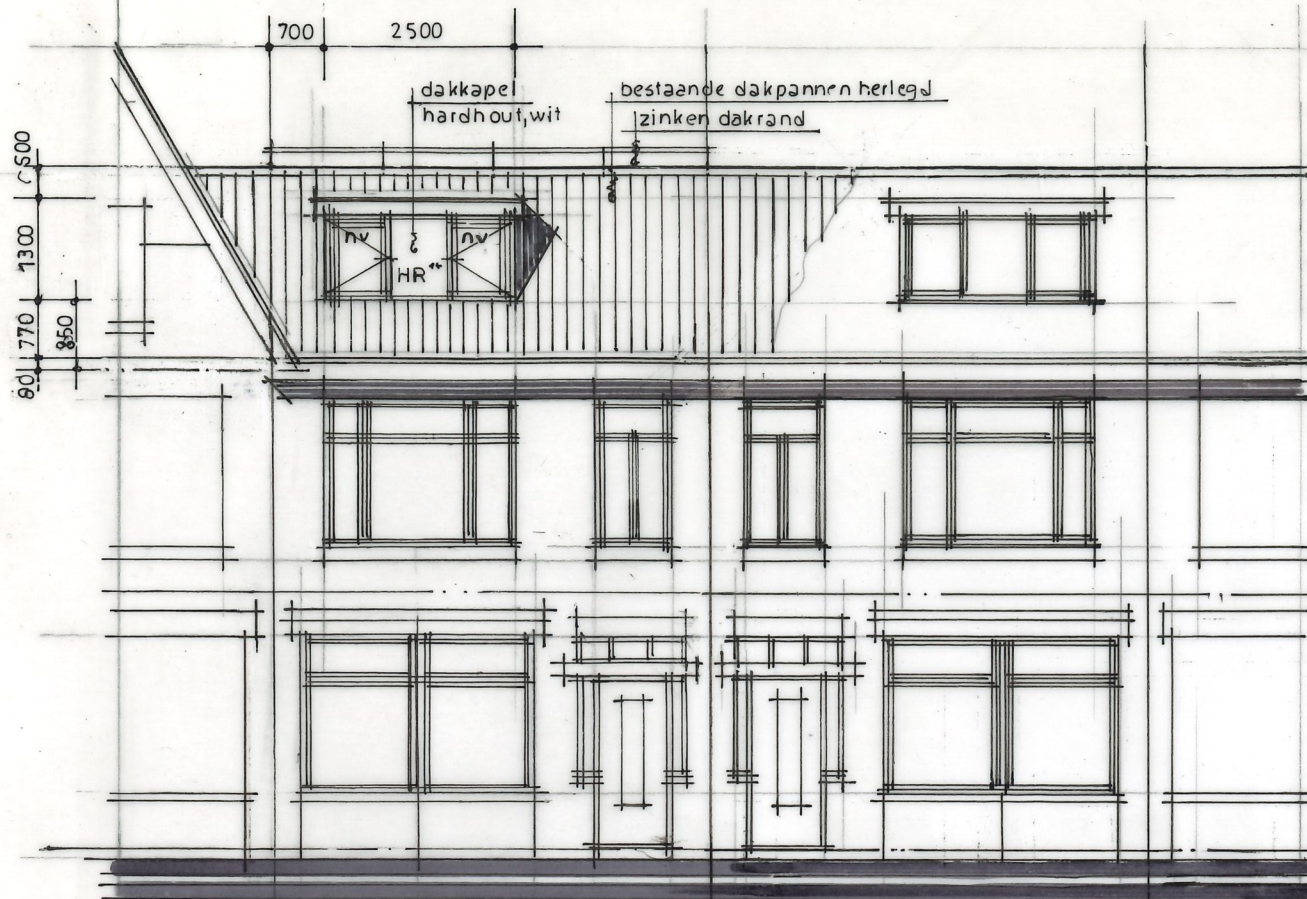
Vogelvlucht bestand

7330871_1666029840442_JS48-FV01.pdf 057935018f11-b8f6-4f48-833e-ddb18d57d7e9

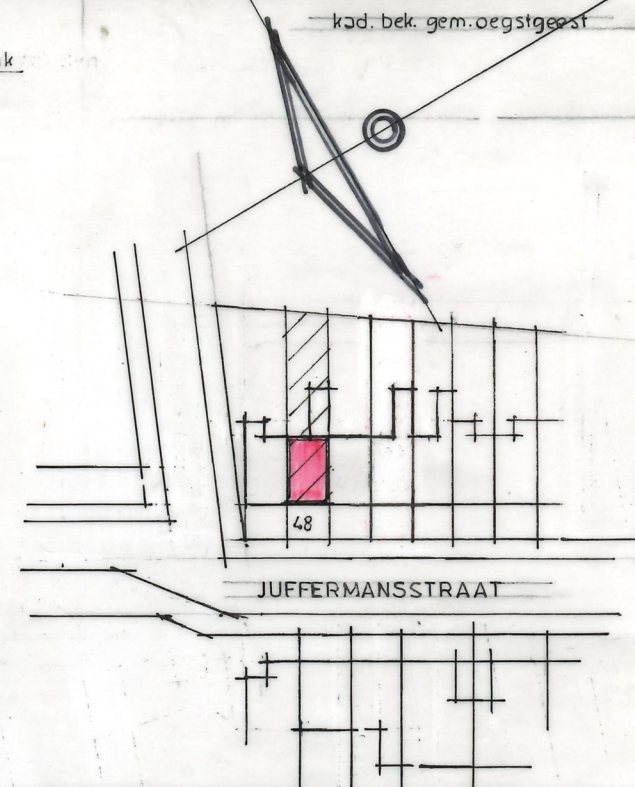


Vogelvlucht bestand

JS48-VF01

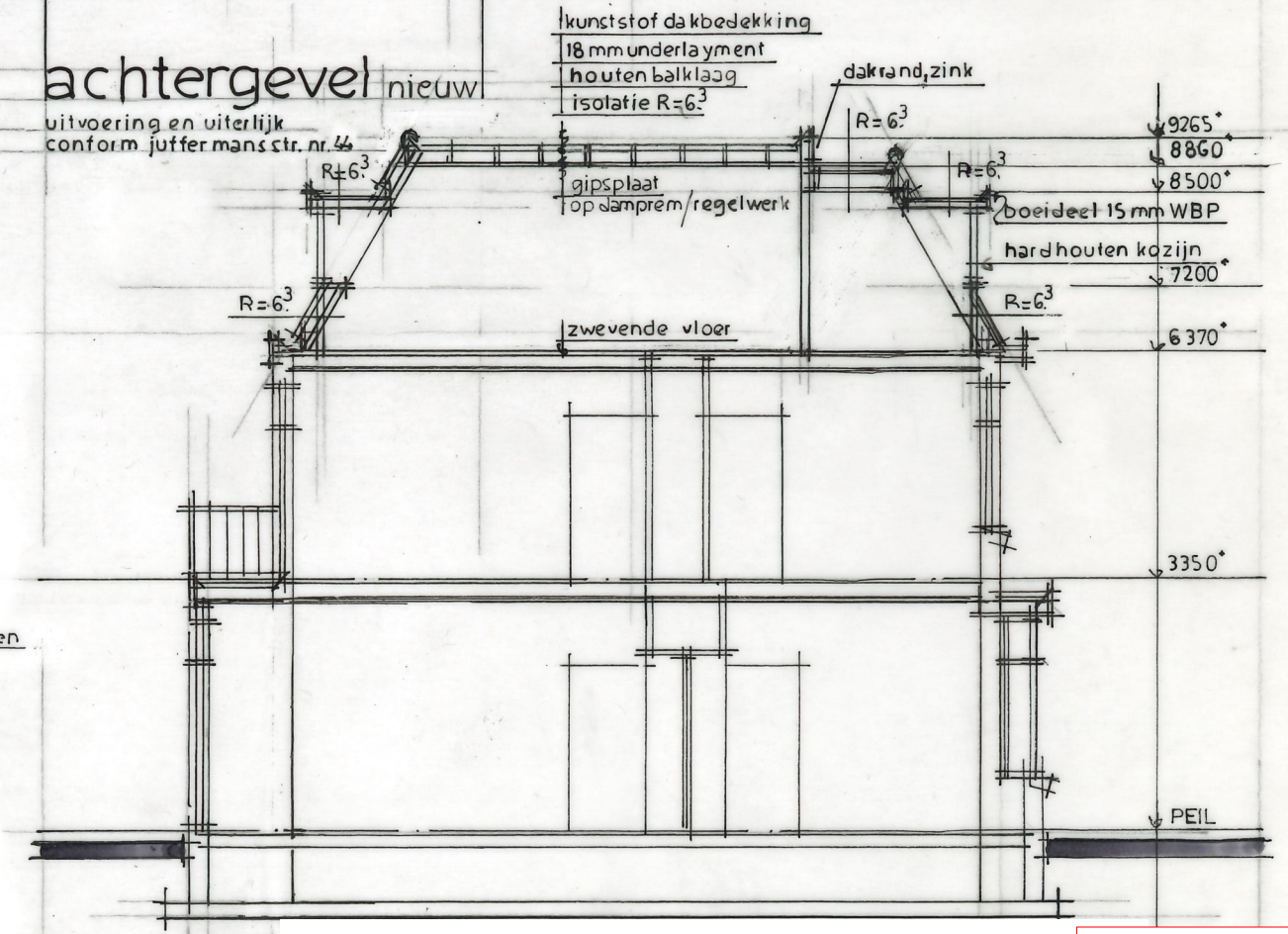
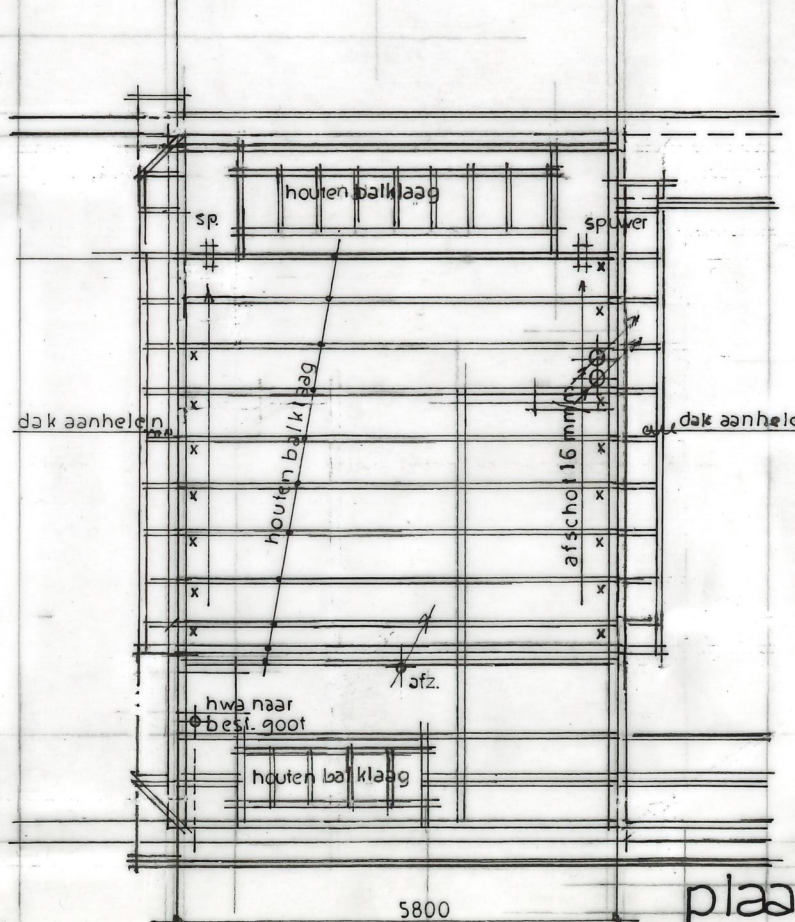
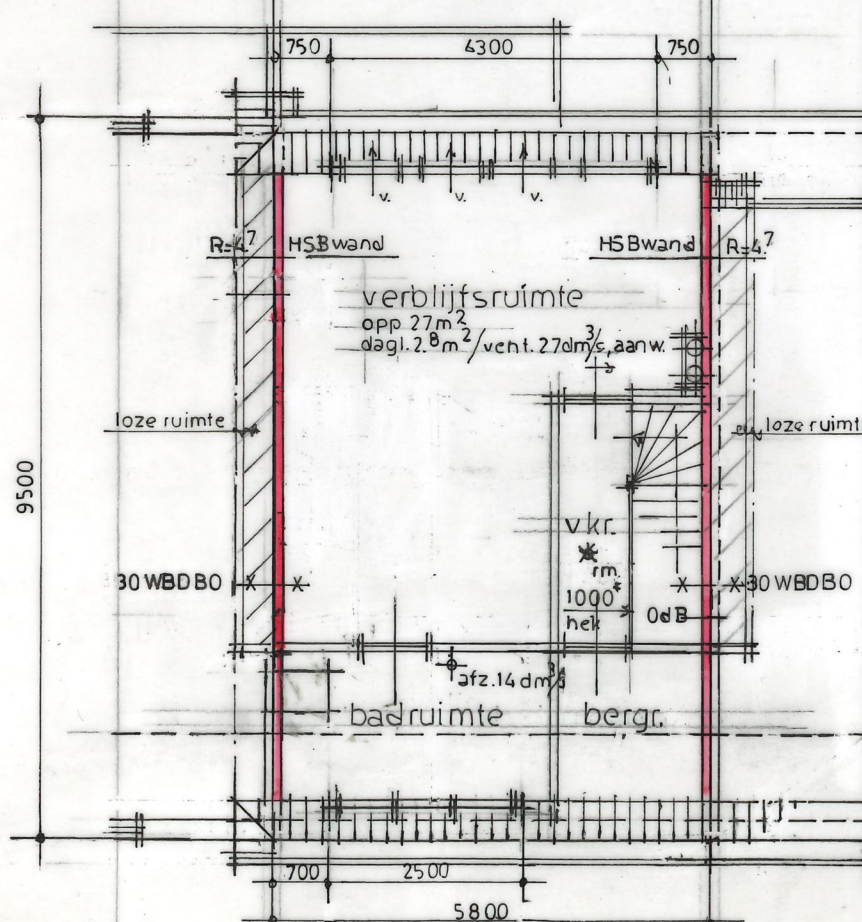


situatie 1a1000



nr. 48
voorgevel nieuw
uitvoering en uiterlijk
conform juffermansstr. nr. 44 (verleend)

achtergevel nieuw
uitvoering en uiterlijk
conform juffermansstr. nr. 44



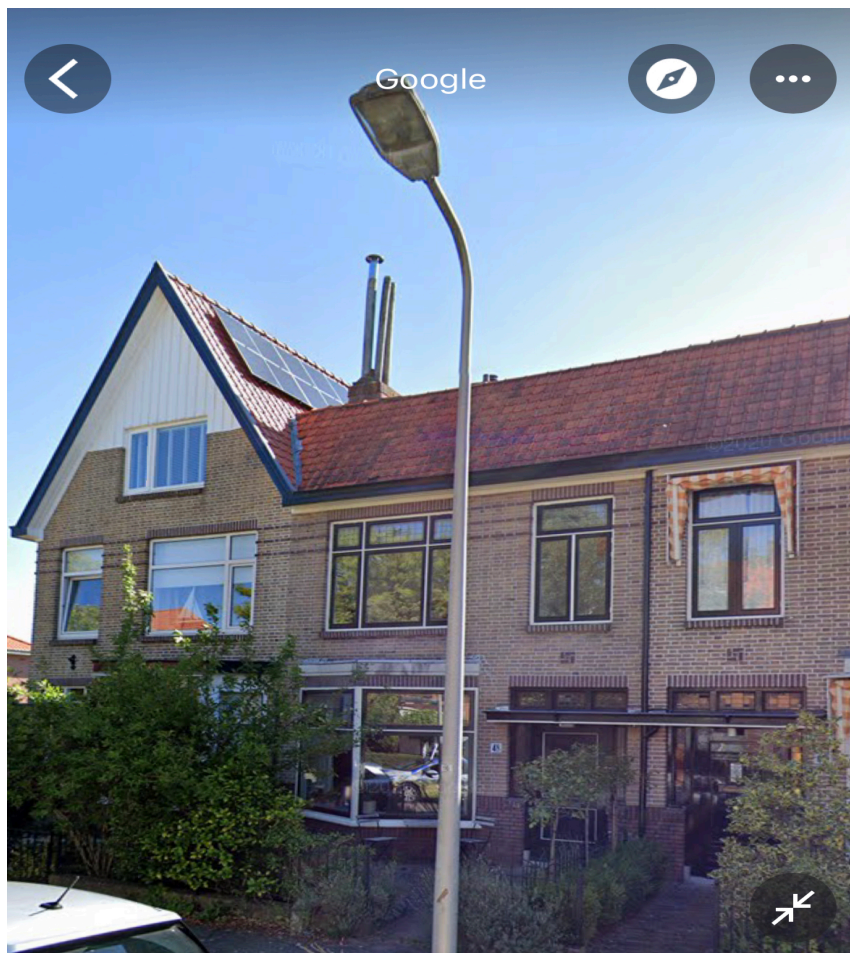
2e verdieping nieuw

kapplan nieuw

doorsnede nieuw
plaatsen dakopbouw woning
aan de juffermansstraat 48 te oegstgeest
schaal: 1A100 — datum: 10-10-2022 — gew.

7330871_1666029840477_JS48-N01.pdf 0579ad10de08-d1fc-40fb-b755-f6a6a98ec353

JS48-N01



Voorgevel bestaand



7330871_1666029840528_JS48-F01.pdf 057983af3df8-692a-48c7-8335-ca35796858a0

JS48-F01

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 09-12-2022
Ons kenmerk: Z/22/163228