

Verzenddatum 13 juni 2023
Ons kenmerk Z/23/169309
Olo nummer 7697451
Contactpersoon M. Wesselo
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Weigering omgevingsvergunning

Op 29 maart 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen van de schuur bij de woning Rijnzichtweg 161 in Oegstgeest.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor het project te weigeren.

Het project betreft de volgende activiteiten:

Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

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

Bijlagen

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

Document	Omschrijving	d.d. ingediend
Rijnzichtweg-161_Publiceerbare-aanvraag_melding-(PDF)_29-03-2023	Aanvraagformulier	29-03-2023
Rijnzichtweg 161- indienen	Tekeningen	29-03-2023

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

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

Op de locatie geldt het bestemmingplan 'Oegstgeest aan de Rijn'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen - 1' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Het plan is om twee redenen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ten eerste is het plan in strijd omdat de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt

overschreden (artikel 11.2.2 onder b). Ten tweede heeft de voorgestelde schuur een bouwhoogte van 5,95 meter, terwijl bijgebouwen volgens het bestemmingsplan niet hoger mogen zijn dan 3 meter (artikel 11.2.2 onder f). Nu de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag eveneens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo jo. artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor deze activiteit verlenen. Wij hebben besloten geen gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid, en hebben daarbij het volgende overwogen.

De bestaande schuur bestaat uit een aanzienlijk oppervlakte. Het betreft een overblijfsel uit de vroegere bebouwing op deze locatie. Destijds was de locatie in gebruik als onderdeel van een bedrijfsruimte. De bebouwing past niet in de rest van de omgeving, waar achter de woningen ruimte vrij gemaakt is voor tuinen met ondergeschikte bebouwing als bij- en aanbouwen. Het voorstel om zowel het volume uit te breiden door verder richting de achterliggende straat te bouwen als ook het geheel te verhogen tot 6 meter, past daarom ook niet binnen de ruimtelijke kaders. Het bestaande volume is al aan de forse kant en past al moeizaam binnen de woonbestemming. Het verlenen van medewerking aan een bijgebouw met een bouwhoogte van 6 meter achten wij slechts voorstelbaar indien de goothoogte van het bijgebouw maximaal 3 meter bedraagt, er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van daglichttoetreding bij naburige hoofdgebouwen en de volgens het bestemmingsplan maximaal toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gerespecteerd wordt. Op grond van artikel 11.2.2 onder b van het bestemmingsplan bedraagt deze oppervlakte in uw geval maximaal 60 m², terwijl het door u voorgestelde bijgebouw een oppervlakte van ongeveer 150 m² heeft. Het beoogde bouwwerk past niet in het achtererf bij de woning.

Door medewerking te geven aan een afwijking van de regels in het bestemmingsplan en vergroting van de bebouwing toe te staan, zou er een onwenselijk precedent worden gecreëerd. Als gevolg is het mogelijk dat meer woningeigenaren aan de Rijnzichtweg de bebouwing op het achtererf zullen willen vergroten met als gevolg dat de achtererven verrommelen en verder verdichten. Deze ontwikkeling is niet gewenst.

De bijgebouwen behorende bij de woningen Rijnzichtweg 151, 155 en 159 vormen geen precedent. Deze schuren zijn aanzienlijk minder hoog dan de door u voorgestelde schuur en zijn jaren geleden vergund toen er nog een ander bestemmingsplan gold. Ook de schuur op nummer 171 vormt geen precedent. Aan de bouw van die schuur hebben wij medewerking verleend omdat er in de bestaande situatie al een legaal gebouwde schuur van twee lagen aanwezig was en de oppervlakte en nokhoogte van die schuur niet veranderde in de toekomstige situatie. De ruimtelijke impact van het voorliggende plan is groter en niet vergelijkbaar.

Om bovengenoemde redenen concluderen wij dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en besluiten wij om geen medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan. Het plan is niet voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie, vanwege het negatieve ruimtelijk advies.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt gelet op de bovengenoemde overwegingen geweigerd.

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 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/inwoners/actueel/official-bekendmakingen/bekendmaking/publicatie/verordening-op-de-heffing-en-de-invordering-van-leges-oegstgeest-2023-1408>.

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,



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

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer 7697451

Aanvraagnaam Rijnzichtweg 161

Uw referentiecode -

Ingediend op 29-03-2023

Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving Het vernieuwen van de bestaande schuur

Opmerking -

Gefaseerd Nee

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen Constructie

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

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	2342AZ
Huisnummer	161
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Rijnzichtweg
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

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

Eventuele toelichting

Verduurzamen van de bestaande bebouwing en wijzigen van het dak.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

4 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?

170

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

292

5 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?

516

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

720

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja ☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 275

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 235

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

8 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. Opslagruimte + werk aan huis

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

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Opslagruimte

9 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	1	292	0

10 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	stucwerk	wit
- Borstweringen	x	x
- Voegwerk	x	x
Kozijnen	Meranti	Ral 9010
- Ramen	idem	idem
- Deuren	idem	idem
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	zink	zink
Dakbedekking	Dakpan	zwart

Vul hier overige onderdelen en
 bijbehorende materialen en kleuren
 in.

11 Mondeling toelichten

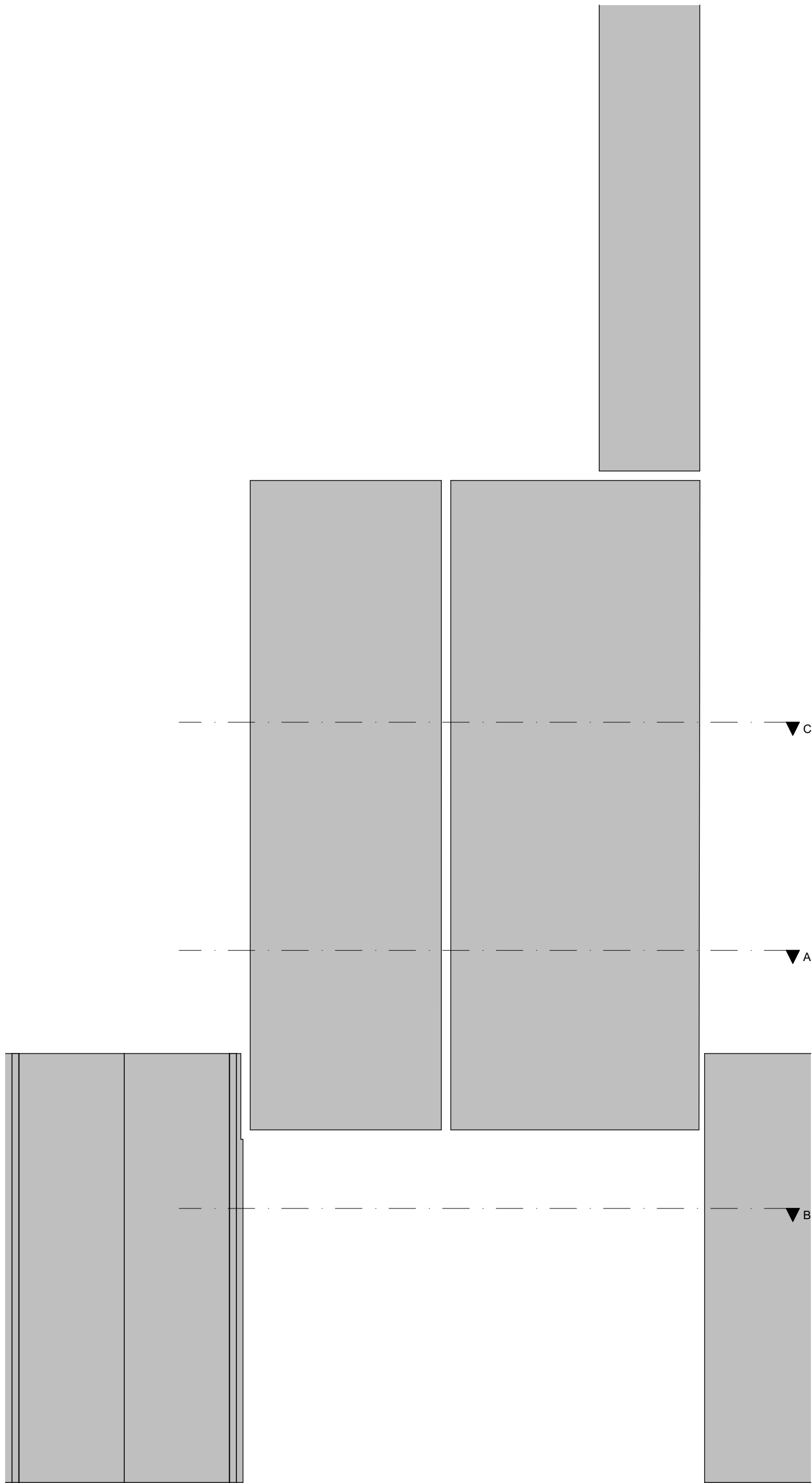
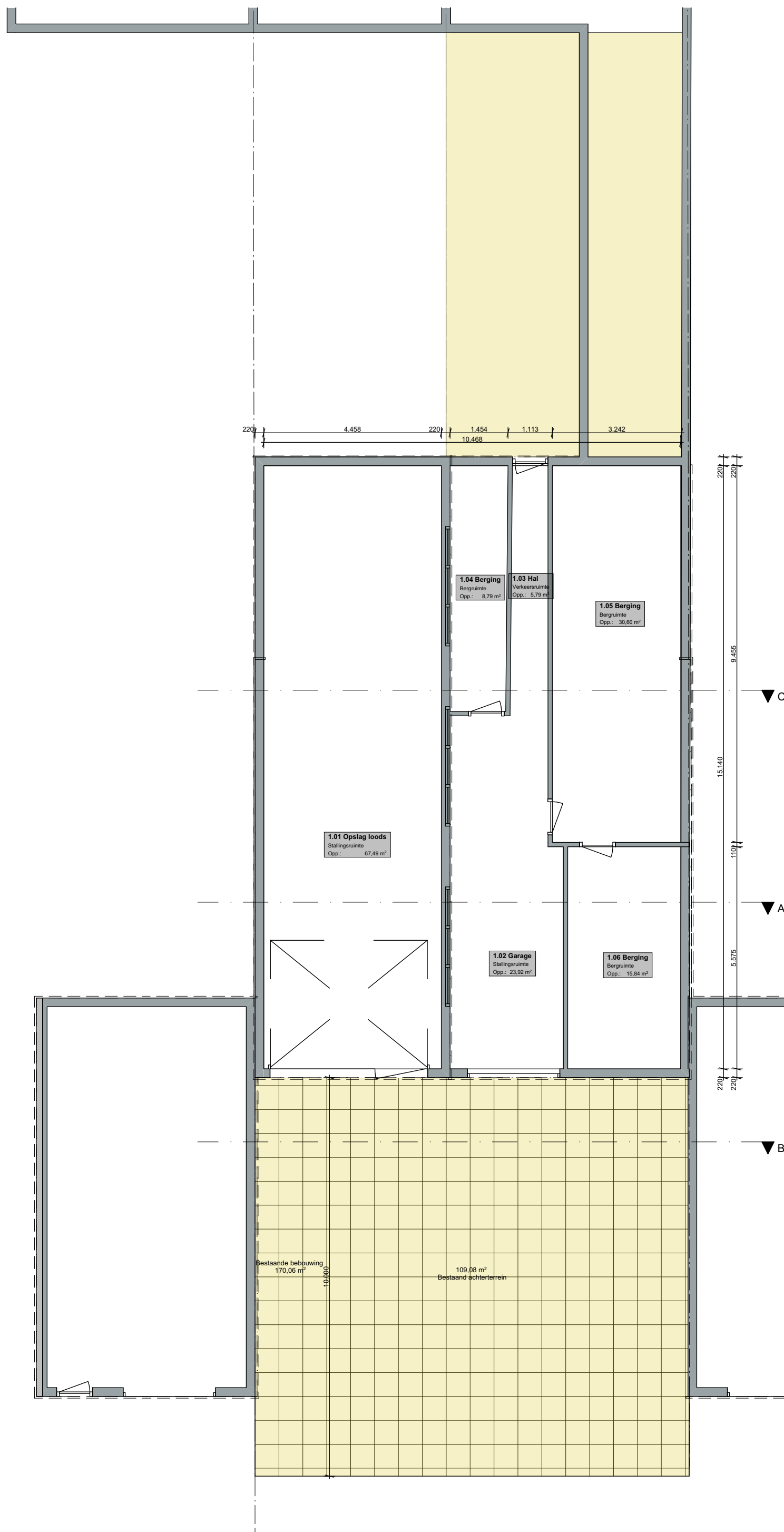
Ik wil mijn bouwplan
 mondeling toelichten voor
 de welstandscommissie/
 stadsbouwmeester.

☒ Ja
☐ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

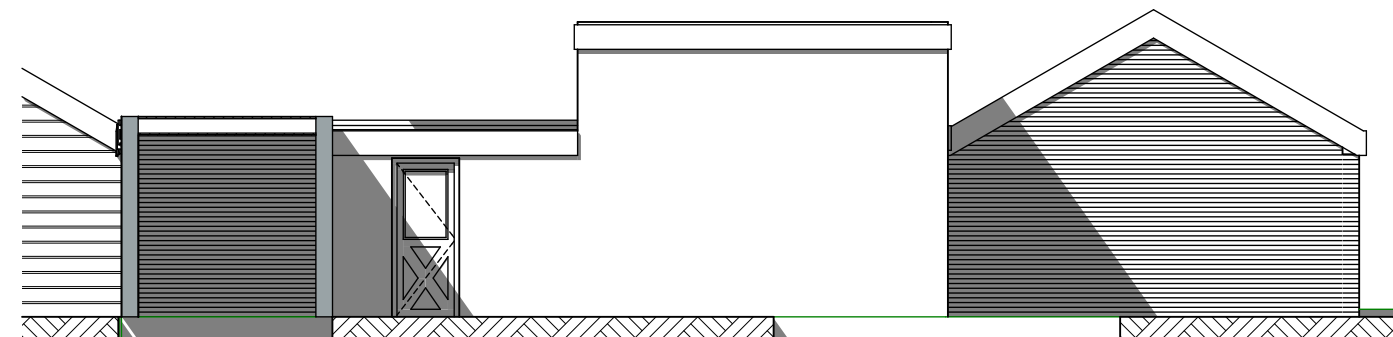
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Rijnzichtweg_161-_i-ndienen_pdf	Rijnzichtweg 161-indienen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Kwaliteitsverklaringen Overige gegevens veiligheid Welstand Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Gezondheid Anders	29-03-2023	In behandeling



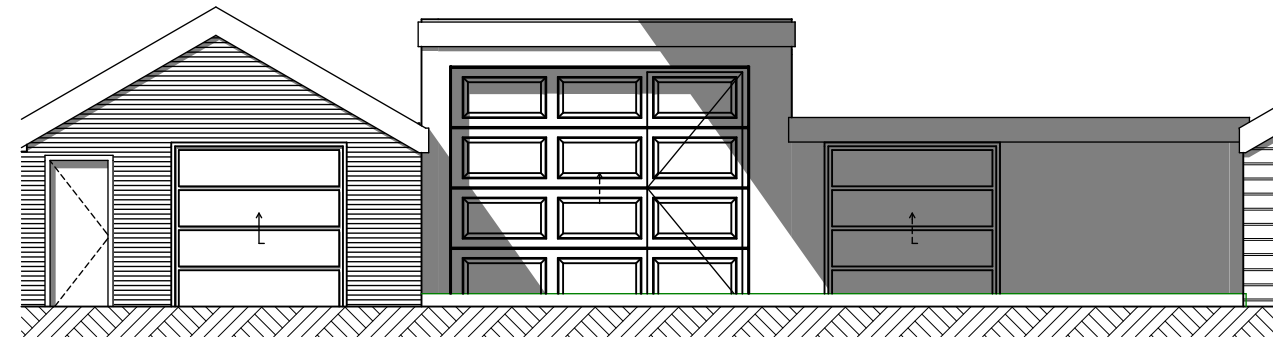
- Algemeen:
- Alle maten in het werk controleren
 - Alle constructies in het werk controleren
 - Het gebruik van duurzame materialen wordt zoveel mogelijk in acht genomen.
 - Het toepassen van duurzame detaillering wordt zoveel mogelijk in acht genomen.
 - Sanitaire ruimte geheel betegelen in verband met waterdichtheid
 - Constructies volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur

- Installaties:
- Riolering aansluiten op de bestaande installatie
 - Ruilontluchting naar buitendaks
 - CV afvoer naar buitendaks
 - Mechanische ventilatieafvoer naar buitendaks
 - Hwa aansluiten op de bestaande installatie
 - Water-installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Elektrische installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Cv-installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - CAI-installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Telefoon-installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Alle rookmelders dienen aangesloten te worden op het lichtnet (230 V) en voldoen aan NEN 2555

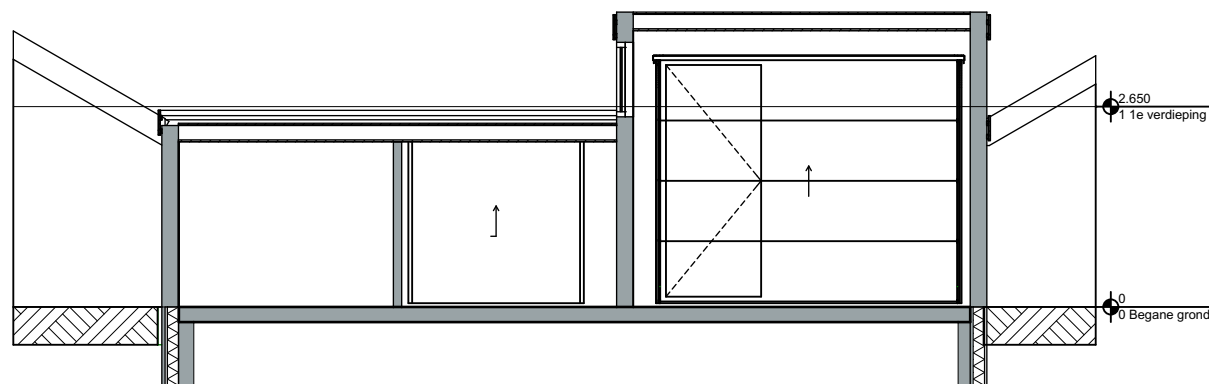
- WBDBO 30 minuten
- WBDBO 60 minuten
- Leiding verloop ventilatie
- Rookmelder
- Brandwerendheid x minuten
- Bestaande wand



Achtergevel - bestaande situatie



Voorgevel - bestaande situatie



Rijnzichtweg 161- indienen



Behoort bij weigeringsbesluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 13-06-2023
Ons kenmerk: Z/23/169309

- Wijk: 6:

- Wijk: 5:

- Wijk: 4:

- Wijk: 3:

- Wijk: 2:

- Wijk: 1:

- Datum:

Project

Formaat

Schaal:

Locatie

Werknummer:

Layoutnummer:

Eigenaar:

Rijnzichtweg 161
Het renoveren en aanpassen van de opslagloods voor het creëren van een groene tuin

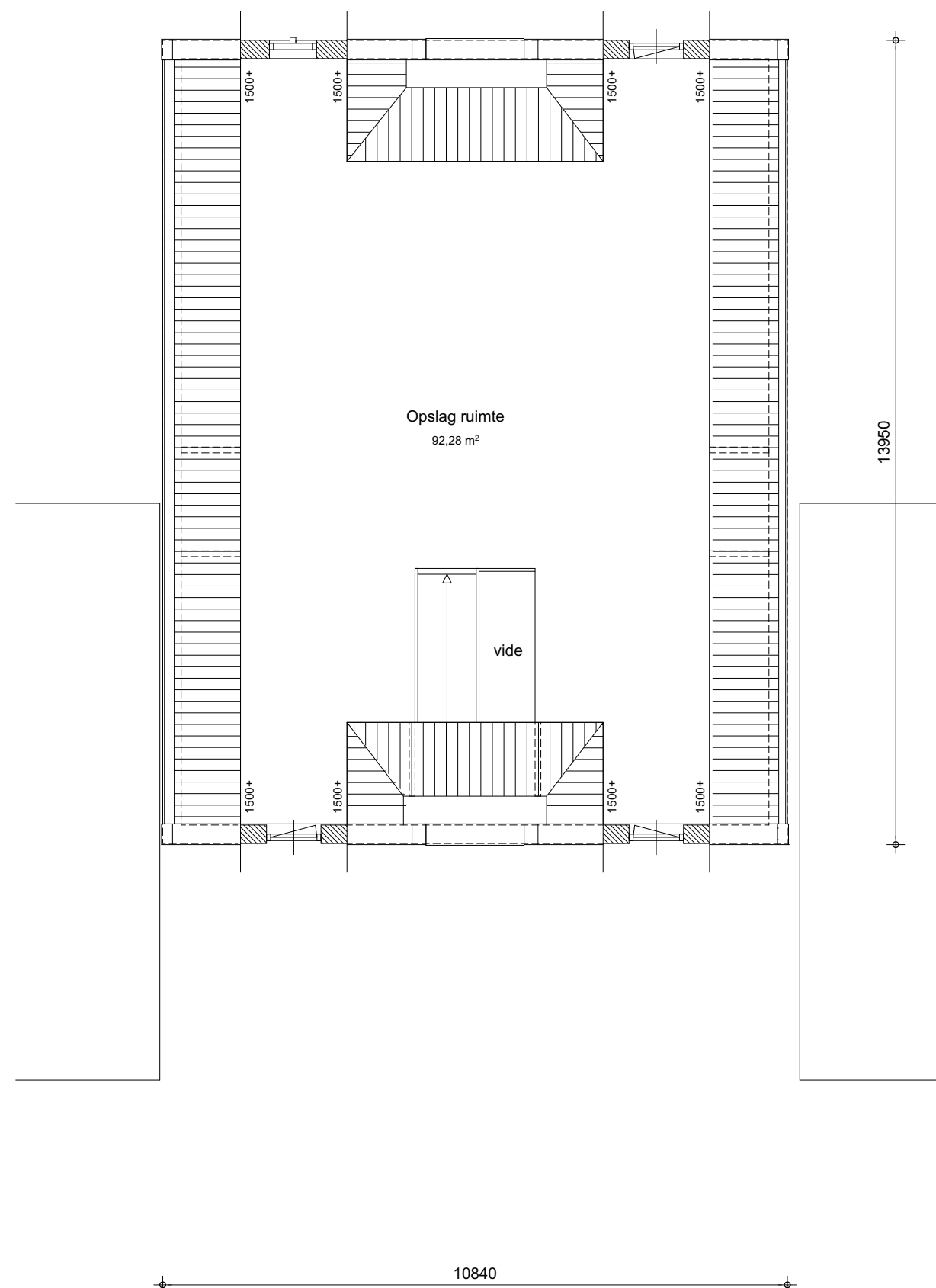
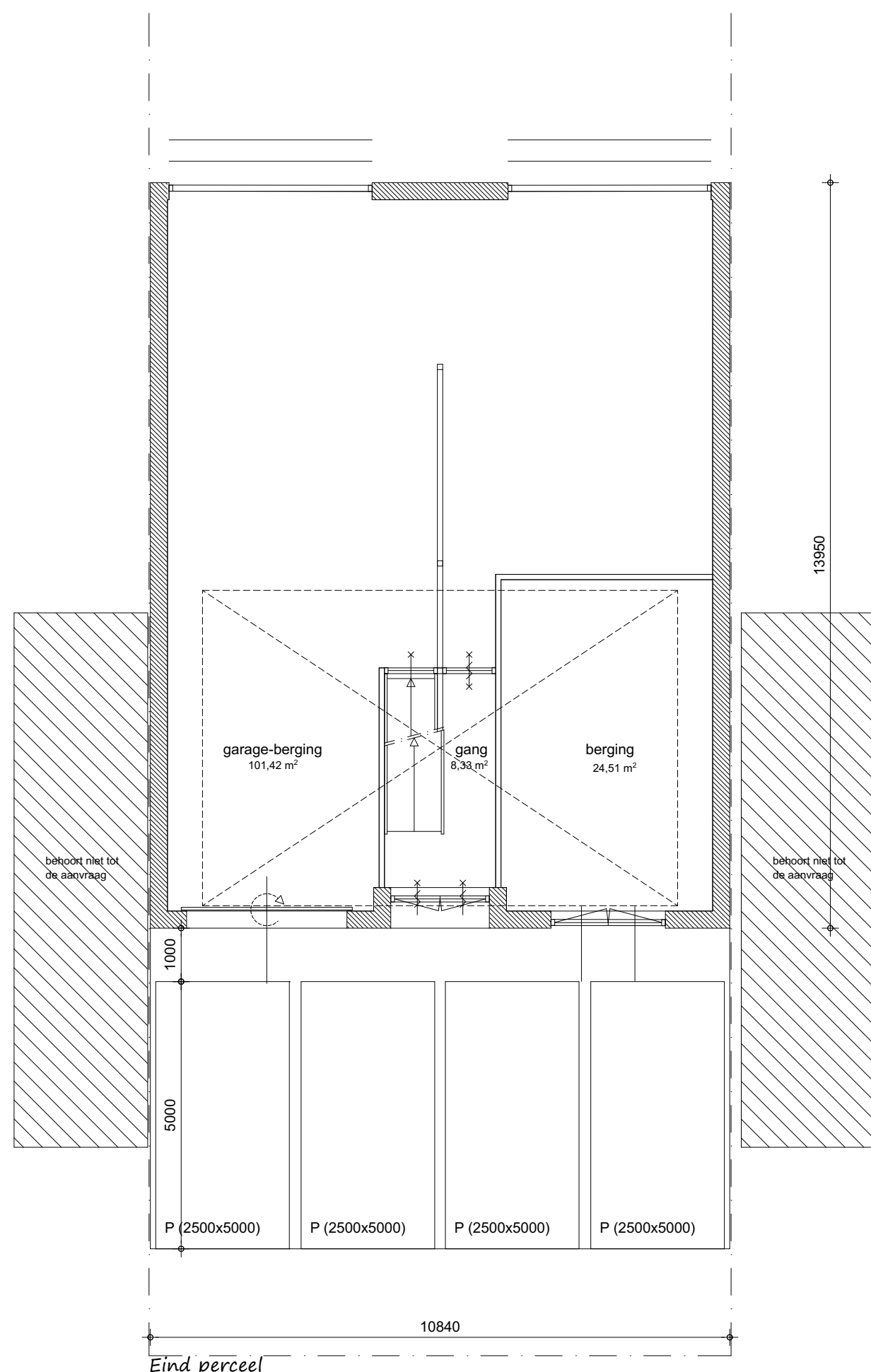
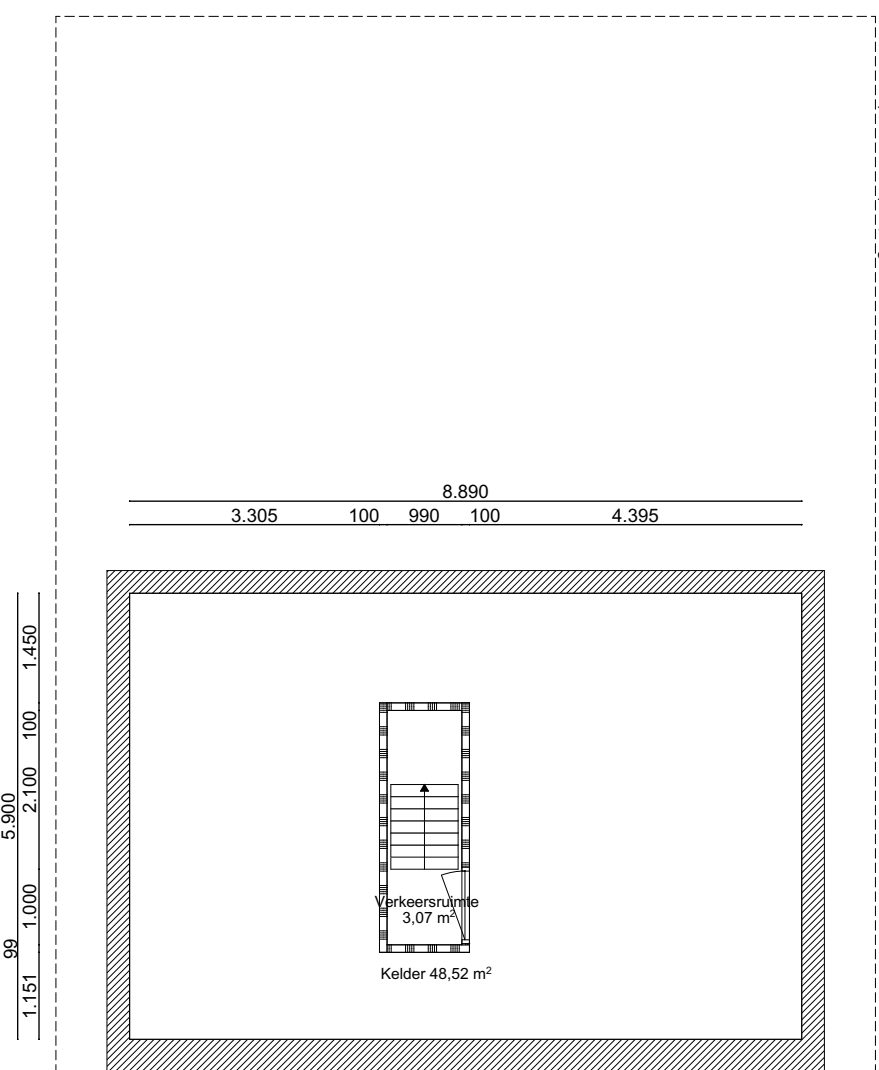
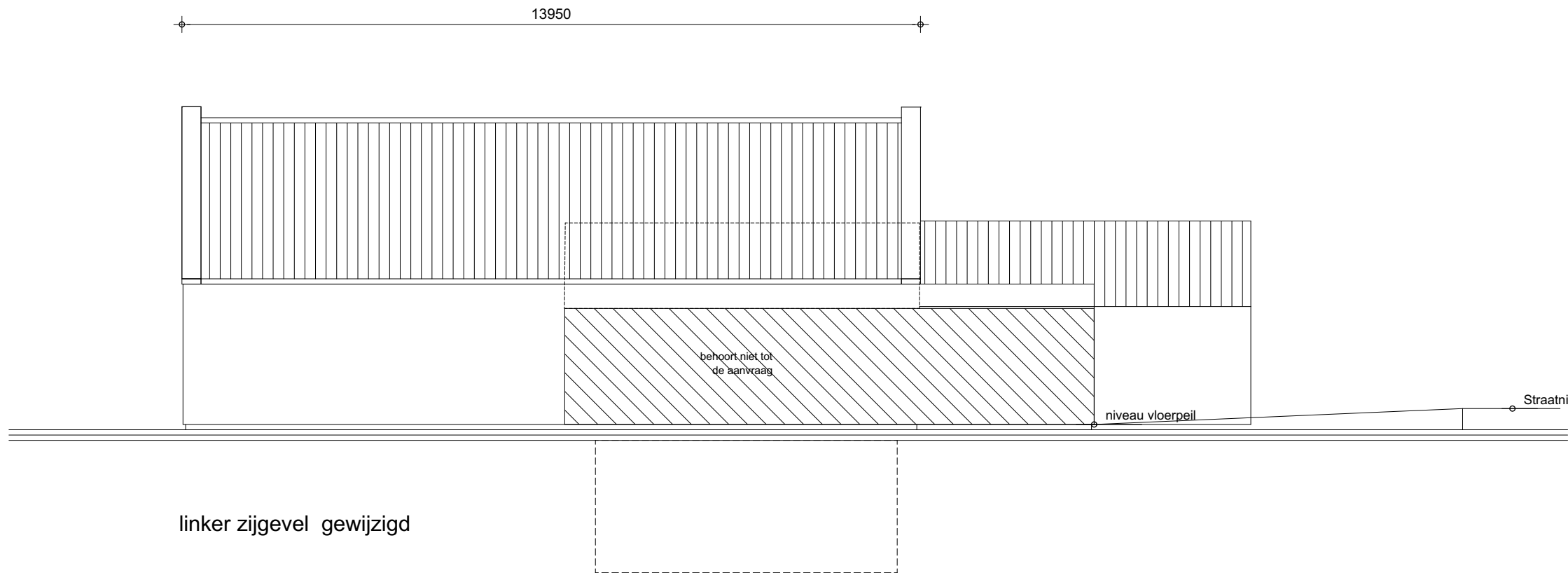
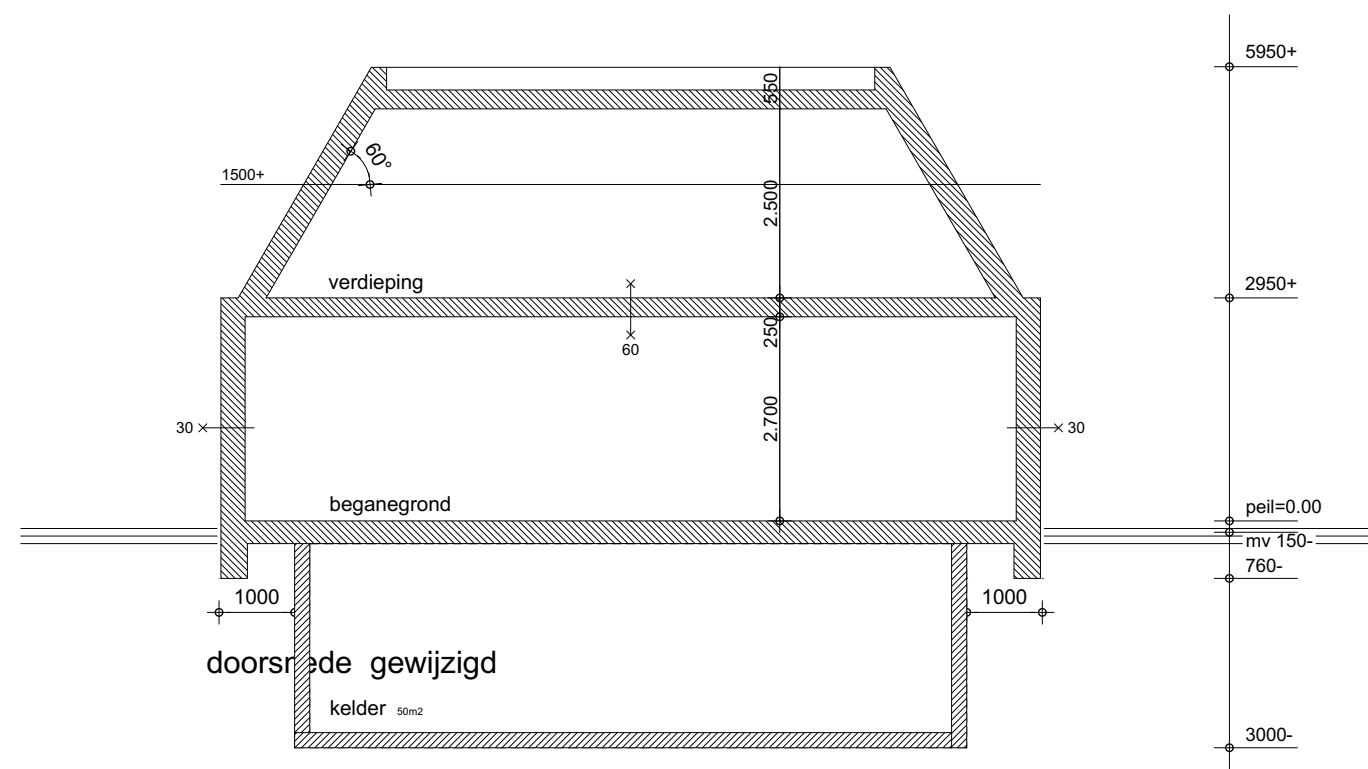
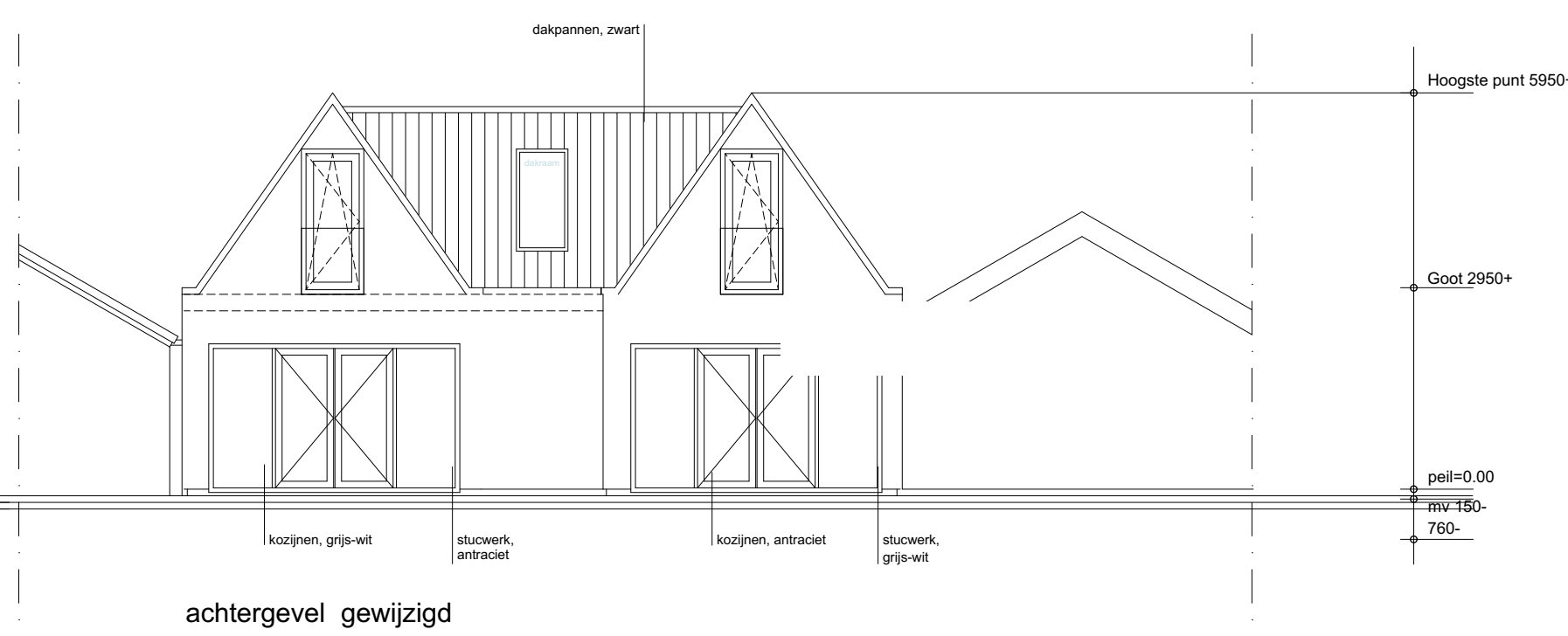
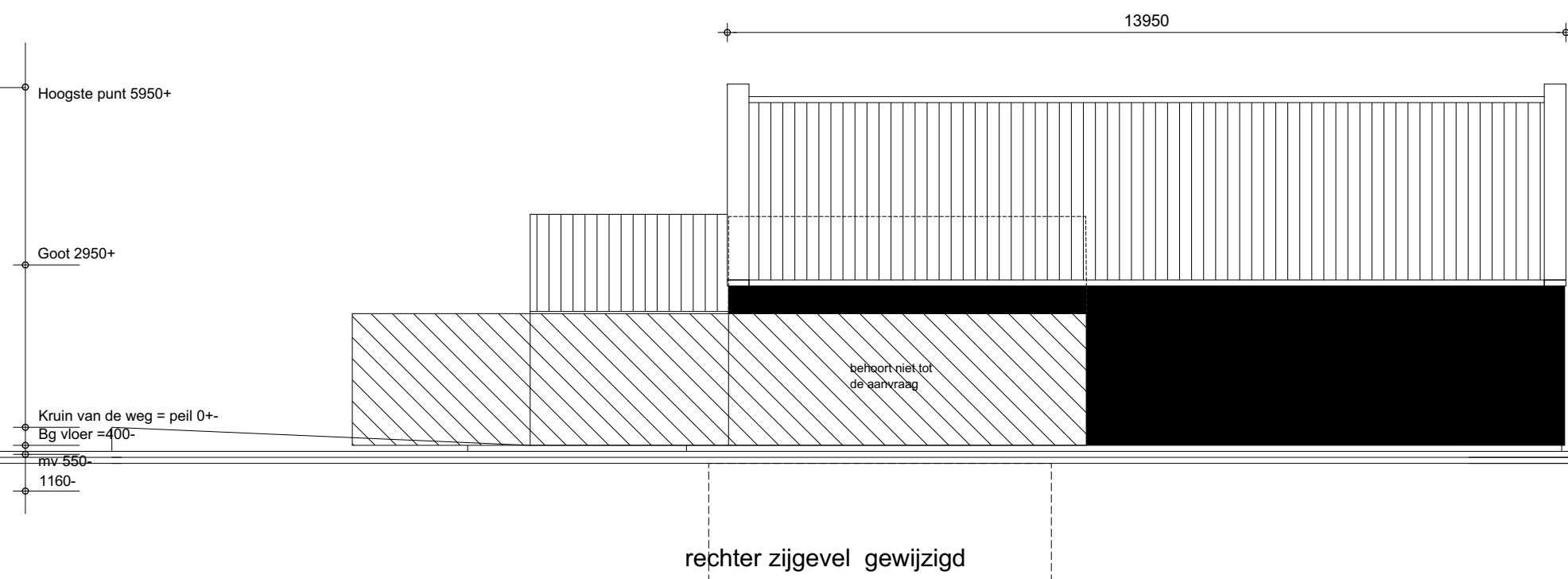
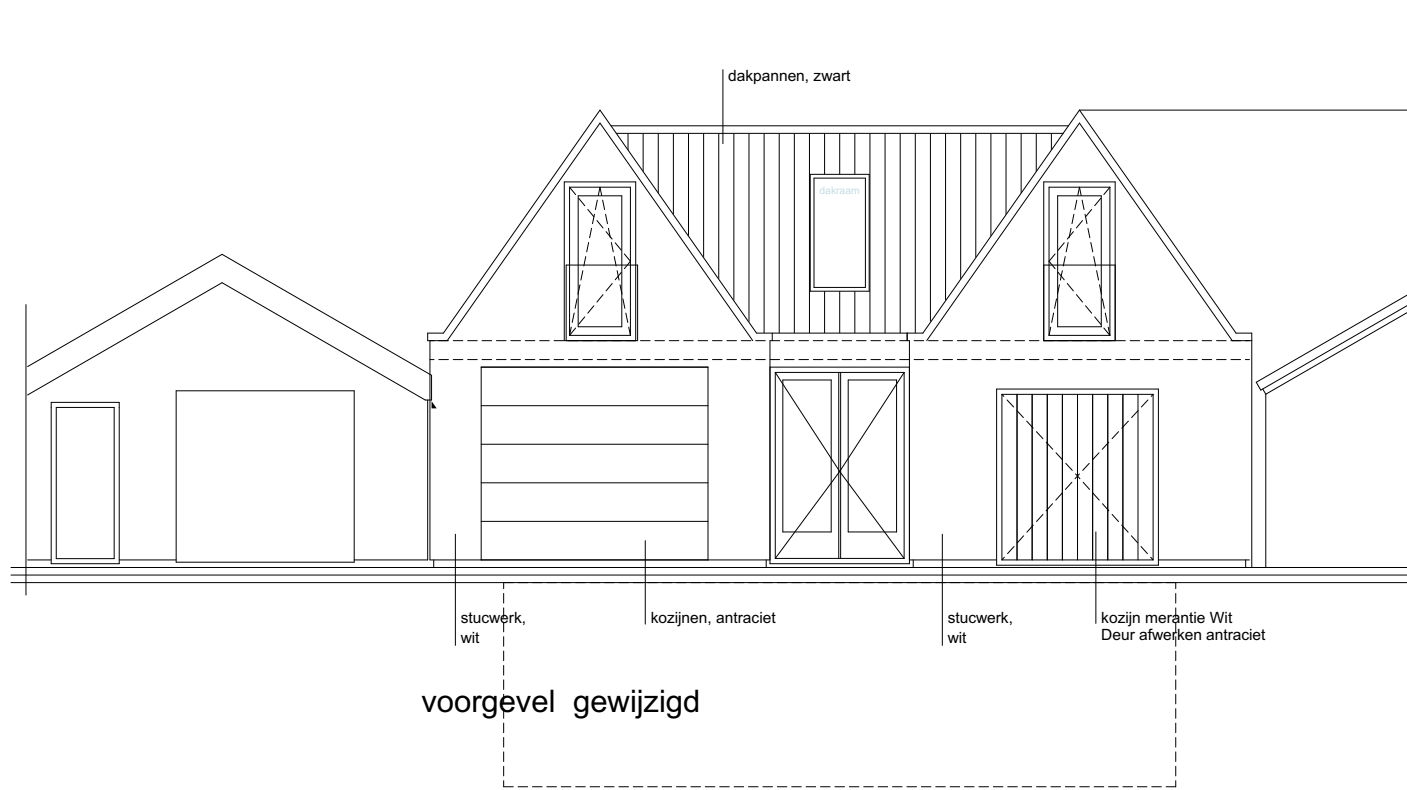
Formaat: 1:100

Locatie: Rijnzichtweg 161

Werknummer: 20200185

Layoutnummer: 01

Eigenaar: Bestaande situatie



- Algemeen:
- Alle maten in het werk controleren
 - Alle constructies in het werk controleren
 - Het gebruik van duurzame materialen wordt zoveel mogelijk in acht genomen.
 - Het toepassen van duurzame detaillering wordt zoveel mogelijk in acht genomen.
 - Sanitaire ruimte geheel betegelen in verband met waterdichtheid
 - Constructies volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur
- Installaties:
- Riolering aansluiten op de bestaande installatie
 - Roosloftluchting naar buitendaks
 - CV afvoer naar buitendaks
 - Mechanische ventilatieafvoer naar buitendaks
 - Hwa aansluiten op de bestaande installatie
 - Water installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Elektrische installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Cv-installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Gas installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Telefoon installatie aansluiten op de bestaande situatie
 - Alle rookmelders dienen aangesloten te worden op het lichtnet (230 V) en voldoen aan NEN 2555
- WBDO 30 minuten
- WBDO 60 minuten
- Leiding verloop ventilatie
- Rookmelder
- Brandwerendheid x minuten
- Bestaande wand

- Wijz. 6:	
- Wijz. 5:	
- Wijz. 4:	
- Wijz. 3:	
- Wijz. 2:	
- Wijz. 1:	
- Datum:	06-05-2021
Project	Rijnzichtweg 161 Het renoveren en aanpassen van de opslagloods voor het creëren van een groene tuin
Formaat	
Schaal :	
Locatie	Rijnzichtweg 161
Werknummer:	20200185
Layoutnummer:	02
Layoutnaam:	Nieuwe situatie
Eigenaar:	

Gemeente Oegstgeest

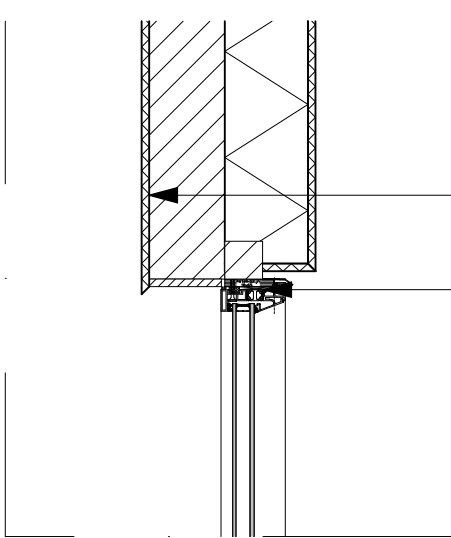
Behoort bij weigeringsbesluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 13-06-2023
Ons kenmerk: Z/23/169309

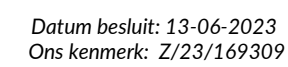
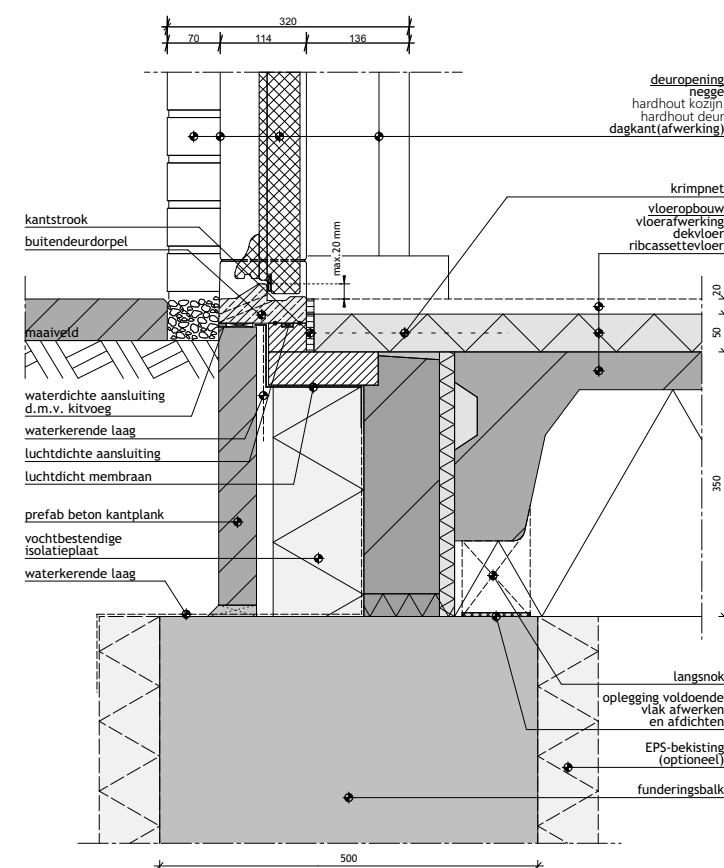
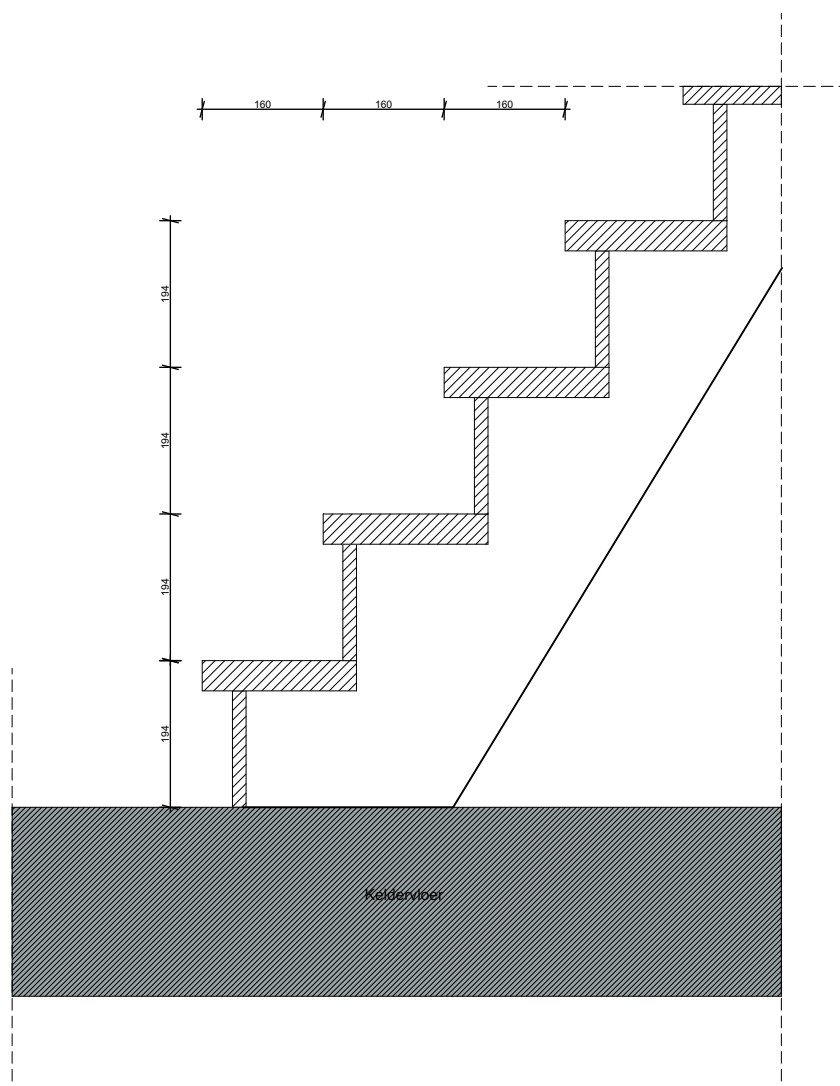
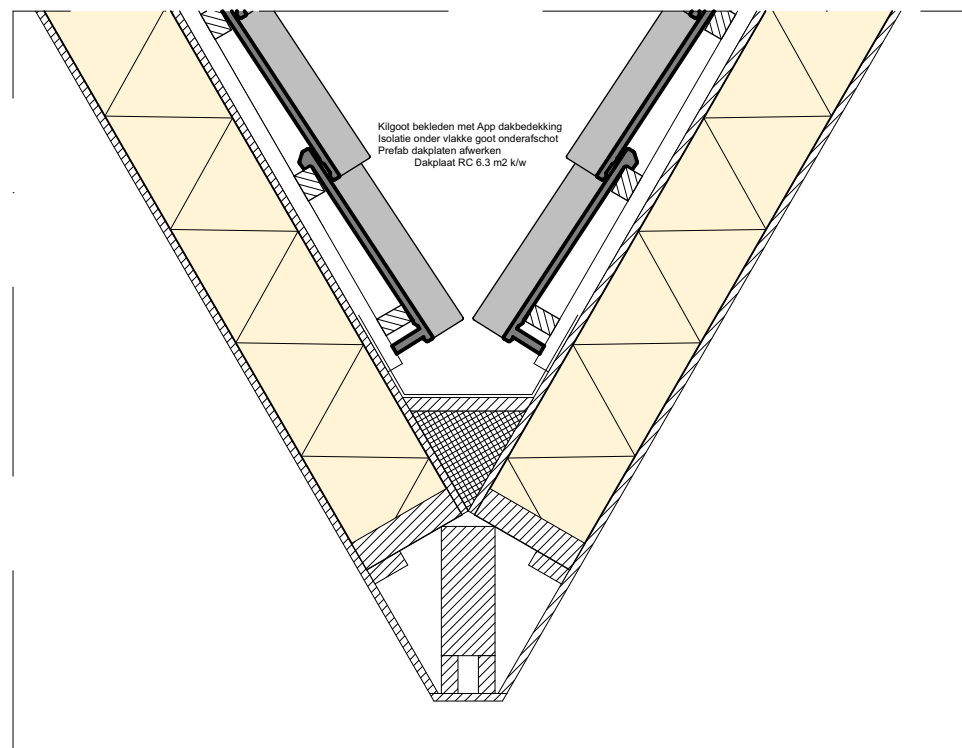
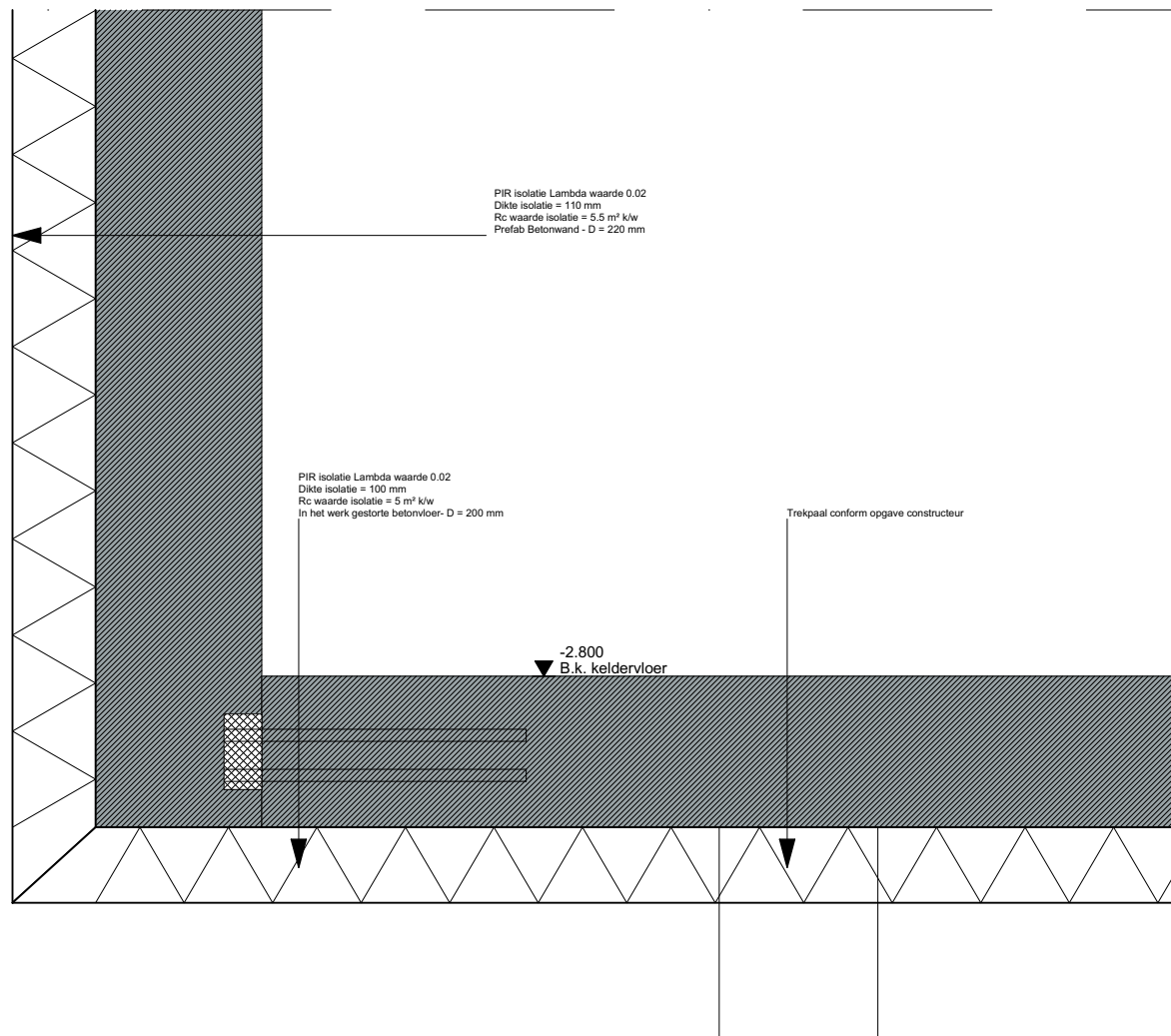
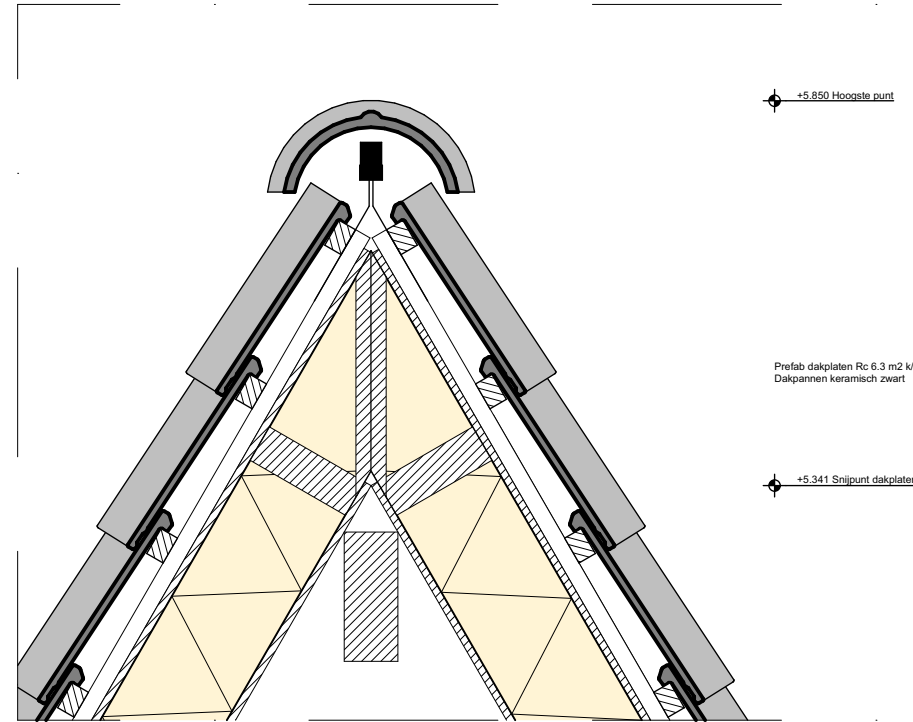
Kelder

begangrond gewijzigd

verdieping gewijzigd



Tudor kozijn aluminium
Ral 9004 antraciet grijs
HR ++ Beglazing U- waarde 1.4 kJ
Holonite waterslag



- Eigenaar: