

Verzenddatum 4 april 2024
Ons kenmerk Z/24/187474
DSO-nummer 2024022300997
Contactpersoon M. Wesselo
Telefoonnummer 14071

Onderwerp: Besluit omgevingsvergunning

Op 23 februari 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vervangen van het dak en het plaatsen van twee dakkapellen in de zijdakvlakken van de woning Jacob van Maerlantlaan 12.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het verrichten van:

- een omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)
- een (technische) bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet)

Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Ingediend
Publiceerbaar aanvraagformulier	Aanvraagformulier	23-02-2024
02. tekeningboekje_Overzicht voor welstandscommissie, d.d. februari 2024	Tekeningen	23-02-2024
03. tekeningboekje_Veranderen van het dak van een woning, d.d. februari 2024	Tekeningen	23-02-2024

Overwegingen

Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet)

Op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning. Artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Conform artikel 4.6, eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Op de locatie gelden de regels van de bestemmingplannen Haaswijk en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming Wonen. Het plan is niet in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplanregels en het omgevingsplan.

Wij hebben het plan op 27 februari 2024 voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Oegstgeest. De commissie heeft het volgende aangegeven:

'Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Van de getoonde monsters geeft de commissie de voorkeur aan de matte dakpan.

Kleuradvies: dakrand en dakrandplafond uitvoeren in een witte kleur, maar timmerwerk in antraciet is akkoord. De kleur antraciet voor de zijwangen van de dakkapellen is ook akkoord.'

Volgens de commissie is het uiterlijk/de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij volgen dit oordeel van de commissie.

(Technische) bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, Omgevingswet)

Uw bouwplan betreft een bouwwerk van gevolgklasse 1 en betreft verbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Uw bouwplan is vergunningplichtig.

Op basis van uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens concluderen wij dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 en de maatwerkregels die in het omgevingsplan zijn gesteld. Op grond van artikel 8.3b van dat besluit kan de omgevingsvergunning dan ook worden verleend.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorschriften Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Artikel 7.7: mededeling begin en beëindiging werkzaamheden

Ten minste 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. 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 te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl

Artikel 7.8: aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen moet deze omgevingsvergunning met de bij behorende bijlagen aanwezig zijn.

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'. U moet in elk geval laten weten:

- van wanneer tot wanneer u de weg gaat afsluiten;
- waar u de weg gaat afsluiten (tekening schaal 1:1000); en
- 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).

Intrekken vergunning

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

Publicatie

Dit besluit publiceren wij op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag van een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2024, kosten verschuldigd. Hiervoor ontvangt u op een later tijdstip een rekening. Wilt u weten welke kosten u kunt verwachten, bekijk dan de legesverordening op:

Bezwaar

U kunt tegen dit besluit binnen zes weken na verzenddatum van deze brief bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- naam en adres van de indiener;
- datum;
- omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de redenen van het bezwaar;
- handtekening van de indiener.

Stuur het bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Dit besluit gaat in vanaf de dag na verzenddatum van deze brief, ook al dient u een bezwaarschrift in. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [naam contactpersoon en telefoonnummer of e-mailadres]. Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

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

Plaatsen dakkapellen Jacob van Maerlantlaan 12 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240223 00997 000 (ingediend op 23-02-2024)

Project

Naam van dit project

Plaatsen dakkapellen Jacob van Maerlantlaan 12

Projectomschrijving

Vervangen van het dak van de woning in verband met stoppen lekkages en sterk verbeterde isolatie mbt warmte en geluid – conform nieuwbouw std, waarbij een tweetal dakkapellen worden geplaatst (een aan iedere zijde van de woning) voor licht en ruimte.

Locatie

Adres

Jacob van Maerlantlaan 12, 2343JX Oegstgeest

Algemeen

Als u wilt kunt u een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie waar u de activiteiten gaat uitvoeren.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek**Geef uw verzoek een naam**

Plaatsen dakkapellen Jacob van Maerlantlaan 12

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Vervangen dak en daarbij plaatsen van twee dakkapellen, een aan iedere zijde van de woning

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Bouwkeet, bouwboard, steiger, of andere hulpconstructie voor bouw-, sloop- of aanlegwerkzaamheden plaatsen; Dakkapel plaatsen

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

8000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

Dakkapellen worden geschat op 20,000 Euro inclusief kozijnen. De totale kosten voor het vervangen van het dak inclusief de plaatsing van de dakkapellen zal rond de 53,000 Euro gaan kosten.

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

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

-

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

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

De inhoud van de dakkapellen zal bij de bruto inhoud komen, maar dit zal geen hele grote verandering van de inhoud zijn.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

Het ronde dak wordt vervangen door wederom een rond dak. Het ontwerp is al voorbesproken met de Welstands commissie

Oppervlakte bebouwd perceel

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

Nee

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

250

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

8,49

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

8,49 meter is de nokhoogte van het dak

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
23161-V01-VOORLOPIG ONTWERP-240221[A4].pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
23161-V01-VOORLOPIG ONTWERP-240221[A4].pdf	Nee
Jacob van Maerlantlaan 12_Updated Jan 2024.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Jacob van Maerlantlaan 12, 2343JX Oegstgeest

(Haaswijk)

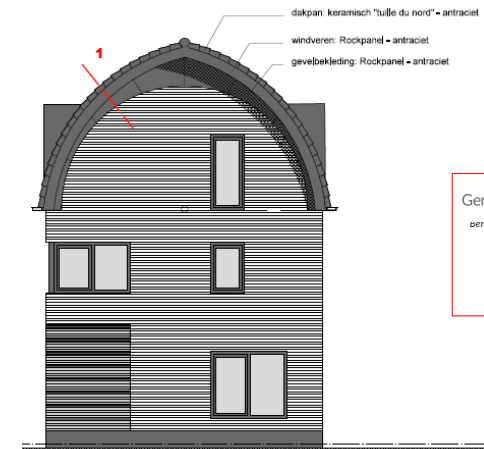


Updated overzicht voor welstands commissie Feb 2024

02. tekeningboekje_Overzicht voor welstandscommissie, d.d. februari 2024

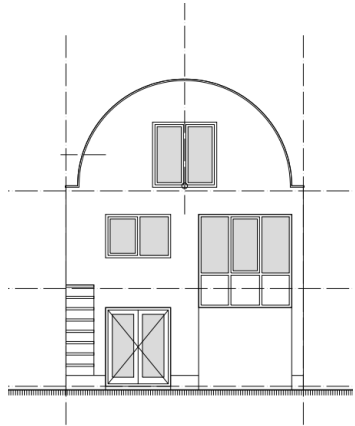
Update tav eerder besproken en goedgekeurde plannen in 2023

- Dakkapel aan beide zijden ipv een zijde
- Update van kleur delen onder dak van wit naar grijs/ antraciet zoals gevraagd door Welstands comissie
- Dakpannen (mat zwart Tuille du Nord) zijn beschikbaar voor monsterring zoals gevraagd door architect welstands commissie

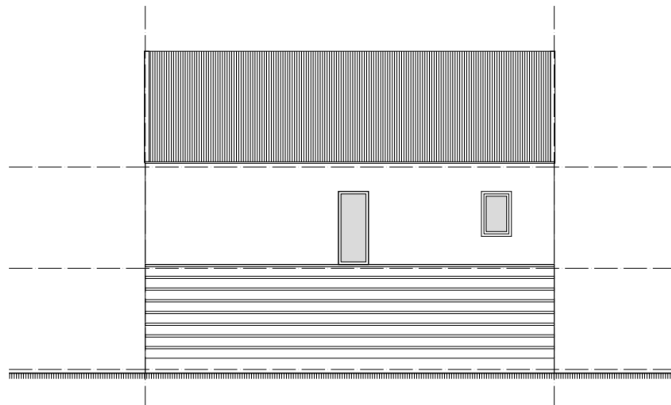


BESTAANDE SITUATIE

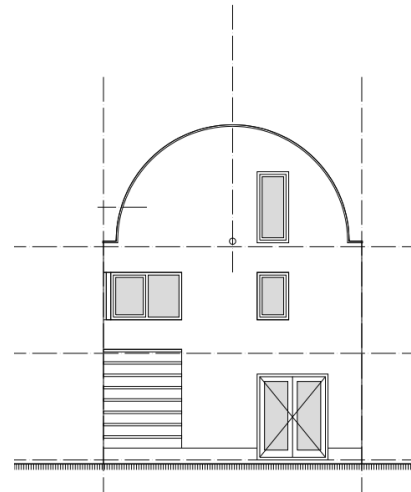
- Rond dak
- Metalen kap uit jaar van de bouw (~1987)
- Slechte isolatie mbt warmte (zeker vergeleken met huidige standaarden)
- Slechte isolatie mbt geluid – vliegtuigen en straatgeluiden versterkt door metalen constructie
- Knallende geluiden bij grote temperatuurverschillen door uitzetten en krimpen van metaal
- Corrosie (roest) van schroeven – lekkages aan binnen zijde
- Dakgoten op muren: Diverse lekkages in kamers en muren – vocht in de woning
- Geen dak overschot waardoor vochtige muren



ACHTERGEVEL BESTAAND



ZIJGEVEL RECHTS BESTAAND



VOORGEVEL BESTAAND

Jacob van Maerlantlaan 12, 2343JX Oegstgeest



Gemeente Oegstgeest
beoordeelt bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 04-04-2024
Ons kenmerk: Z/24/187474

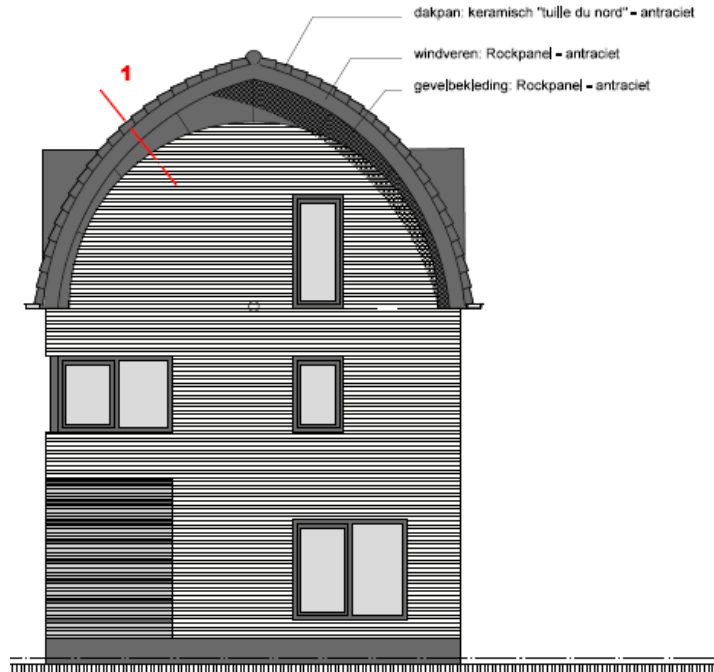
PLAN NIEUW DAK

- Rond dak blijft gehandhaafd
- Zwarte pannen (net als omliggende woningen)
- Sterk verbeterde isolatie mbt warmte en geluid – conform nieuwbouw std
- Dakgoten verplaatst van bovenop muur naar langs de muur om lekkage te voorkomen
- Overschot om muren droger te houden
- Plaatsing dakkapel aan beide zijden voor licht en ruimte
- Kleine verhoging nok (binnen toegestane hoogte)

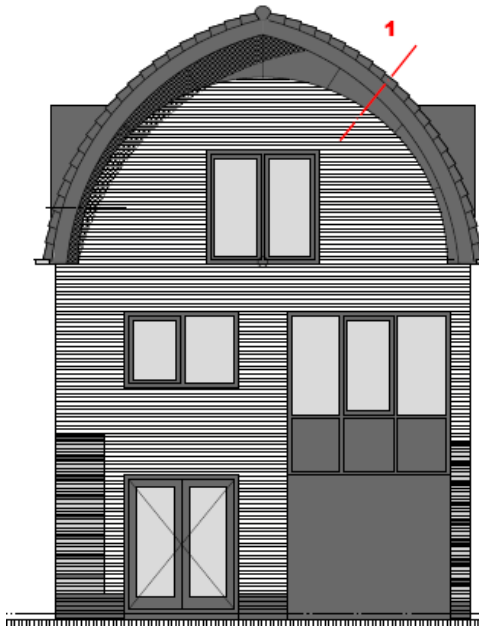


PLAN NIEUW DAK

- Rond dak blijft gehandhaafd
- Zwarte pannen (net als omliggende woningen)
- Sterk verbeterde isolatie mbt warmte en geluid – conform nieuwbouw std
- Dakgoten verplaatst van bovenop muur naar langs de muur om lekkage te voorkomen
- Overschot om muren droger te houden
- Plaatsing dakkapel aan beide zijden voor licht en ruimte
- Kleine verhoging nok (binnen toegestane hoogte)



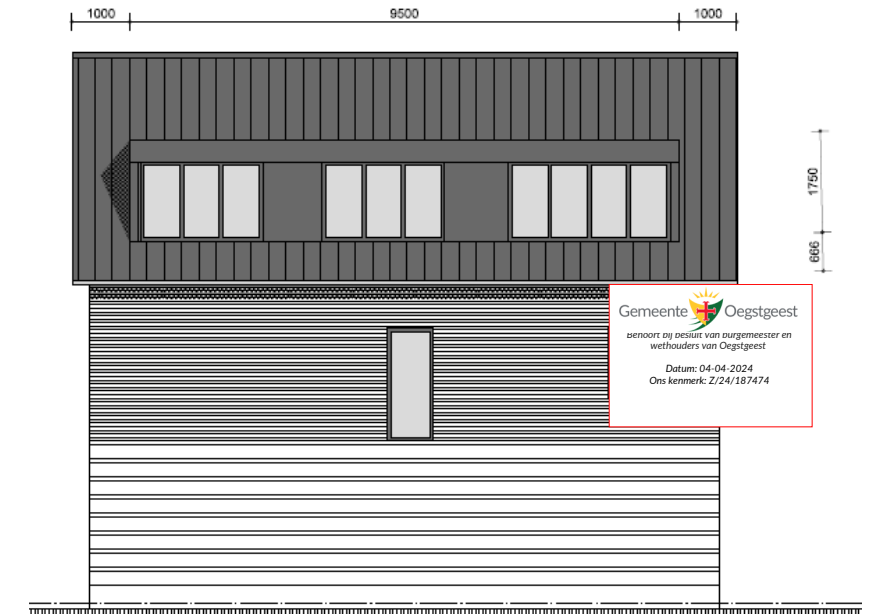
Voorzijde



Achterzijde



Zijkant - links



Zijkant - rechts

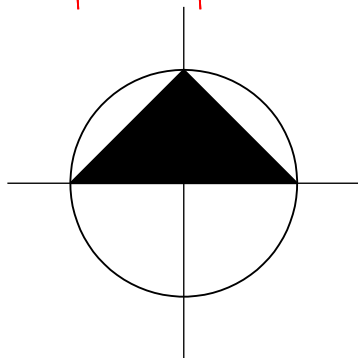
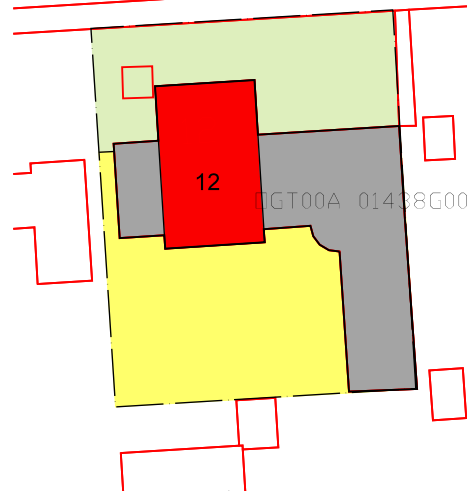
0 12.5 25 m

Jacob van Maerlantlaan

kadastrale gemeente Oegstgeest
sectie A
nummer 1438

Bestemmingsplan

Haaswijk (25-10-2012)
enkelbestemming Wonen
max. bouwhoogte = 10 m'
max. goothoogte = 6 m'



03. tekeningboekje_Veranderen van het dak van een woning, d.d. februari 2024

PLAN: veranderen van het dak van een woning
aan de Jacob van Maerlantstraat 12 te Oegstgeest.

OPDRACHTGEVER:

VOORLOPIG ONTWERP



bouwkundig tekenburo **herlaar**

GEW21-02-24

BLAD **V1**

SCH 1:100

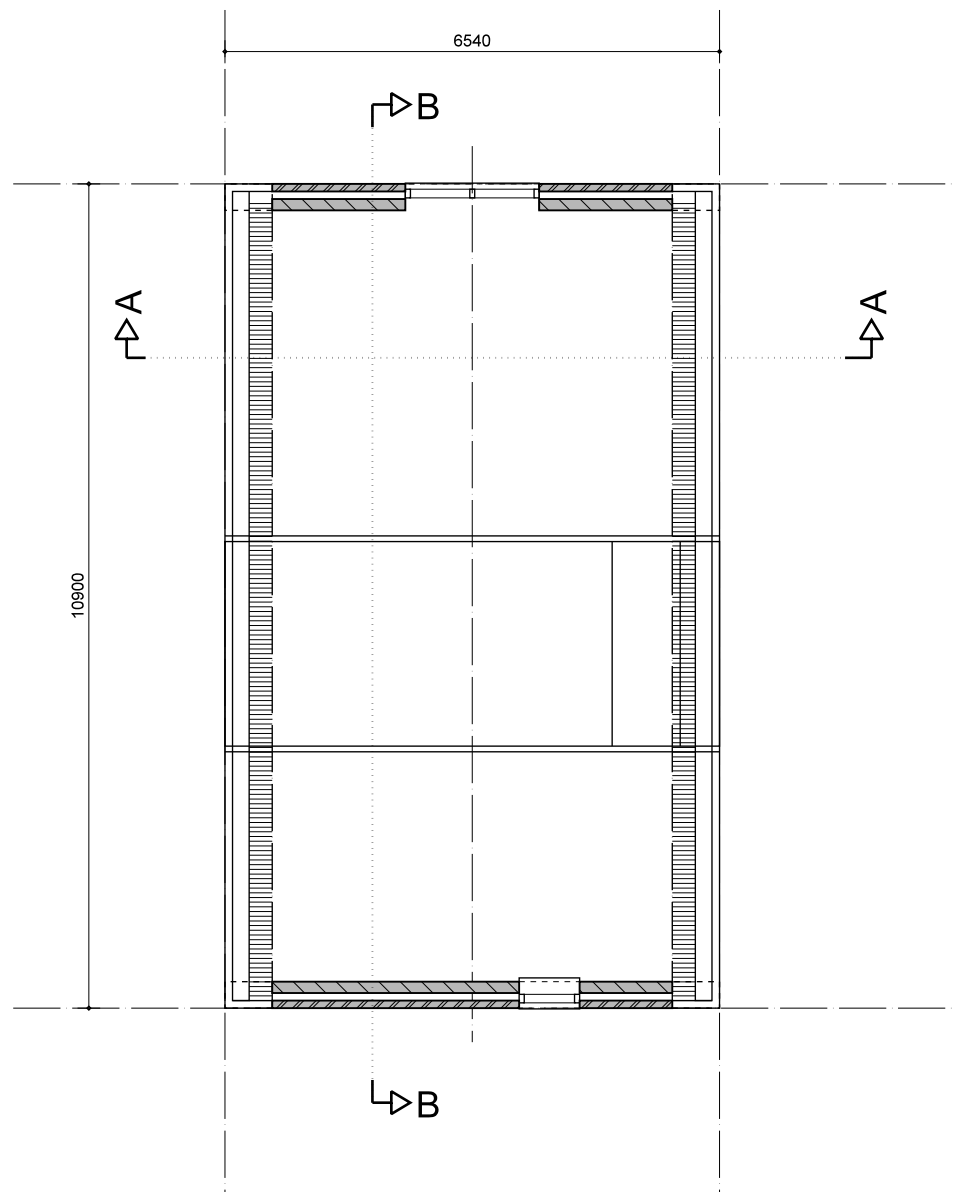
GET r.herlaar

DAT 05-06-23

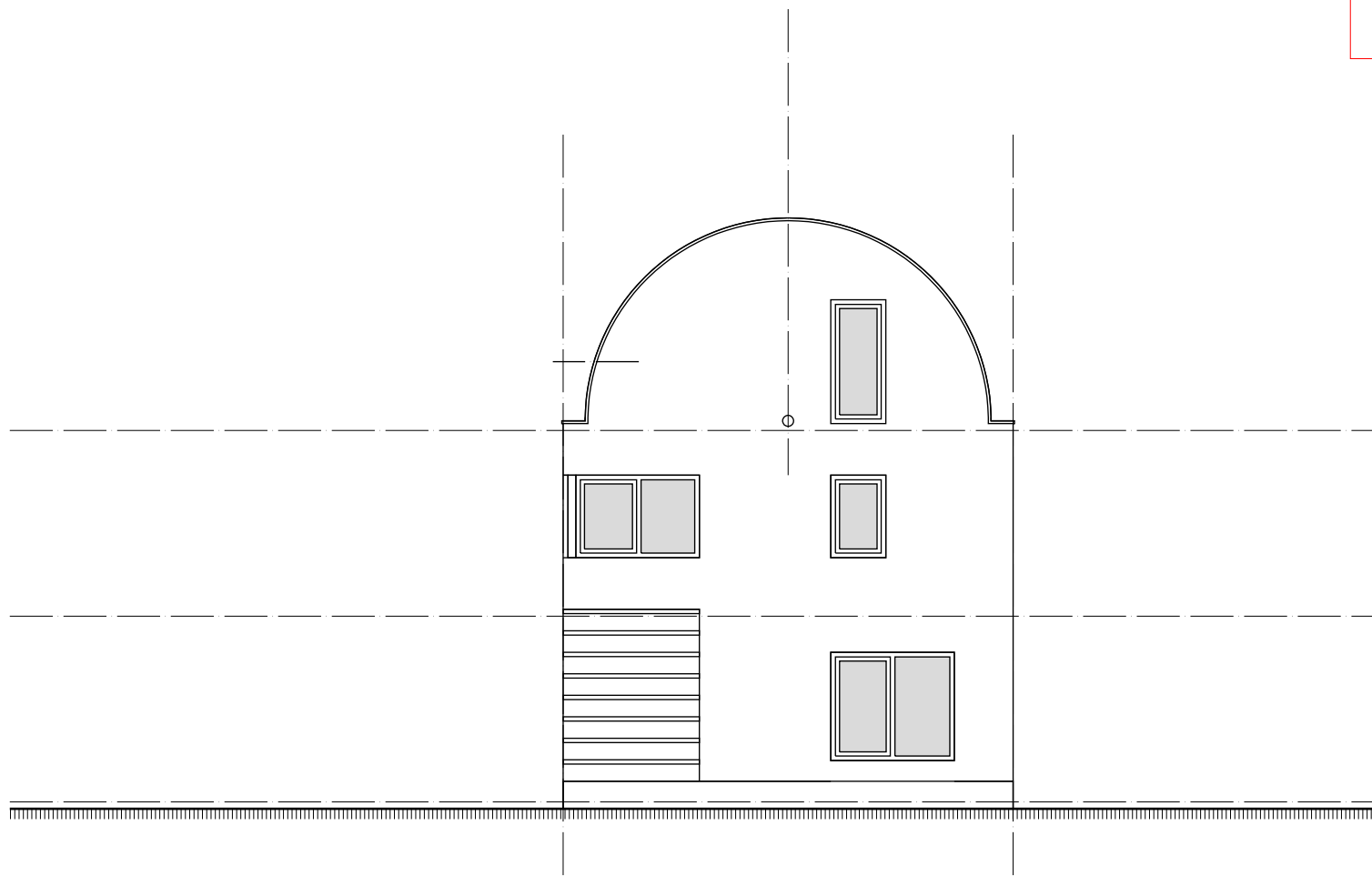
GEW13-06-23

GEW24-01-24

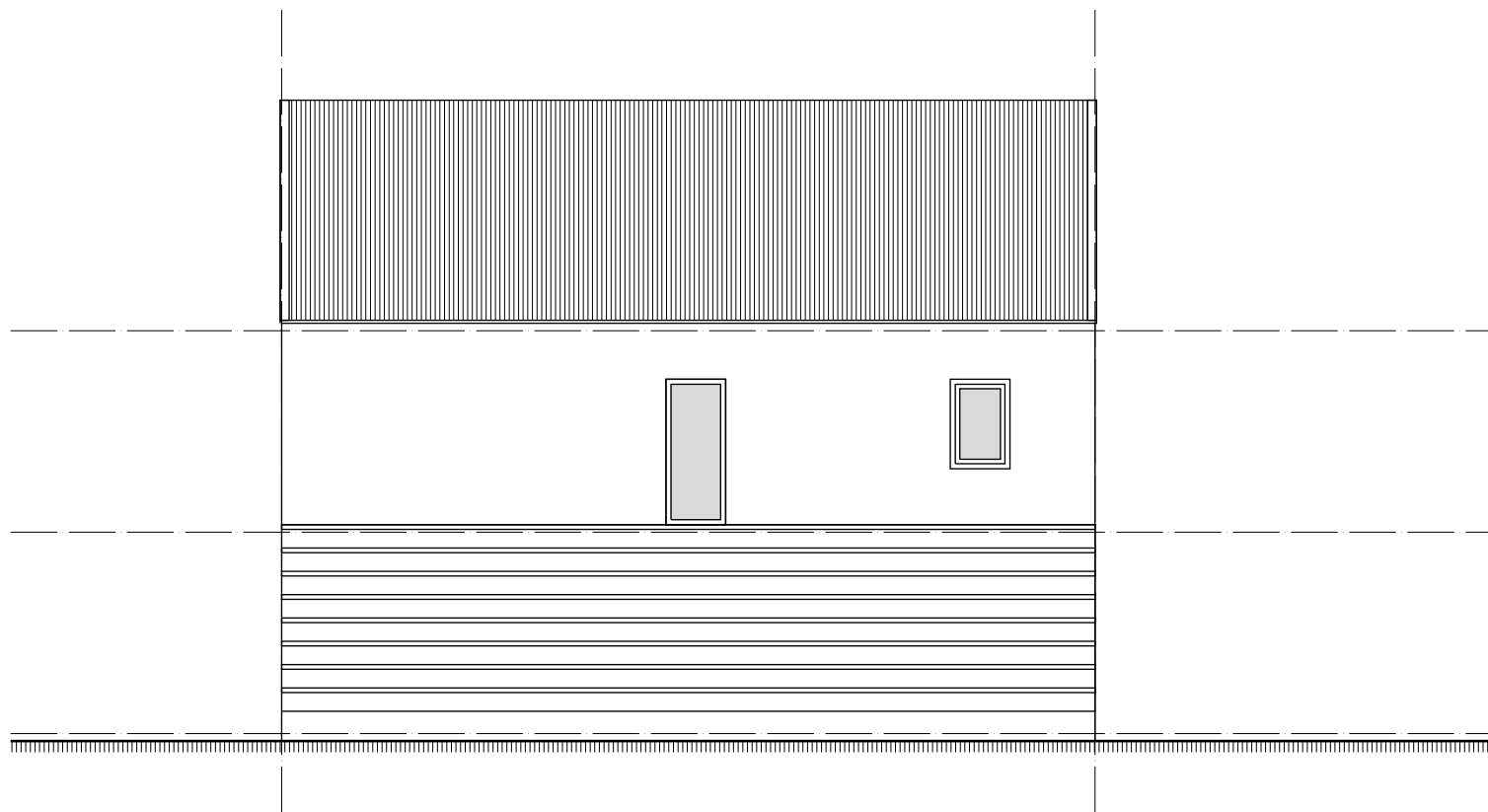
h23-161



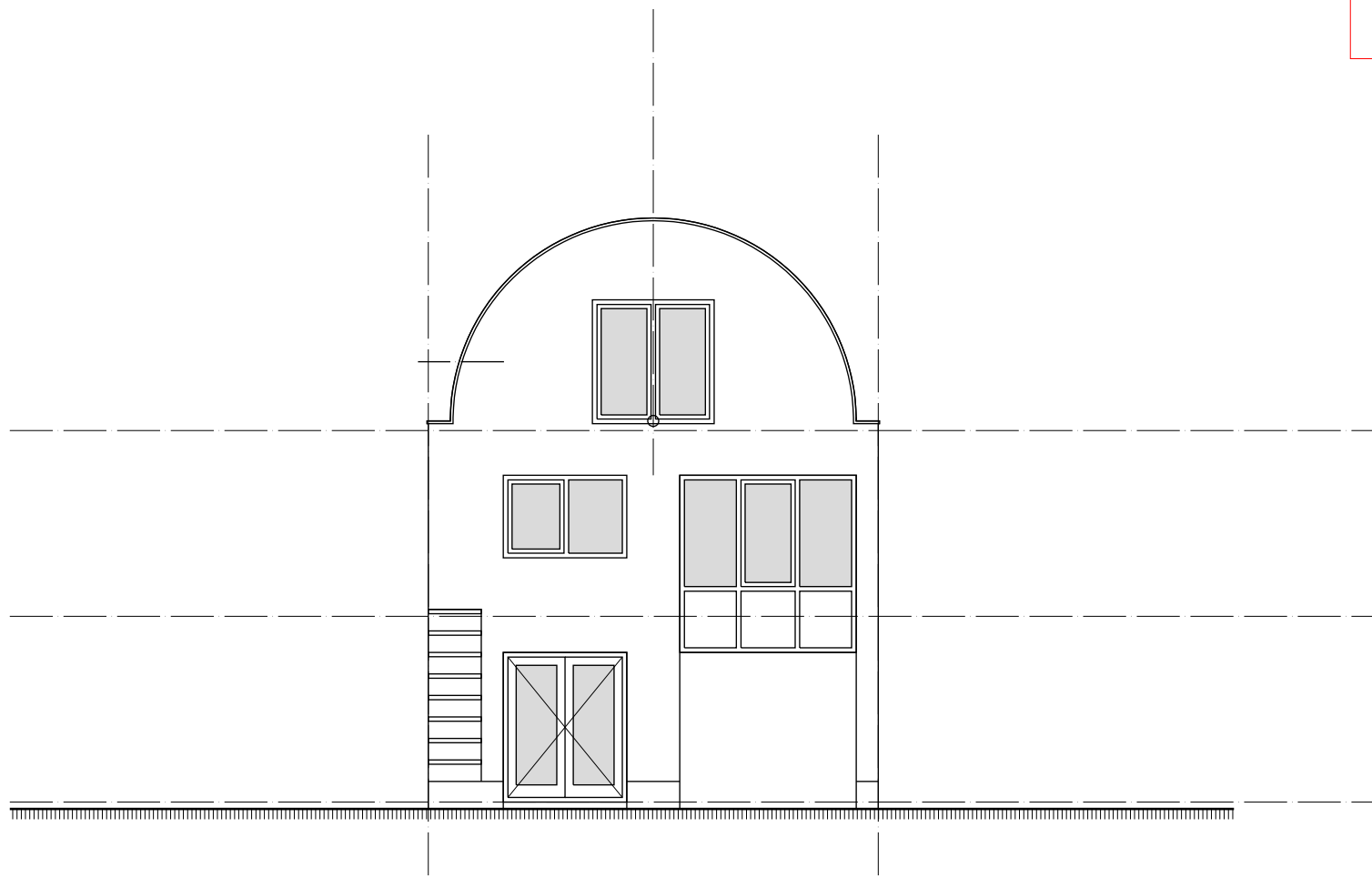
ZOLDER BESTAAND



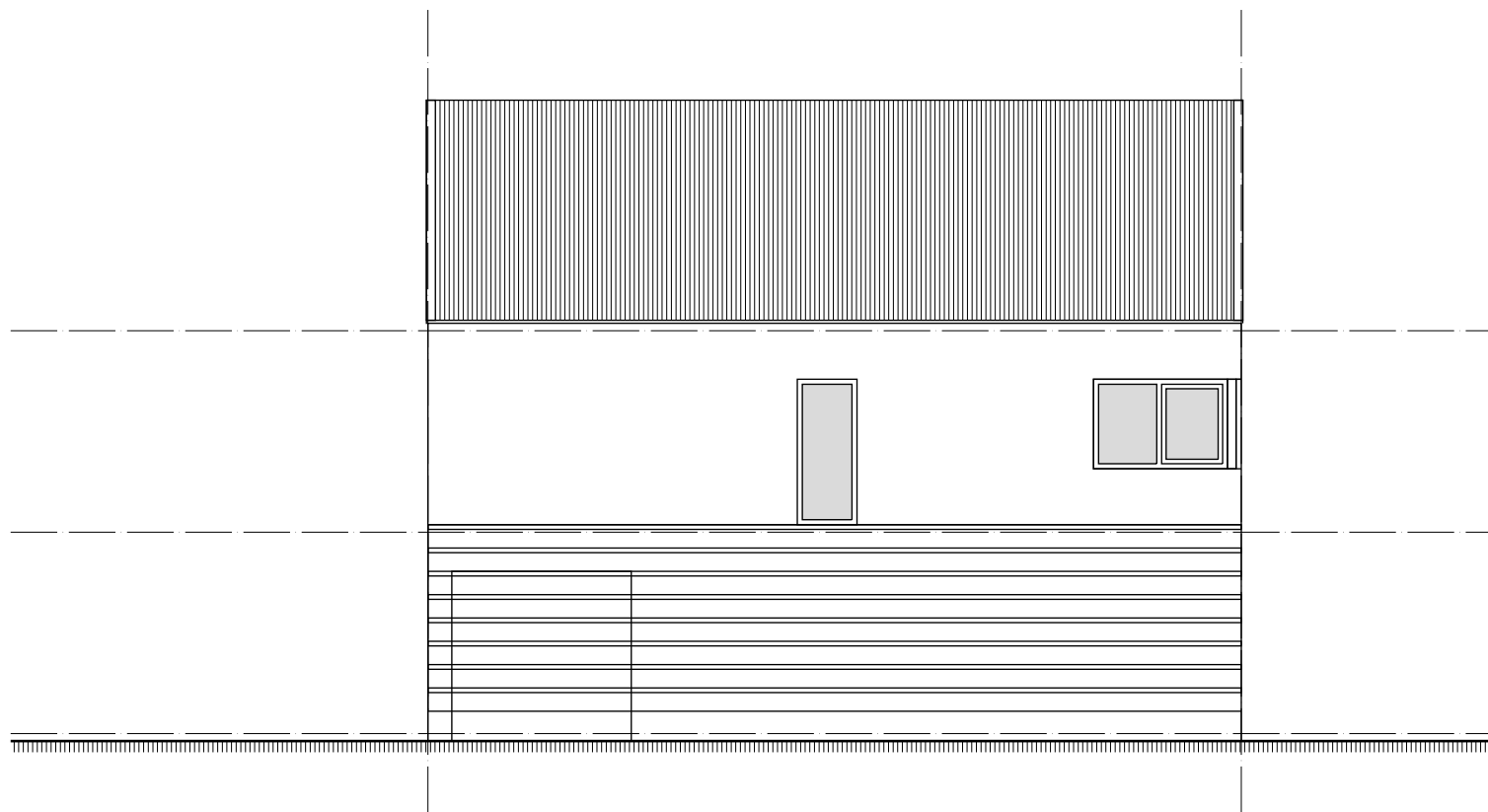
VOORGEVEL BESTAAND



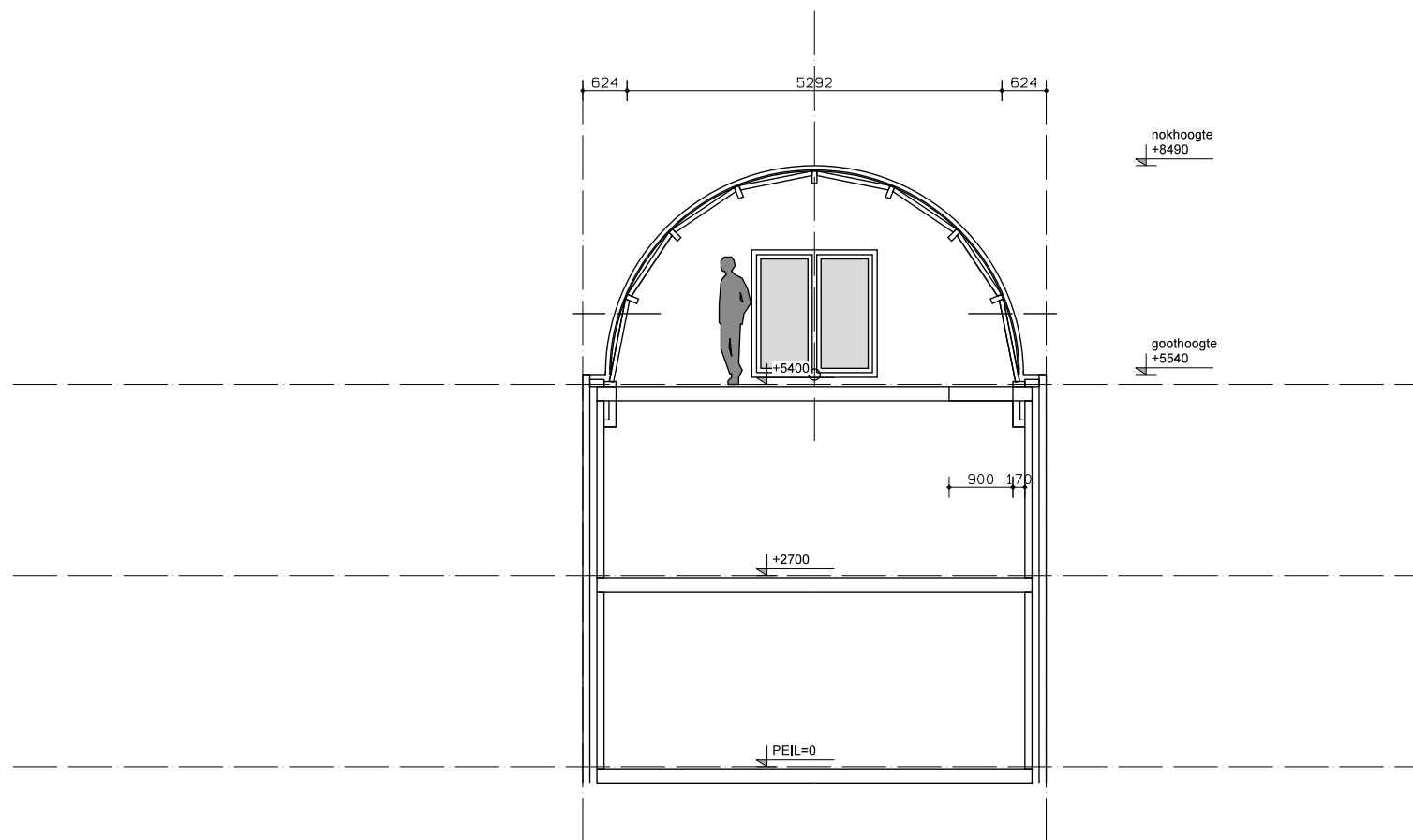
ZIJGEVEL RECHTS BESTAAND



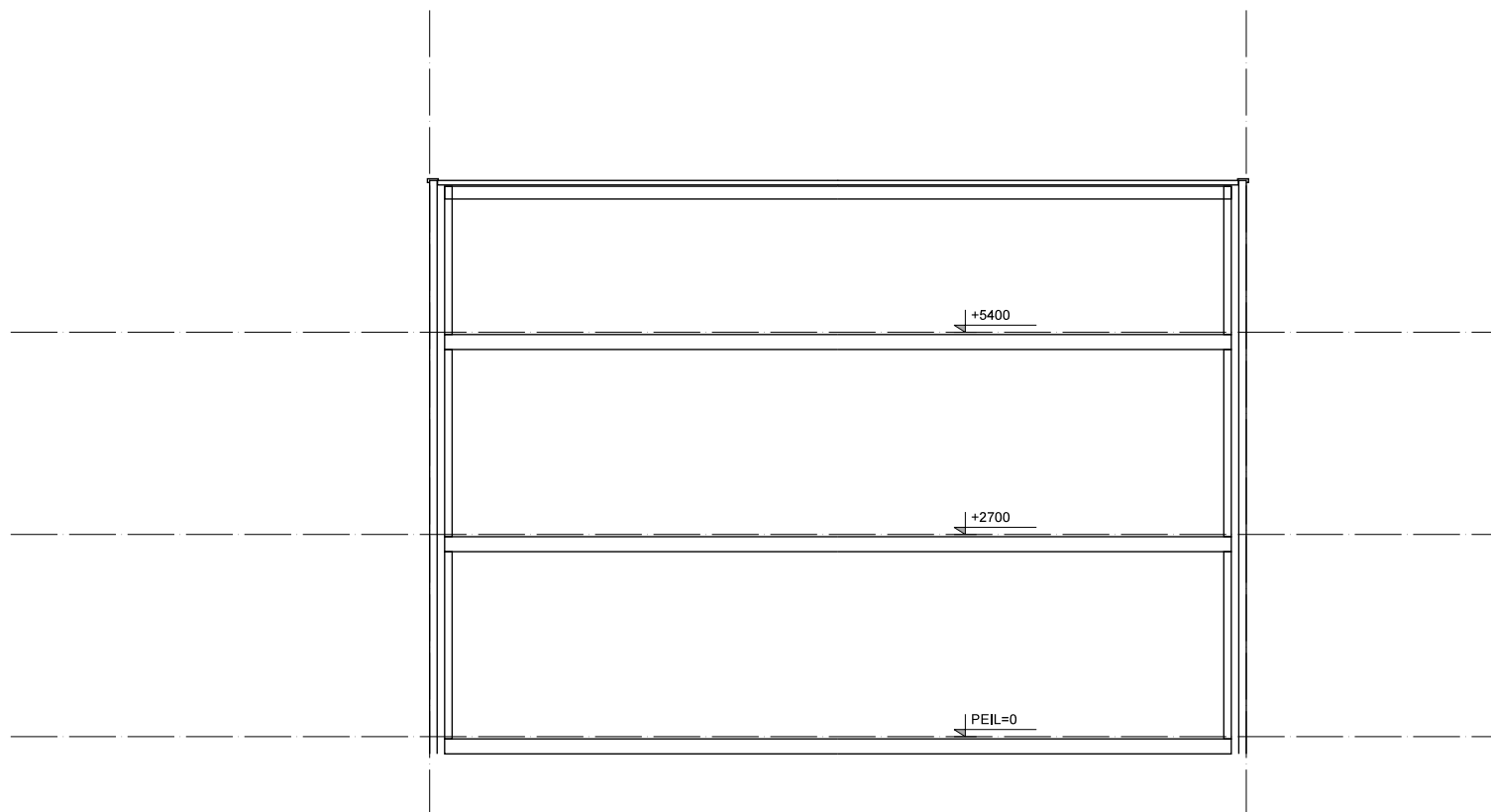
ACHTERGEVEL BESTAAND



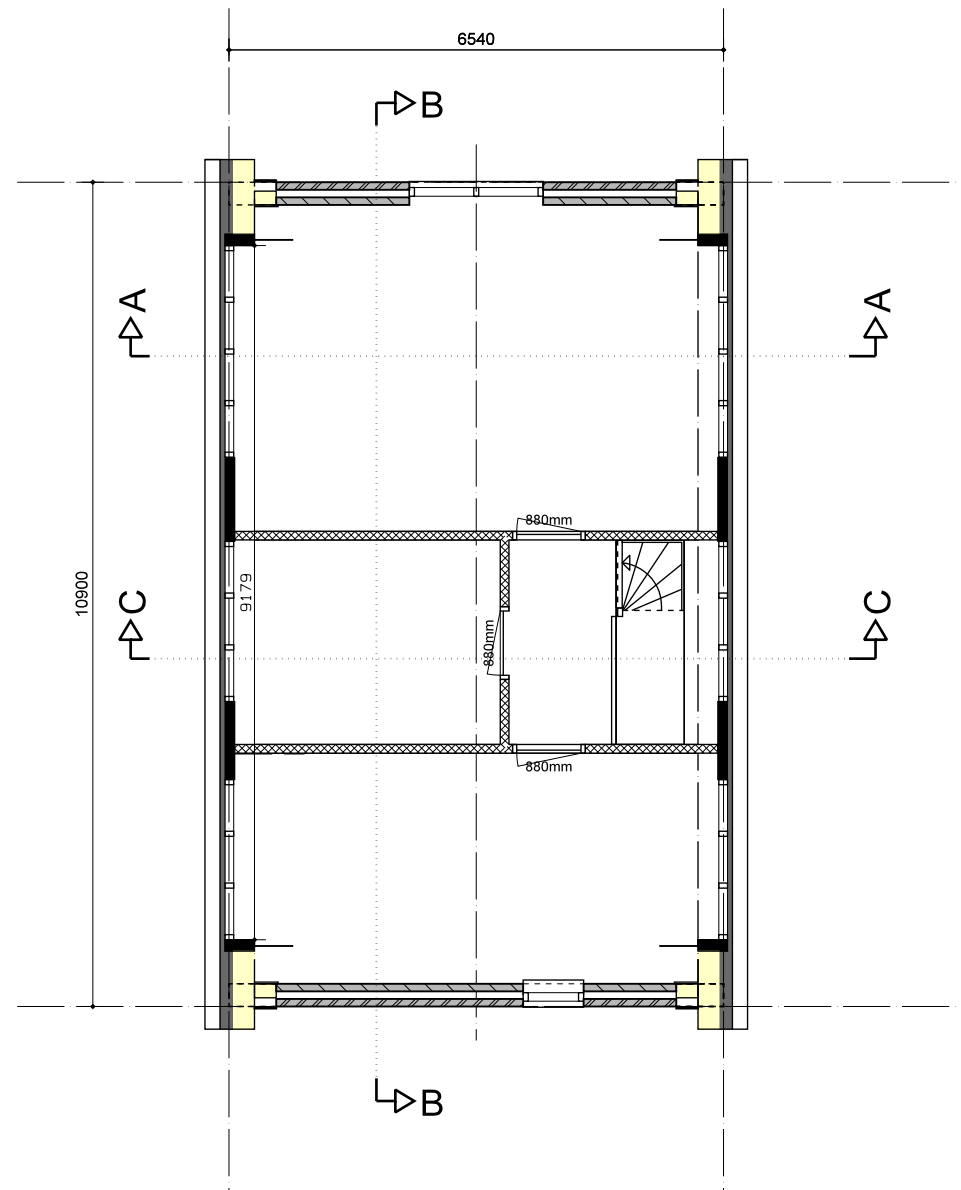
ZIJGEVEL LINKS BESTAAND



DOORSNEDE A-A BESTAAND



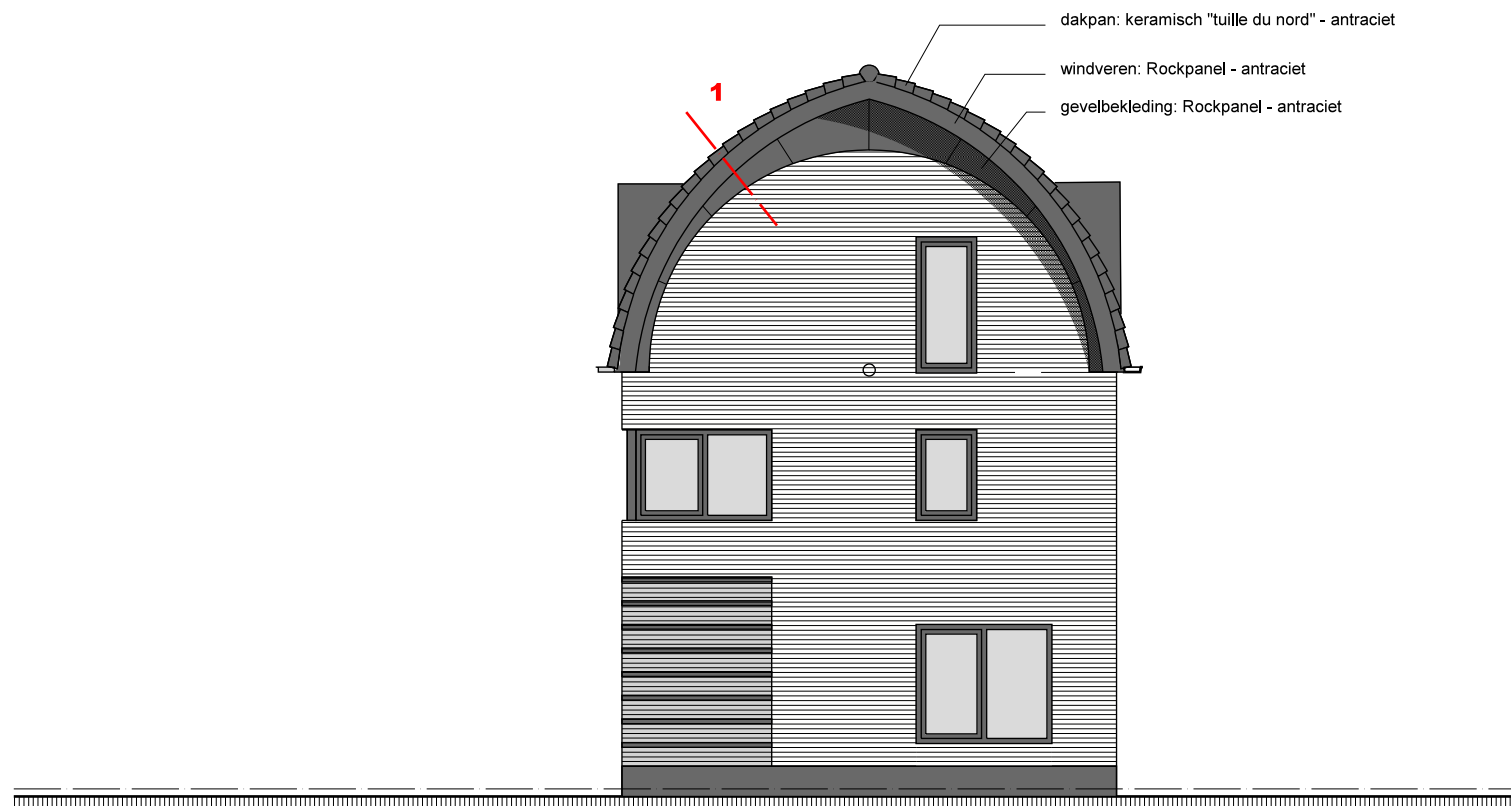
DOORSNEDE B-B BESTAAND



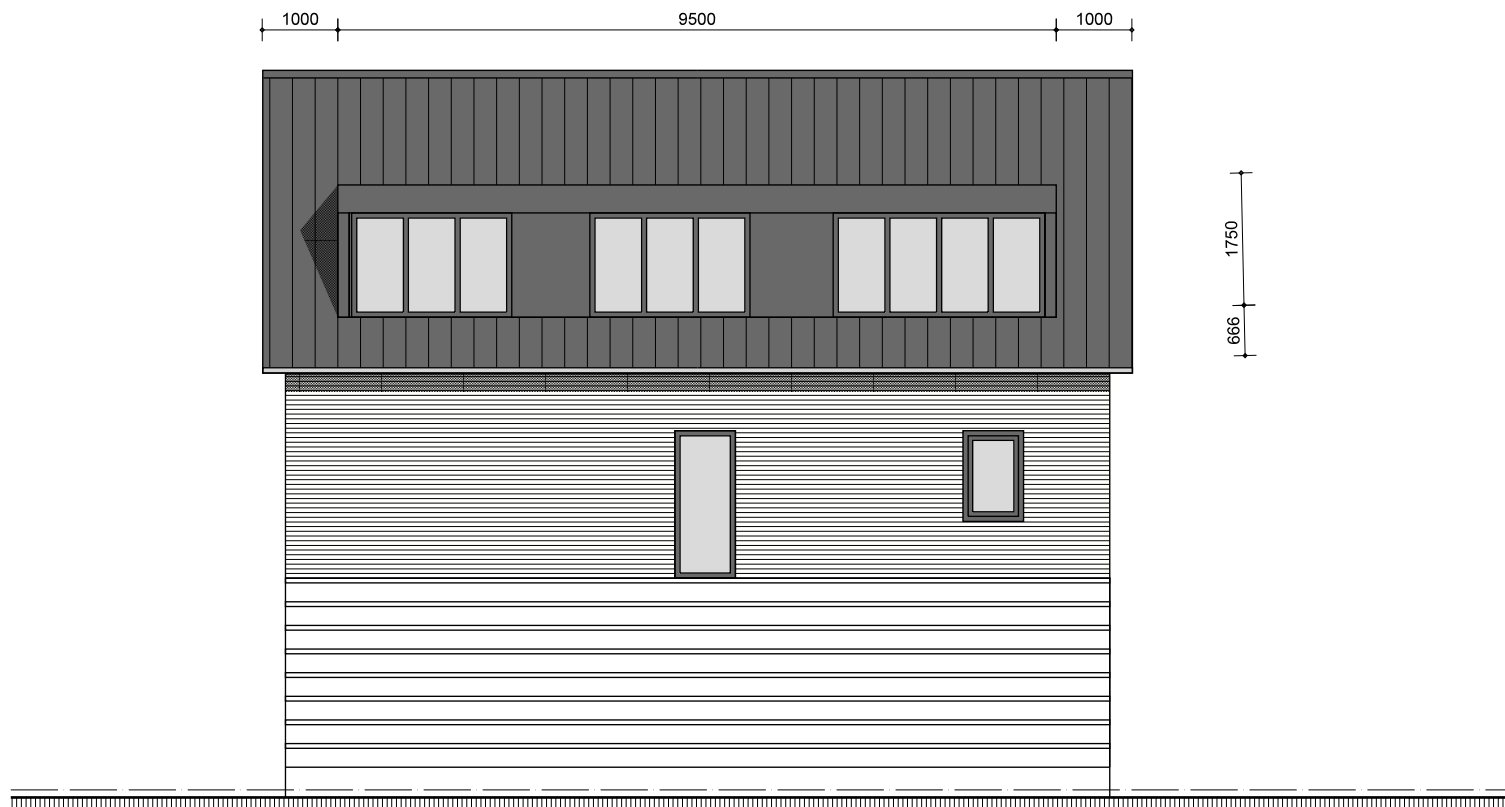
ZOLDER GEWIJZIGD

GEBOUWFUNCTIE: WONEN

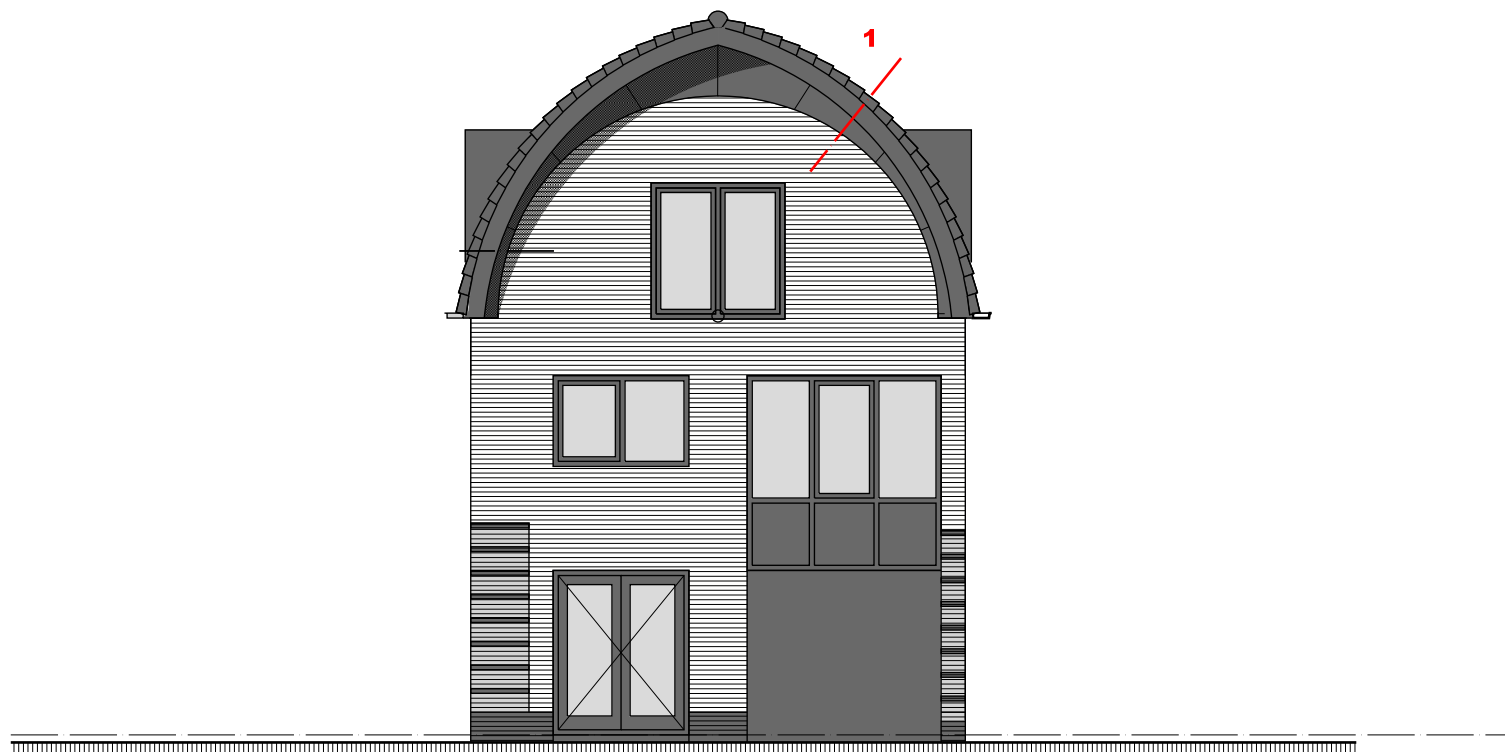
definitieve ruimte indeling nader te bepalen



VOORGEVEL GEWIJZIGD



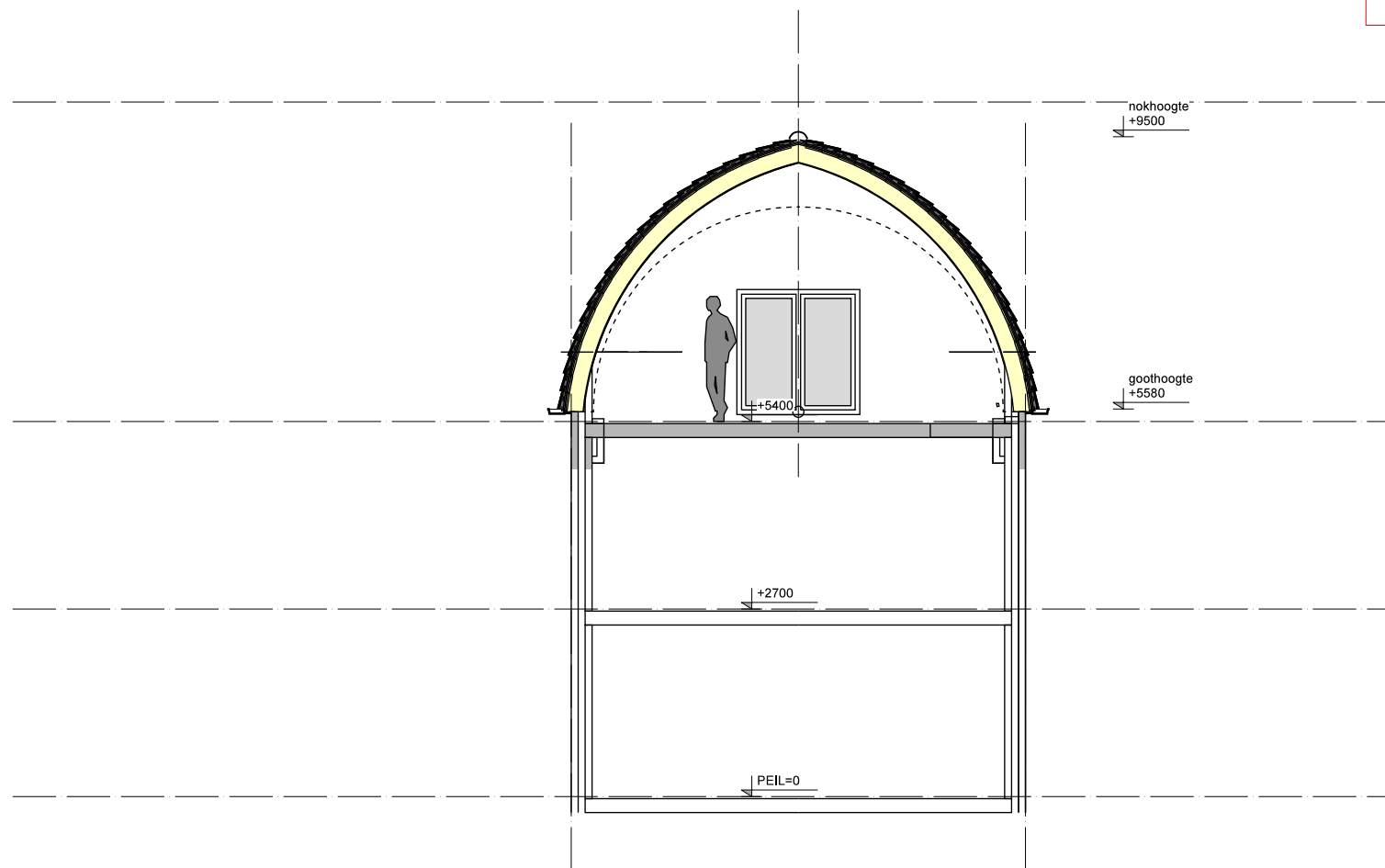
ZIJGEVEL RECHTS GEWIJZIGD



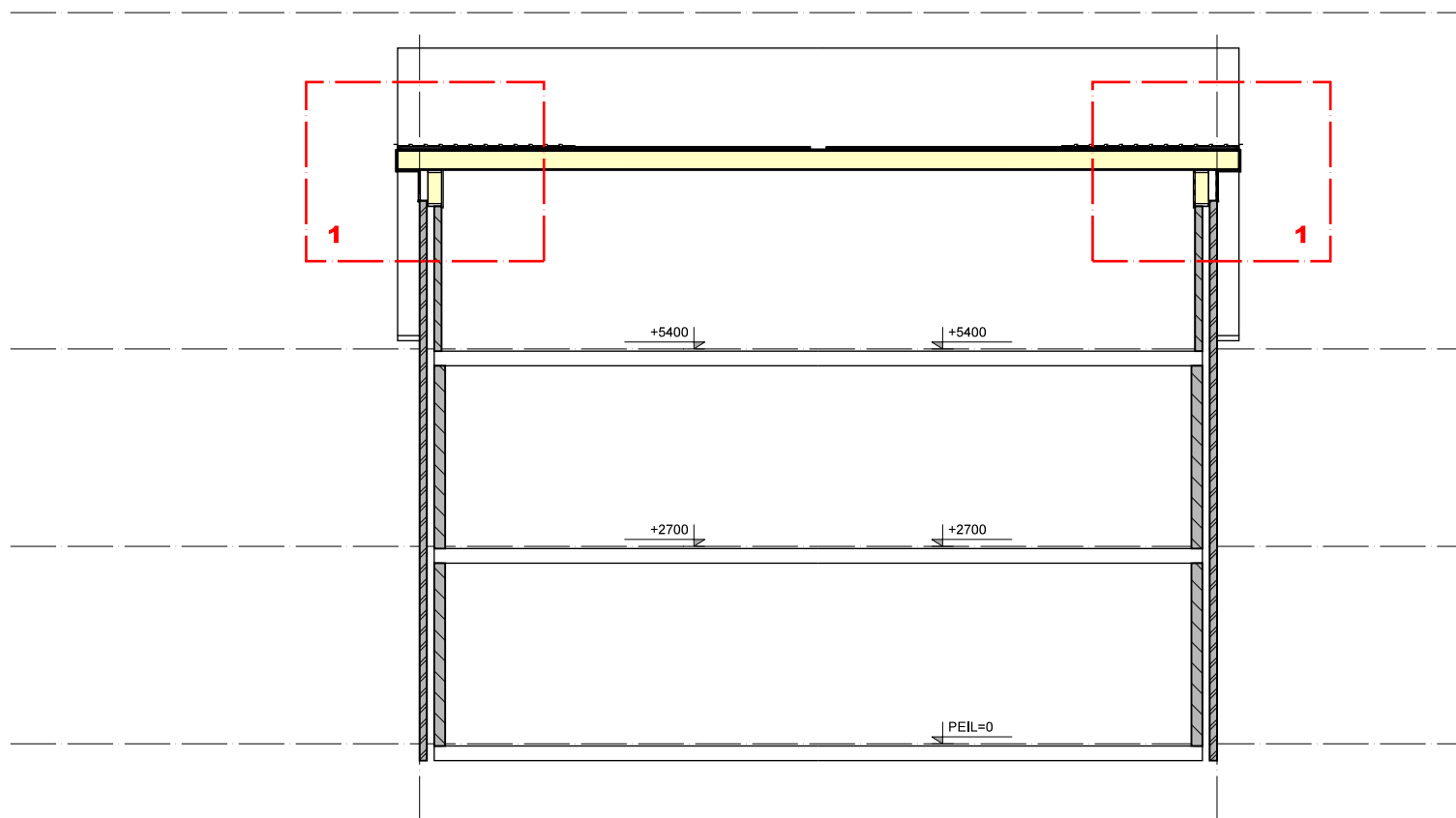
ACHTERGEVEL GEWIJZIGD



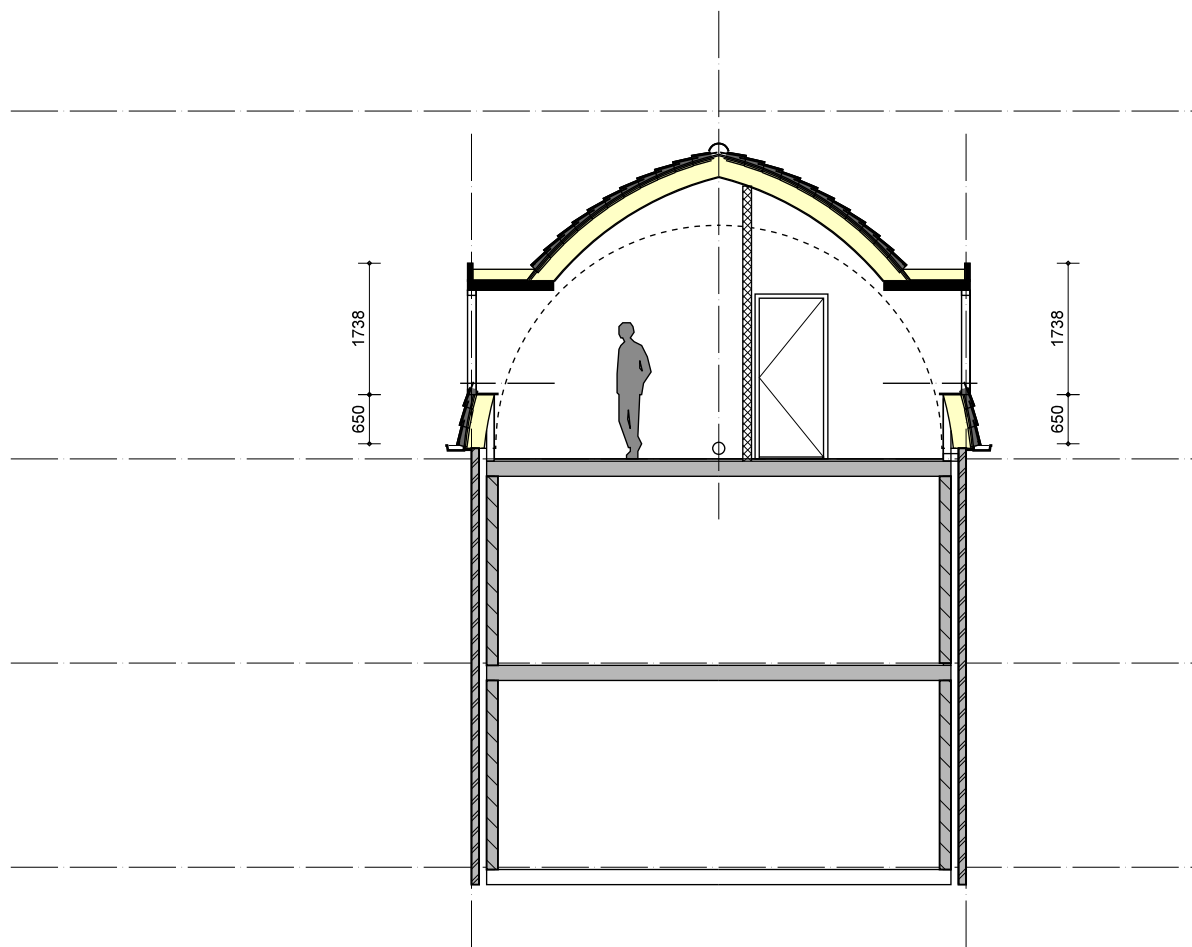
ZIJGEVEL LINKS GEWIJZIGD



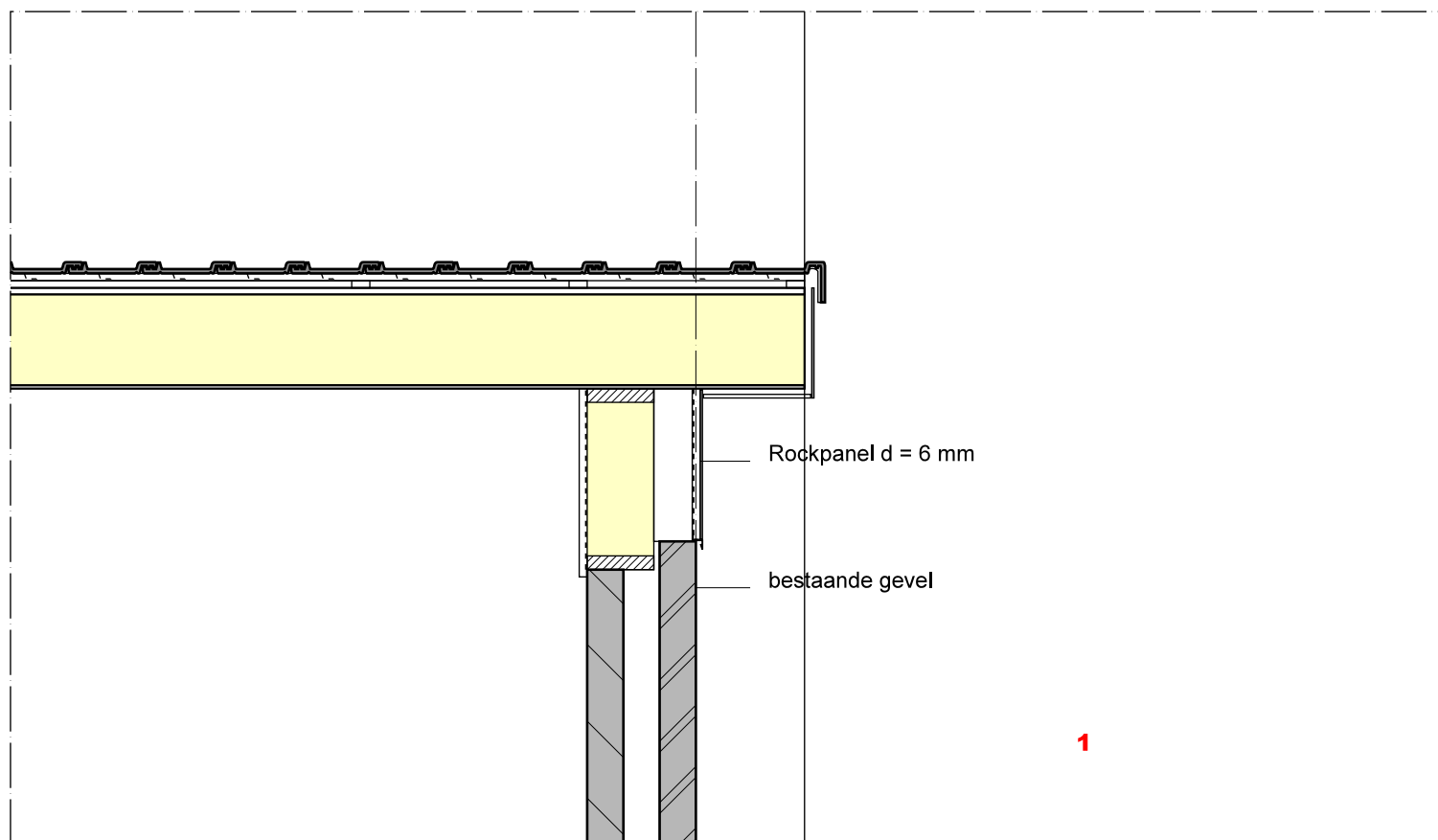
DOORSNEDE A-A GEWIJZIGD



DOORSNEDE B-B GEWIJZIGD



DOORSNEDE C-C GEWIJZIGD



DETAIL 1 DAKOPVERSTEK-GEVELBEKLEDING