

5.1.2,E

5.1.2,E

Verzenddatum 30 mei 2024
Ons kenmerk Z/24/192529
Dso nummer 202405220155
Contactpersoon 5.1.2,E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

5.1.2,E

5.1.2,E

Op 22 mei 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een dakopbouw (nokverhoging) op het adres Hofdijck 34 in Oegstgeest.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarde te verlenen voor het verrichten van:

- **Afwijken van regels in het omgevingsplan** (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)
- **Een technische bouwactiviteit** (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet)

Voorwaarde constructieve veiligheid

- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u een constructieberekening van de dakopbouw (nokverhoging) indienen. U mag niet eerder starten met de constructieve werkzaamheden voordat de (nog in te dienen) constructieberekening door ons is goedgekeurd.

Bijlagen

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

Document	Omschrijving	Datum
01. publiceerbare aanvraagformulier	Aanvraagformulier	22-05-2024
02. foto's Hofdijck 34 - bestaand	Foto's	15-05-2024
03. tekening B.01_Bestaande toestand	Tekening	17-05-2024
04. tekening N.01_Nieuwe toestand	Tekening	17-05-2024
05. tekening N.02_Principe details	Tekening	17-05-2024
06. tekening N.03_Principe trap	Tekening	17-05-2024

Overwegingen

Omgevingsplanactiviteit

Juridisch kader

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.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke omgevingsplan zoals opgenomen in de bestemmingplannen 'Oranje Nassau' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 14).

Het plan is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplanregels en het omgevingsplan voor wat betreft een overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte (6 meter) nu de nieuwe goothoogte van de dakopbouw (nokverhoging) een hoogte heeft van circa 7,65 meter vanuit het aangrenzende maaiveld. Dit betekent dat de in artikel 14.2.1 onder c gestelde maximale goothoogte met circa 1,65 meter wordt overschreden. De maximale bouwhoogte van 10 meter wordt niet overschreden.

De dakopbouw (nokverhoging) met een goothoogte van circa 7,65 meter is niet mogelijk te maken is met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplanregels is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Het realiseren van de dakopbouw (nokverhoging) met een goothoogte van circa 7,65 meter is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. De aanvraag is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke omgevingsplan (oude bestemmingsplannen).

Ruimtelijke afweging

Aan de Hofdijk zijn al meerdere dakopbouwen (nokverhogingen) aanwezig op identieke woningen (precedenten). Het nu ingediende bouwplan wijkt hier niet van af en kijkend naar de situering achten wij het tevens aannemelijk dat er geen onevenredige (schaduw)hinder zal optreden.

Gelet op voorgaande achten wij de dakopbouw (nokverhoging) op het zijdakvlak ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is de activiteit ook uitvoerbaar.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 28 mei 2024 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit. 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. De adviescommissie heeft verder aangegeven dat het plan een herhaling betreft van een eerder goedgekeurde dakopbouw (nokverhoging) op identieke woningen (precedent).

Wij volgen het oordeel van de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Participatie omgeving

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Uit navraag is gebleken dat de naaste burens geïnformeerd zijn.

Technische bouwactiviteit

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, tweede lid onder a van de Omgevingswet is het verboden om een (technische) bouwactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Het ingediende plan betreft een bouwwerk van gevolgklasse 1, betreft verbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en is op grond van artikel 2.27 lid 1 onder b van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling

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 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel stellen wij een nadere voorwaarde ten aanzien van constructieve veiligheid.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan onder voorwaarde verleend worden.

Bescheiden op bouwplaats

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

Toezicht

Wij houden toezicht op de uitvoering. Om dat te kunnen doen, moet u ons twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden informeren over het moment dat u begint. Ook moet u ons melden wanneer de werkzaamheden gereed zijn. Dit moet u doen uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de werkzaamheden. De startmelding en de gereedmelding kunt u doen door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/24/192529.

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, in totaal 5.1.2.B aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor een rekening.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door u of derde belanghebbenden binnen zes weken na verzenddatum van het besluit bezwaar worden aangetekend. 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.

Pro forma bezwaar

Het kan voorkomen dat de termijn van zes weken te kort is om een volledig gemotiveerd bezwaarschrift te schrijven. Bijvoorbeeld omdat u eerst advies wilt vragen aan anderen. Om uw recht op bezwaar niet te verspelen, kan u binnen zes weken ook een 'pro forma bezwaarschrift' indienen bij het college. Hierin geeft u kort aan waartegen u in bezwaar gaat. Ook geeft u daarin aan dat u later de motivering van uw bezwaarschrift wilt aanvullen.

Voorlopige voorziening

Dit besluit treedt één dag na bekendmaking in werking. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Wanneer een voorlopige voorziening is aangevraagd kan de voorzieningenrechter beslissen om het besluit en de (bouw)werkzaamheden te schorsen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan moet een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor wel een elektronische handtekening (DigiD)

nodig. Kijk voor meer informatie en precieze voorwaarden op de website van de Rechtbank Den Haag, rechtsgebied Bestuursrecht. Voor het in behandeling nemen van een voorlopige voorziening betaalt u kosten om de procedure te starten (griffierecht).

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met 5.1.2,E Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

5.1.2,E

Kees Schrieks
Manager Ruimte

Dakopbouw op de bestaande woning publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240522 01055 000 (ingediend op 22-05-2024)

Project

Naam van dit project

Dakopbouw op de bestaande woning

Projectomschrijving

Dakopbouw op de bestaande woning

Locatie

Adres

Hofdijck 34, 2341NC Oegstgeest

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Dakopbouw op de bestaande woning

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.

Plaatsen van een dakkapel op de bestaande woning. e.e.a. zoals elders in de wijk op gelijke woningen geplaatst is.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

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

35000

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

toegevoegd ruimte is c.a. 14m^2 . $35000/14=2500\text{euro per m}^2$

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 vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

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?

408

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

425

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

toegevoegde inhoud is c.a. 17m^3

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

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

dakopbouw op de bestaande woning e.e.a. zoals eerder gerealiseerd in de directe omgeving

Hoogte bouwwerk**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

3

Parkeervoorzieningen**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Nee

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

Bouwactiviteit (technisch)**Algemeen****Wat gaat u bouwen?**

dakbouw

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

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

geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.

definitieve constructieberekeningen gelieve 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden

Gebruiksfunctie**Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?**

Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

Nee

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

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
B.01-best_20240517.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
N.01-nieuw_20240517.pdf	Nee
N.02-det_20240517.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
omgevingsvergunning_foto's Hofdijck 34_bestaand.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
N.02-det_20240517.pdf	Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
N.01-nieuw_20240517.pdf	Nee

Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
N.01-nieuw_20240517.pdf	Nee
N.02-det_20240517.pdf	Nee

Constructieve veiligheid

Document	Vertrouwelijk
N.01-nieuw_20240517.pdf	Nee
N.02-det_20240517.pdf	Nee

Toelichting op ontwerp constructie

Document	Vertrouwelijk
B.01-best_20240517.pdf	Nee
N-03-principe trap_20240517.pdf	Nee
N.01-nieuw_20240517.pdf	Nee
N.02-det_20240517.pdf	Nee
omgevingsvergunning_foto's Hofdijck 34_bestaand.pdf	Nee

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.



noordgevel

BESTAANDE TOESTAND

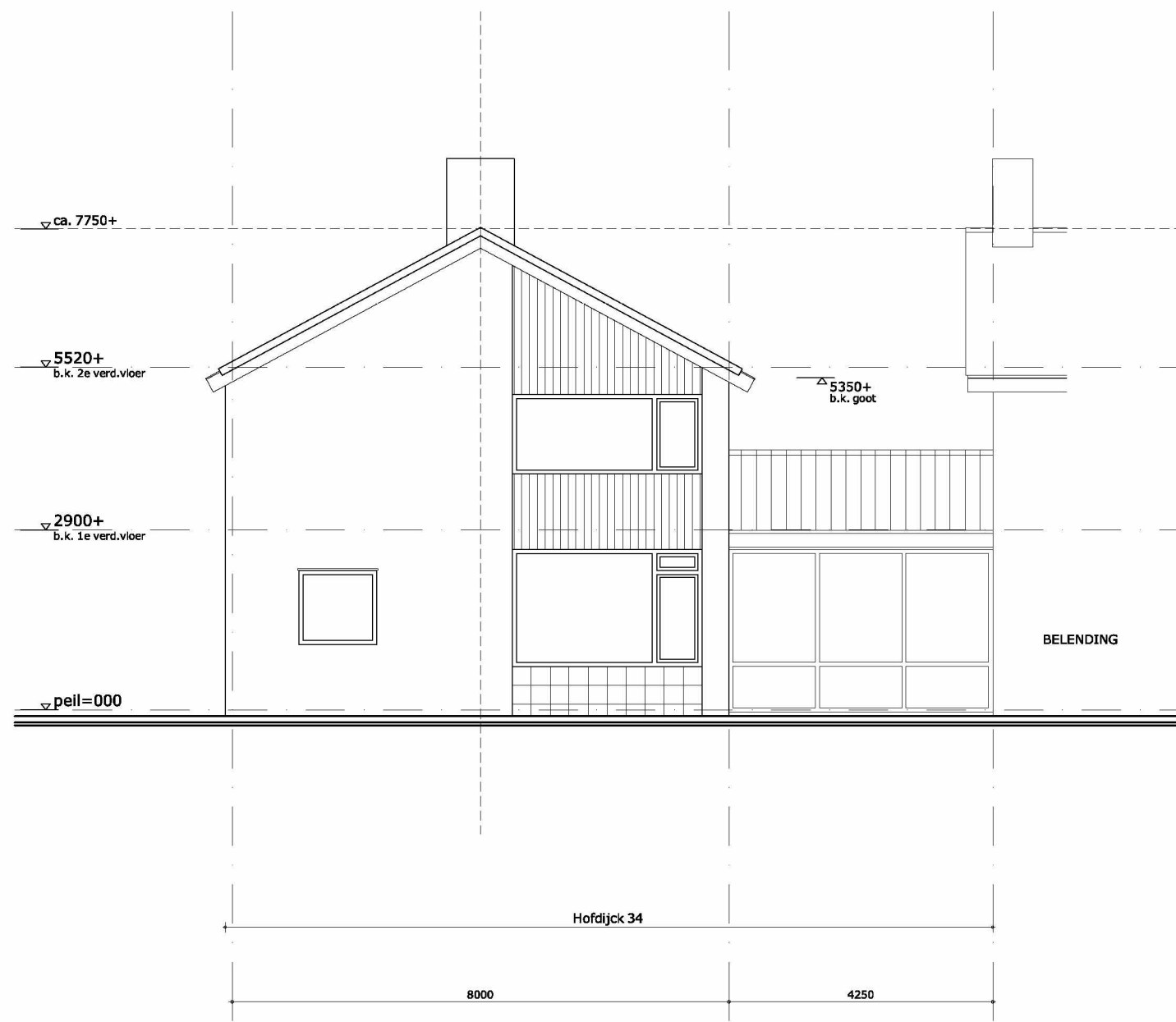


zuidgevel

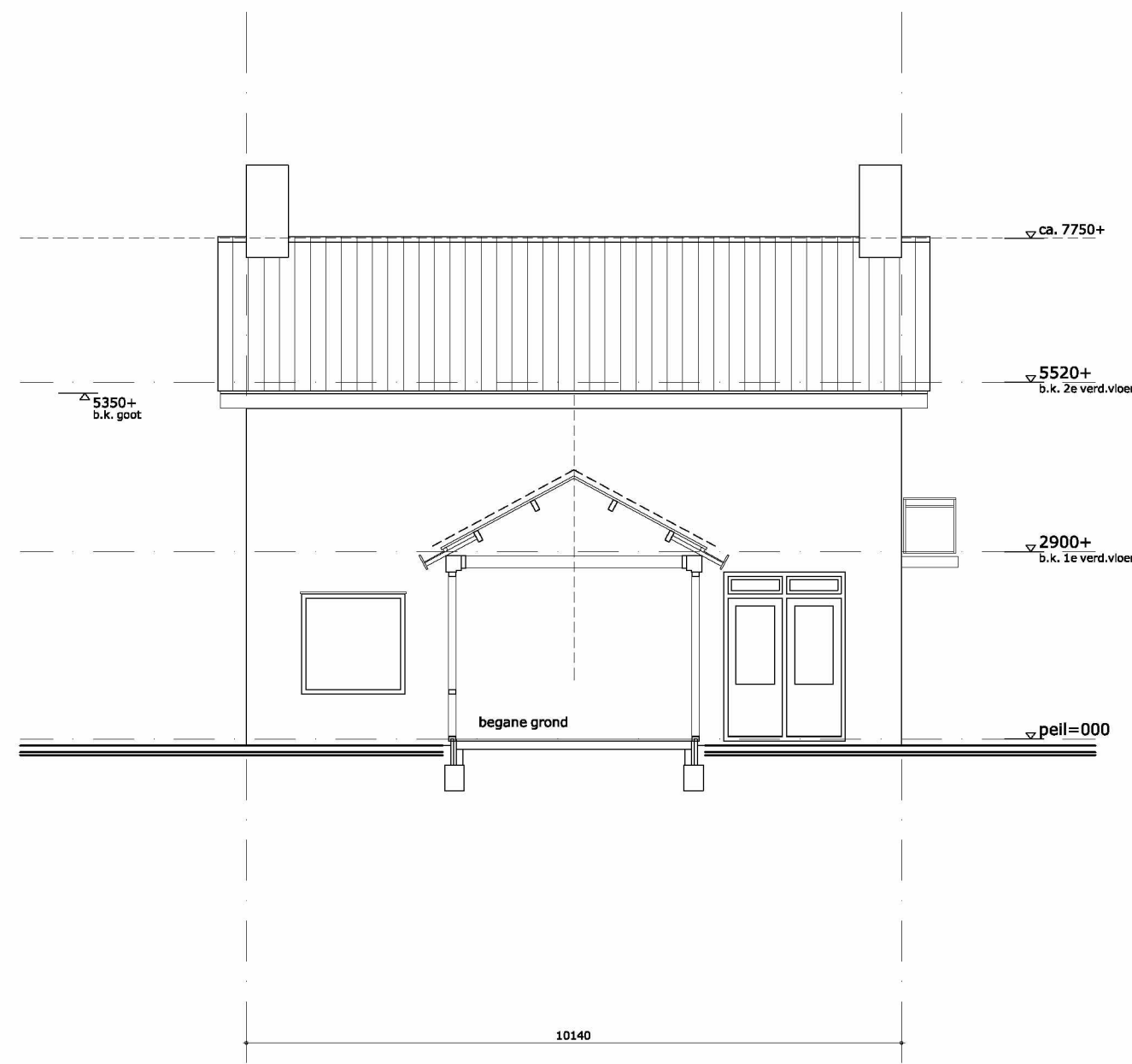
BESTAANDE TOESTAND



Hofdijck (google street view)



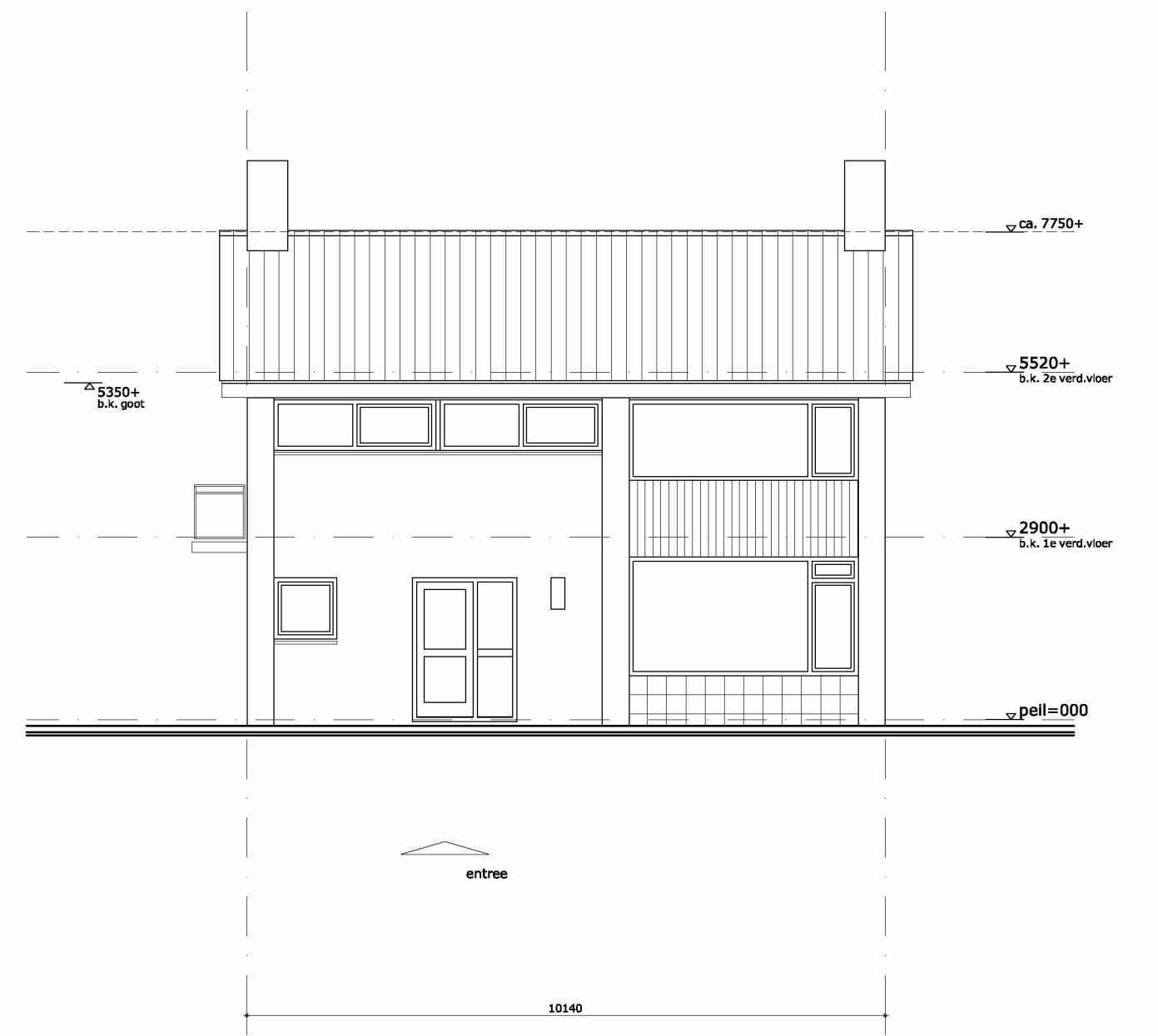
noordgevel
BESTAANDE TOESTAND



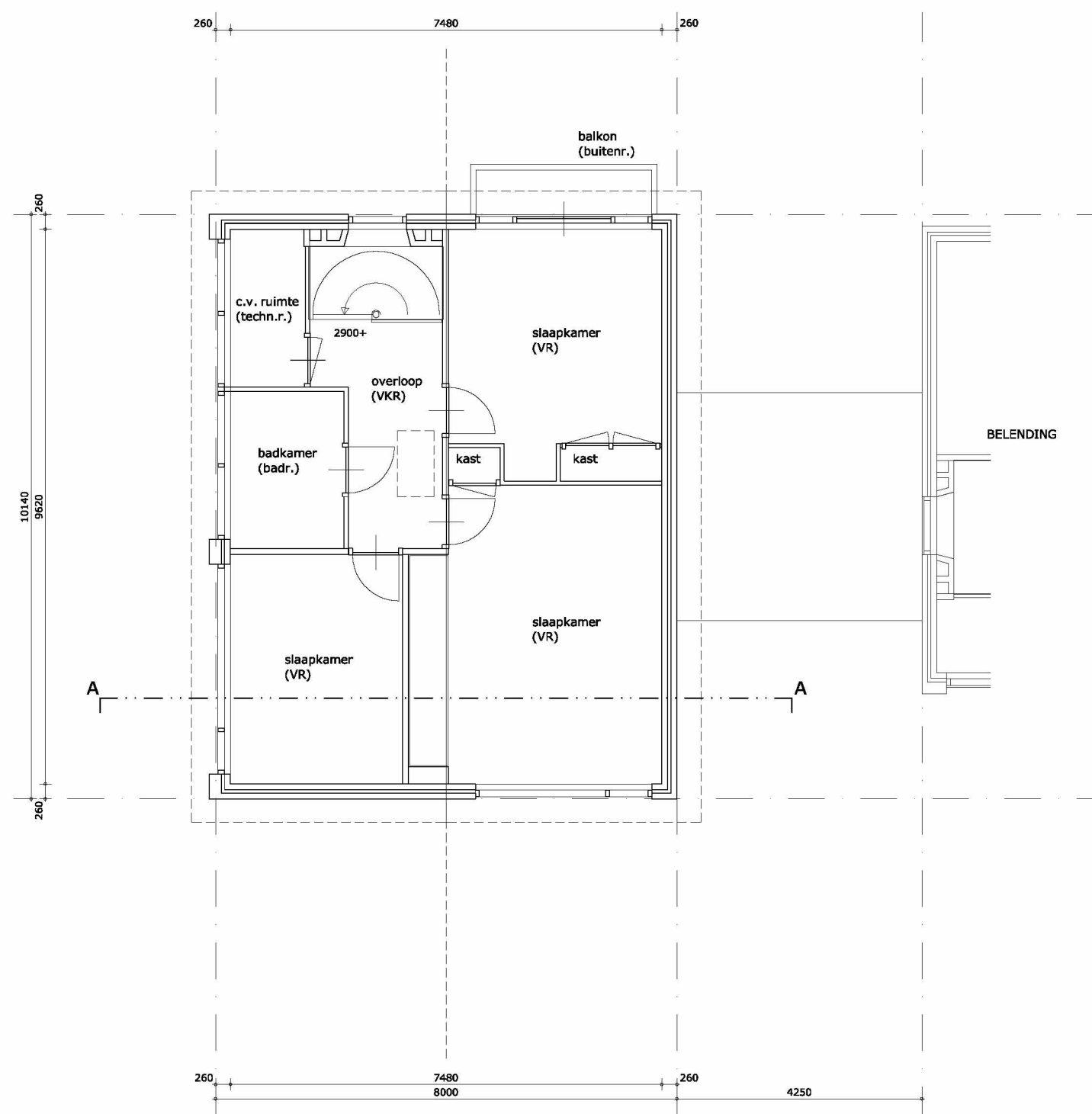
westgevel
BESTAANDE TOESTAND



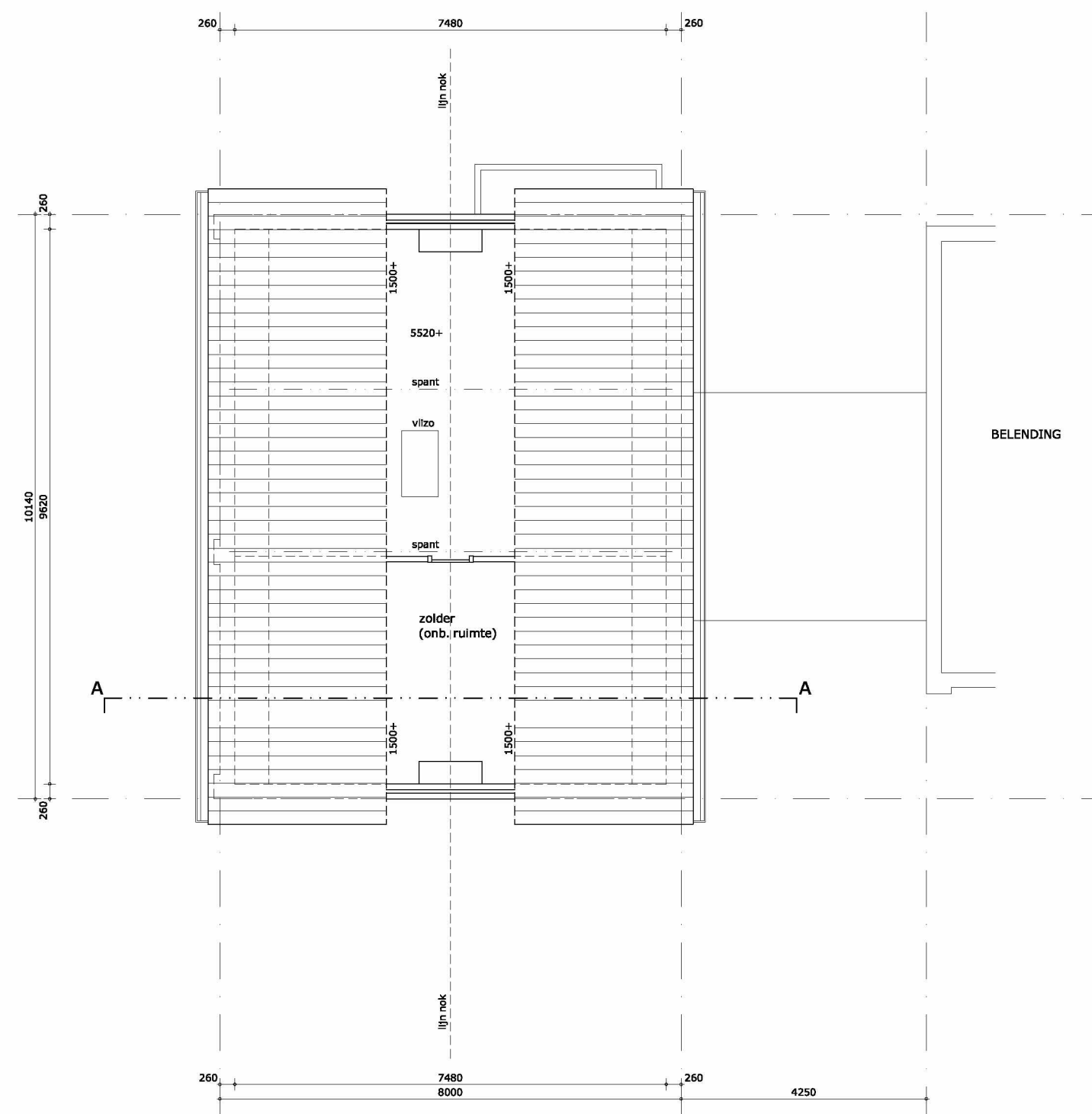
zuidgevel
BESTAANDE TOESTAND



oostgevel
BESTAANDE TOESTAND

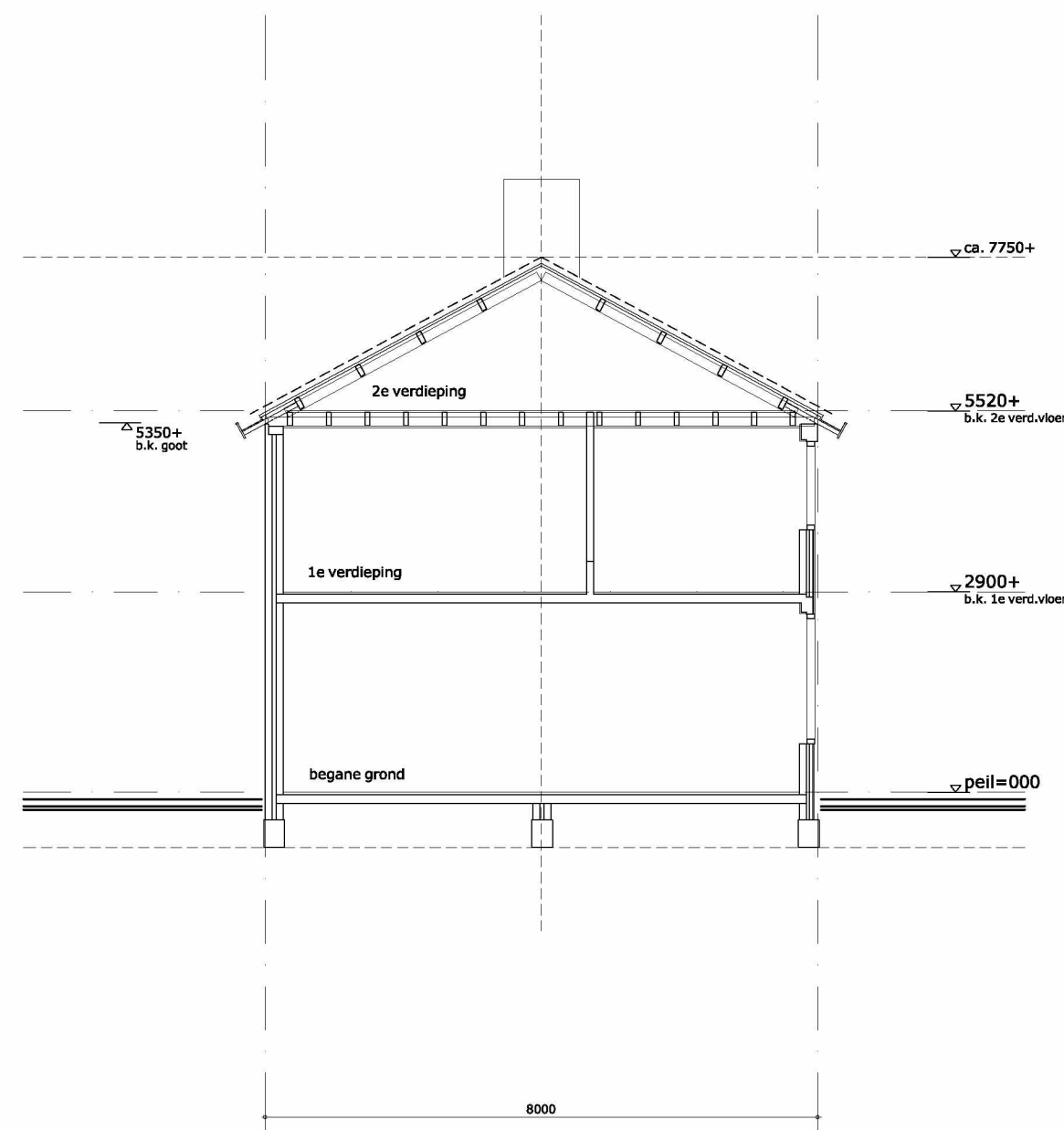


eerste verdieping
BESTAANDE TOESTAND

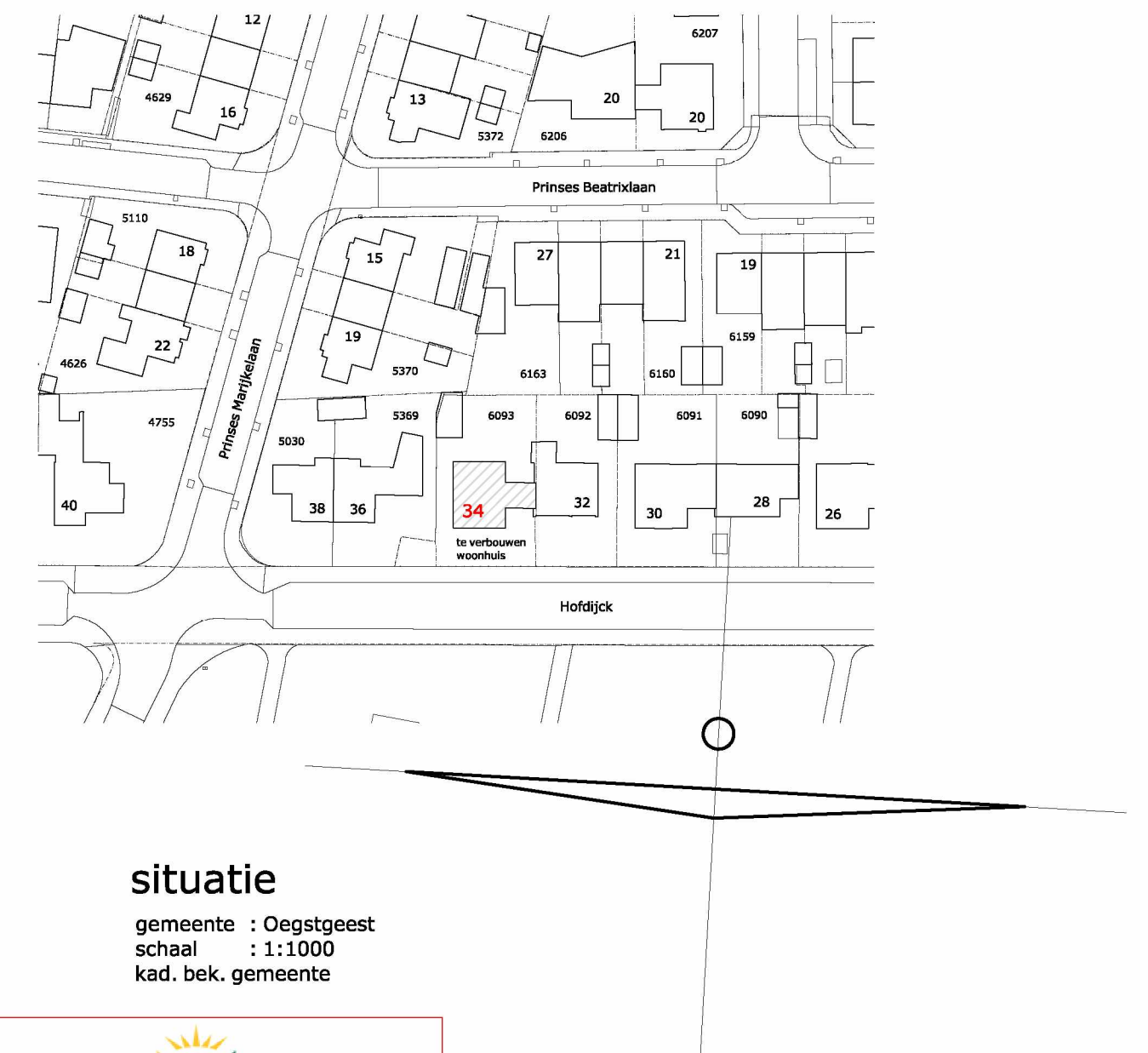


tweede verdieping
BESTAANDE TOESTAND

bruto vloeroppervlakte (BVO) 81,3 m²
gebruiksoppervlakte (GO) 21,4 m²



doorsnede A-A
BESTAANDE TOESTAND



situatie
gemeente : Oegstgeest
schaal : 1:1000
kad. bek. gemeente

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 30-05-2024
Ons kenmerk: Z/24/192529

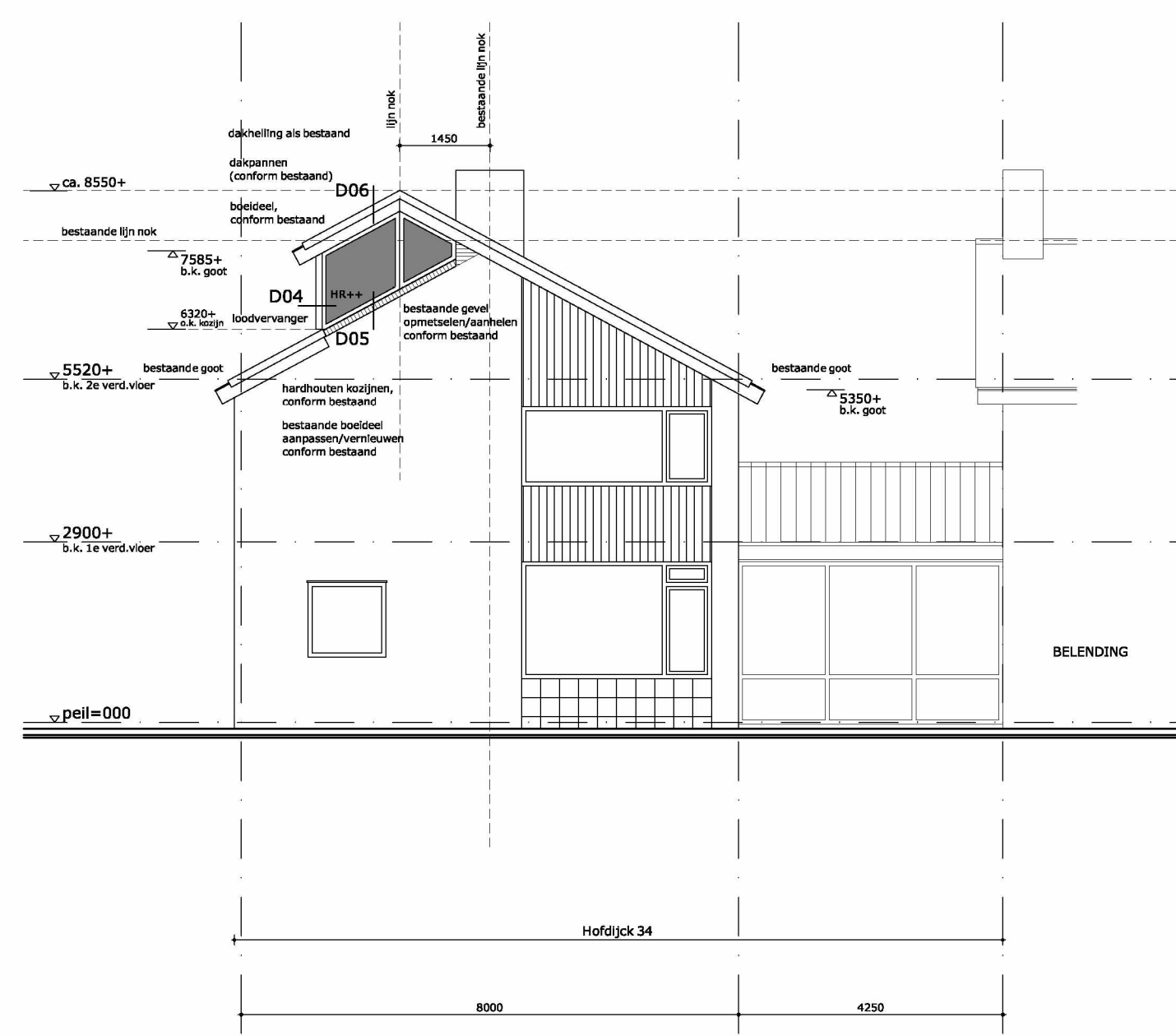
verbouwing
woonhuis aan de Hofdijk 34 te Oegstgeest

blad : B.01

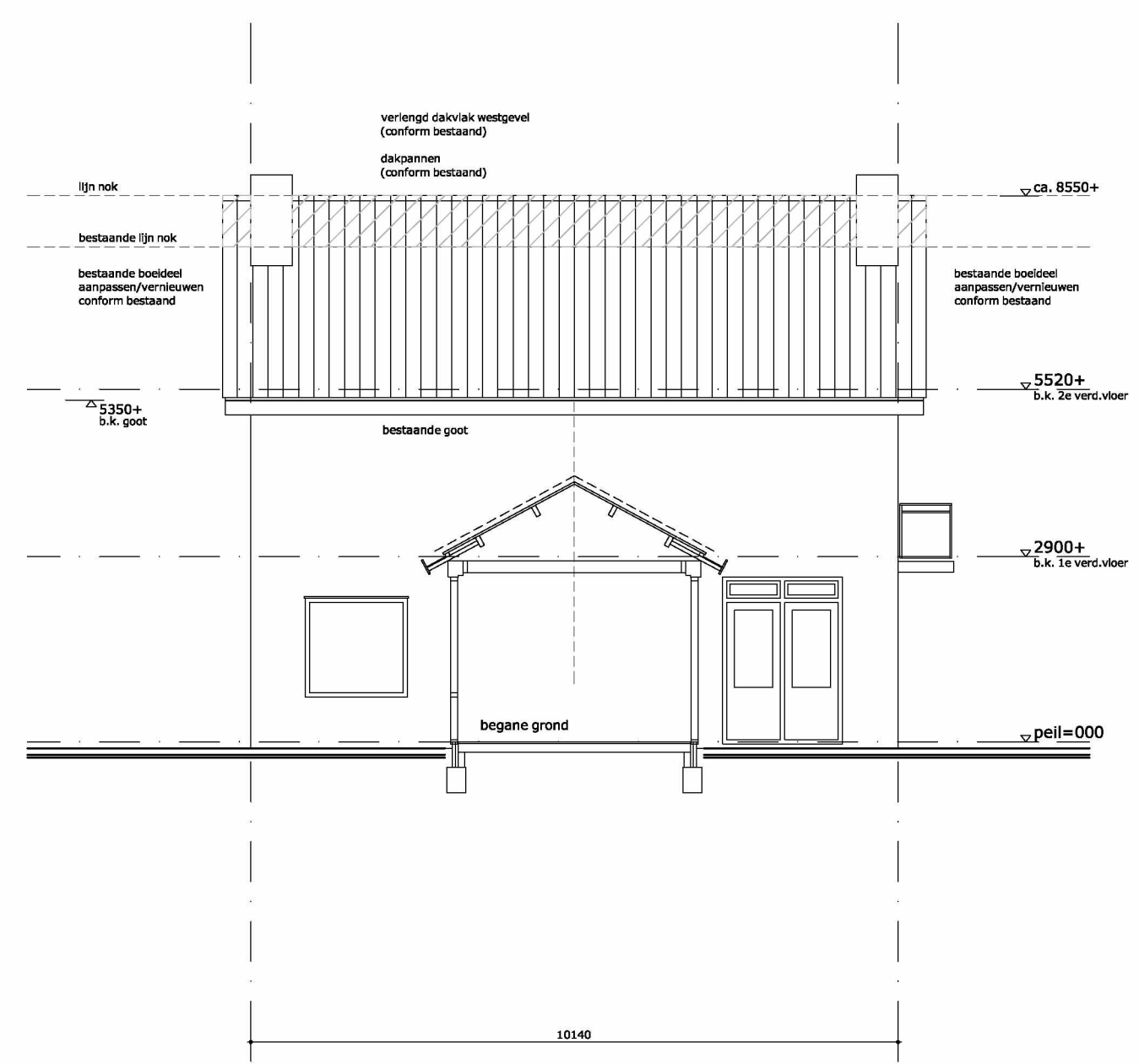
OMGEVINGSVERGUNNING
BESTAANDE TOESTAND

schaal : 1:100
datum : 17-05-2024
gew. :

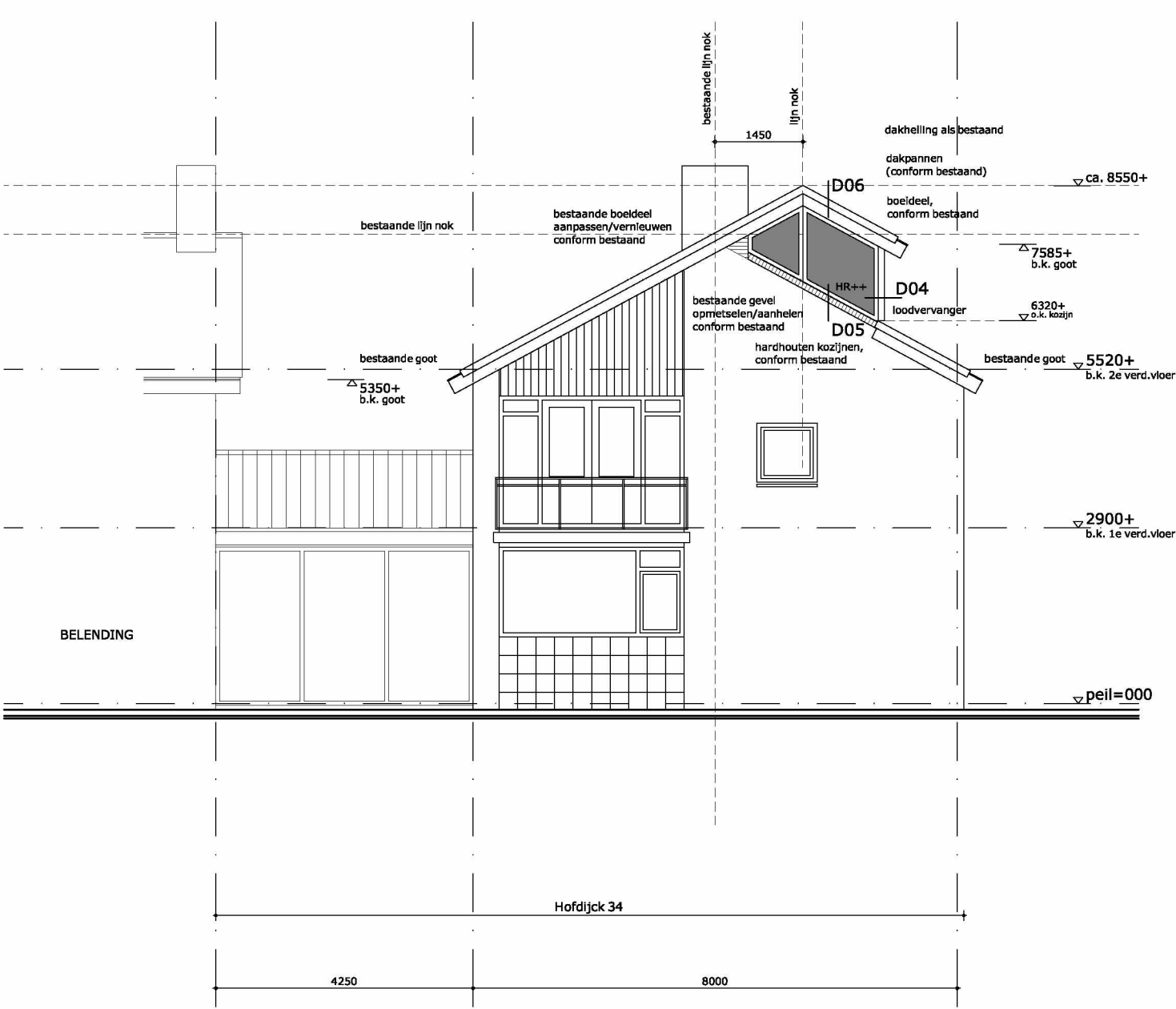
03. tekening B.01_Bestaande toestand, d.d. 17-05-2024



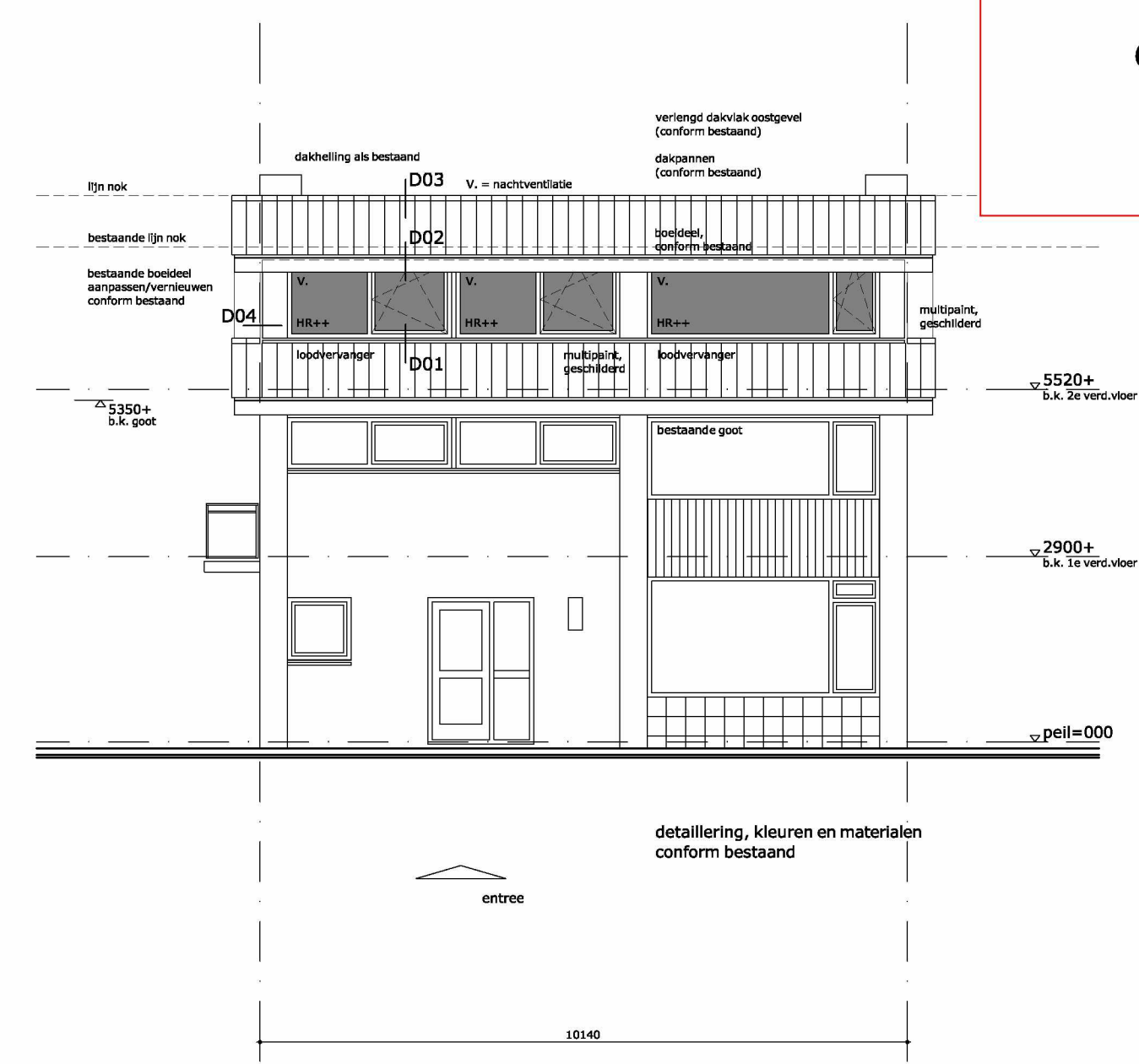
noordgevel
NIEUWE TOESTAND



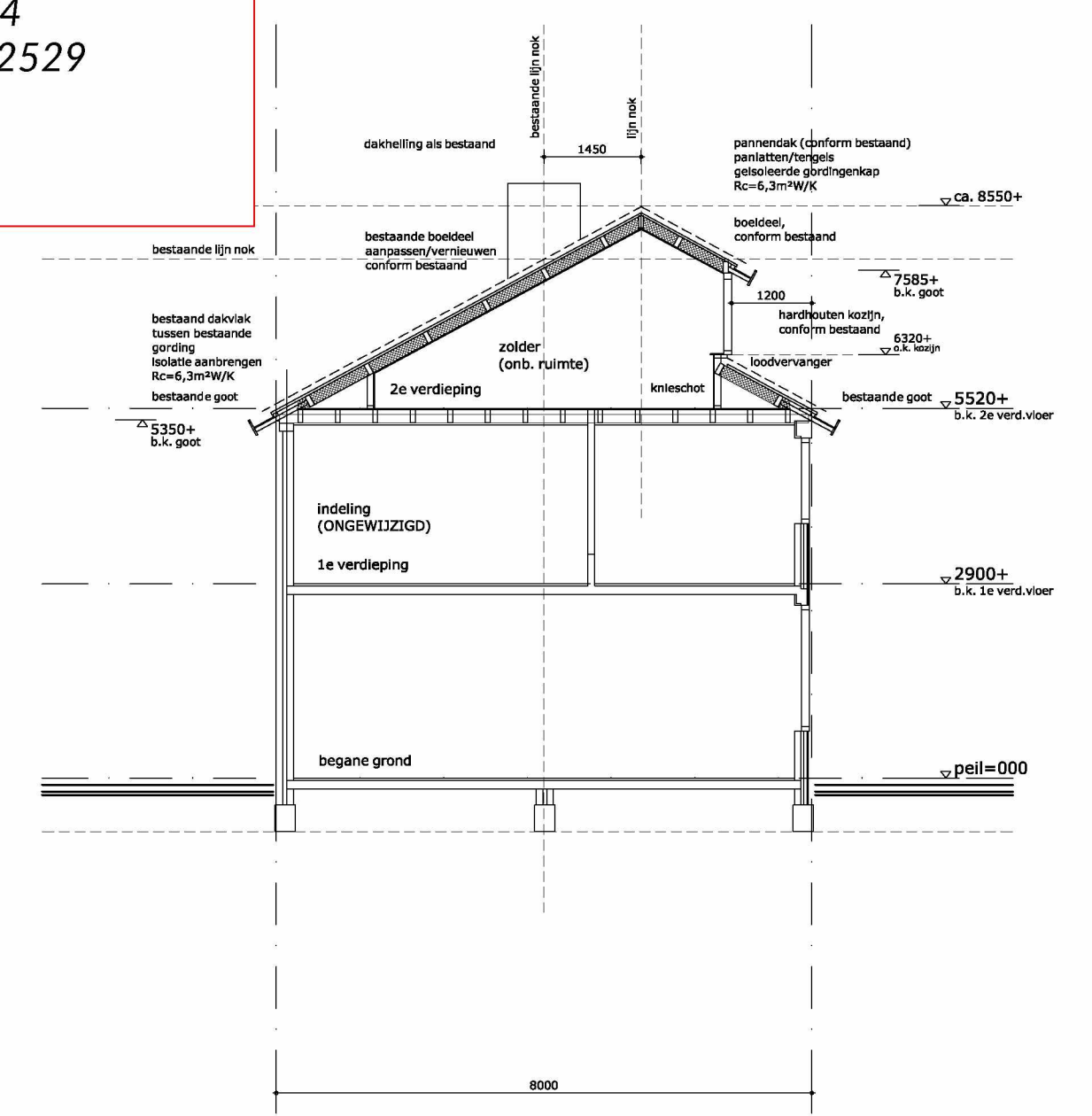
westgevel
NIEUWE TOESTAND



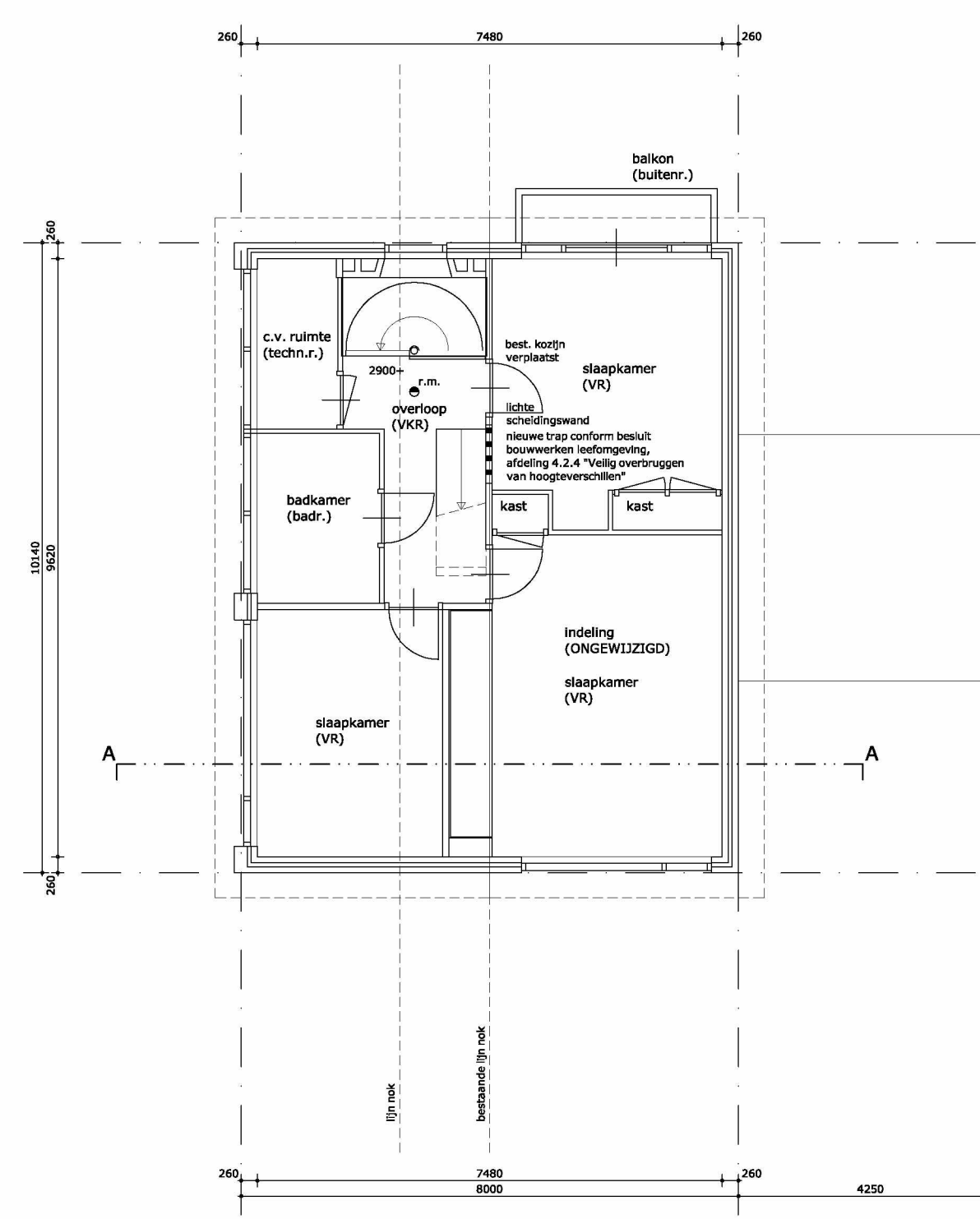
zuidgevel
NIEUWE TOESTAND



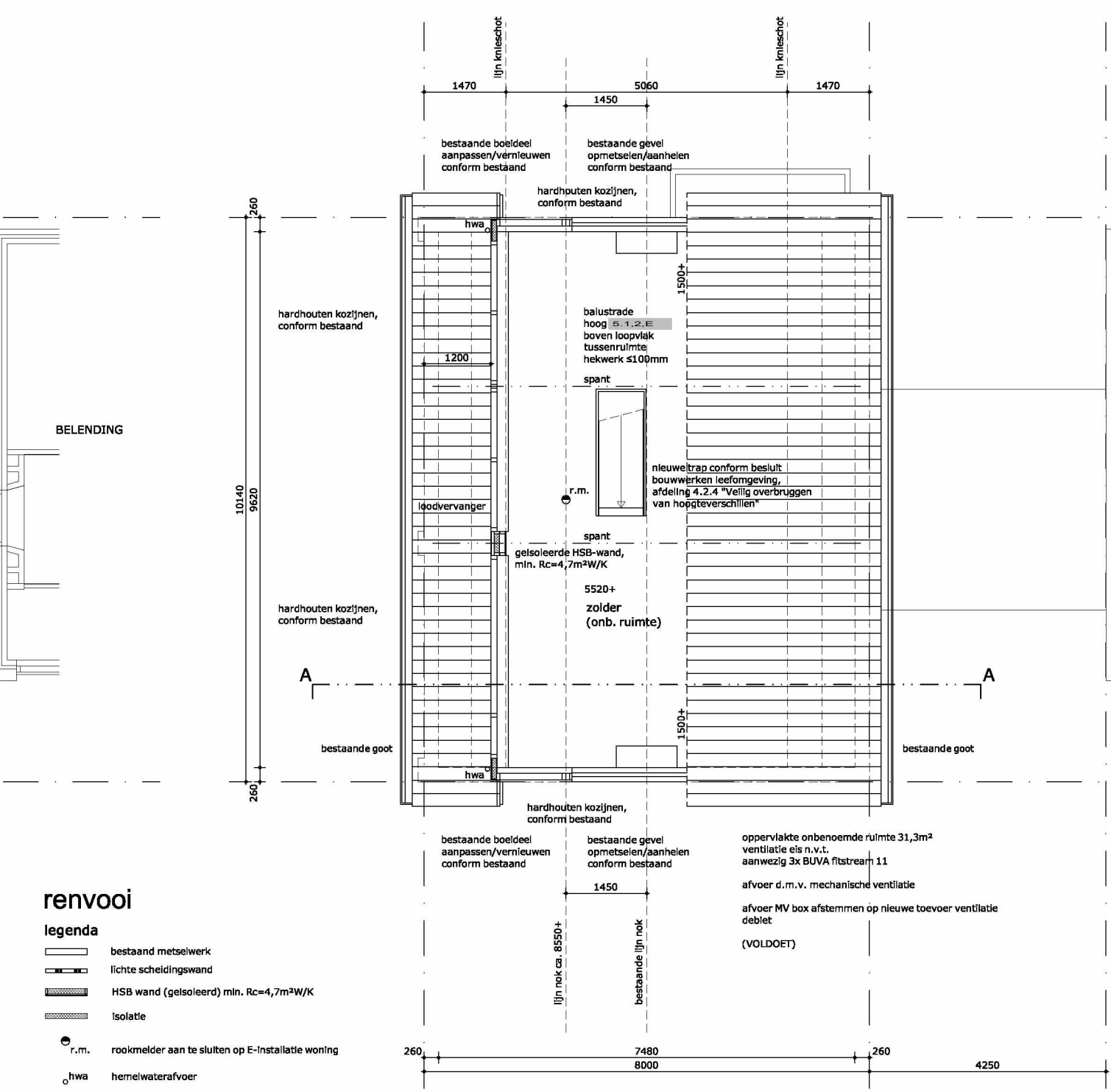
oostgevel
NIEUWE TOESTAND



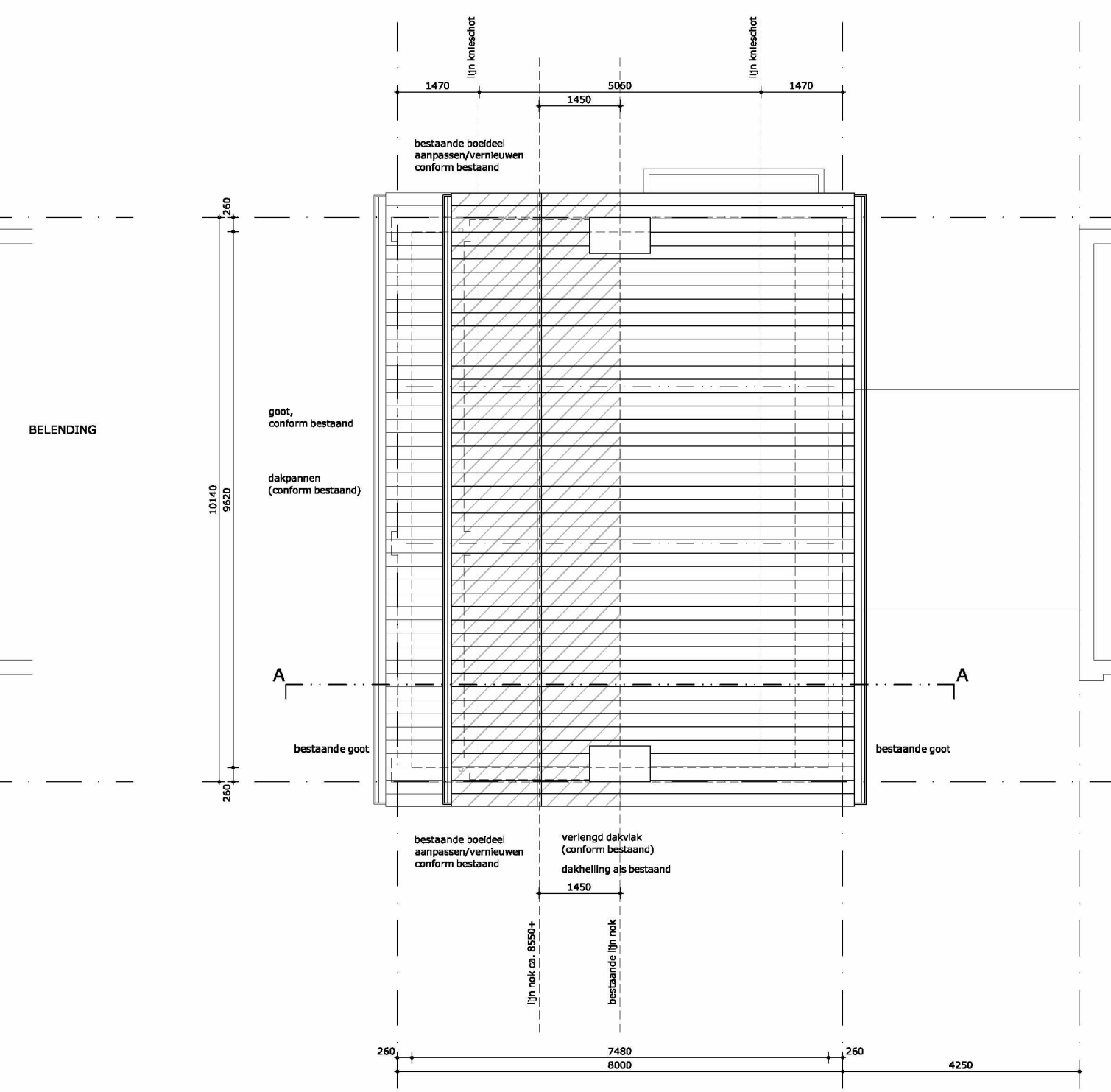
doorsnede A-A
NIEUWE TOESTAND



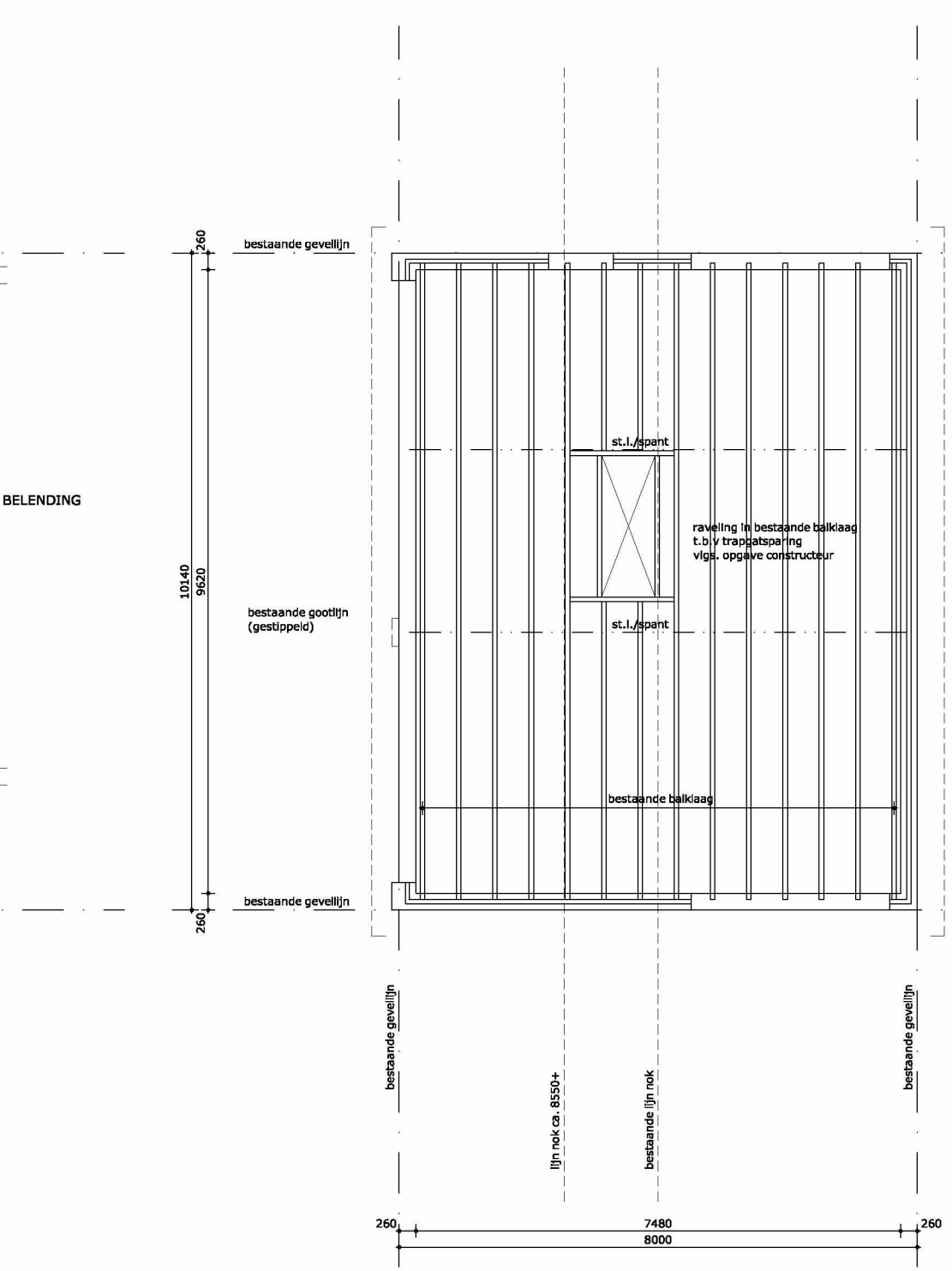
eerste verdieping
NIEUWE TOESTAND



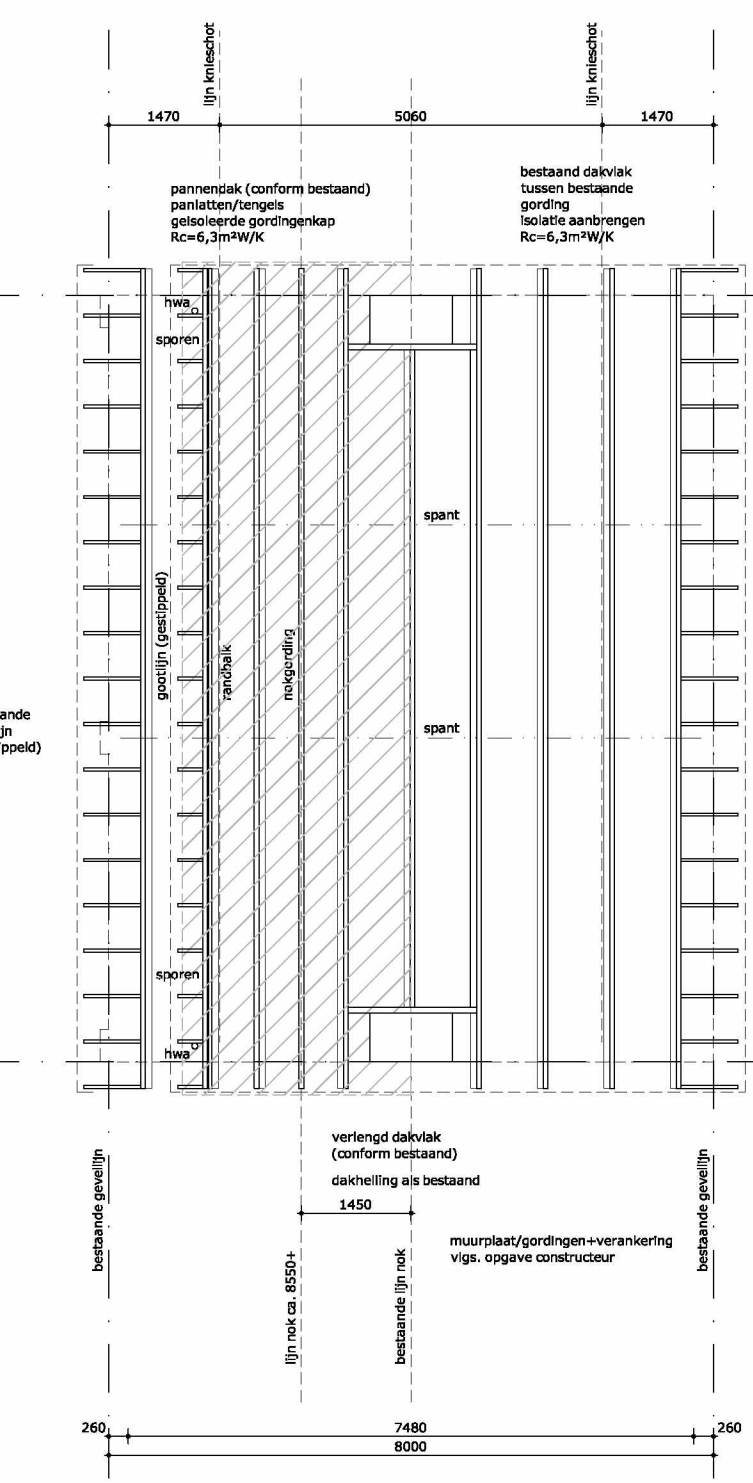
tweede verdieping
NIEUWE TOESTAND



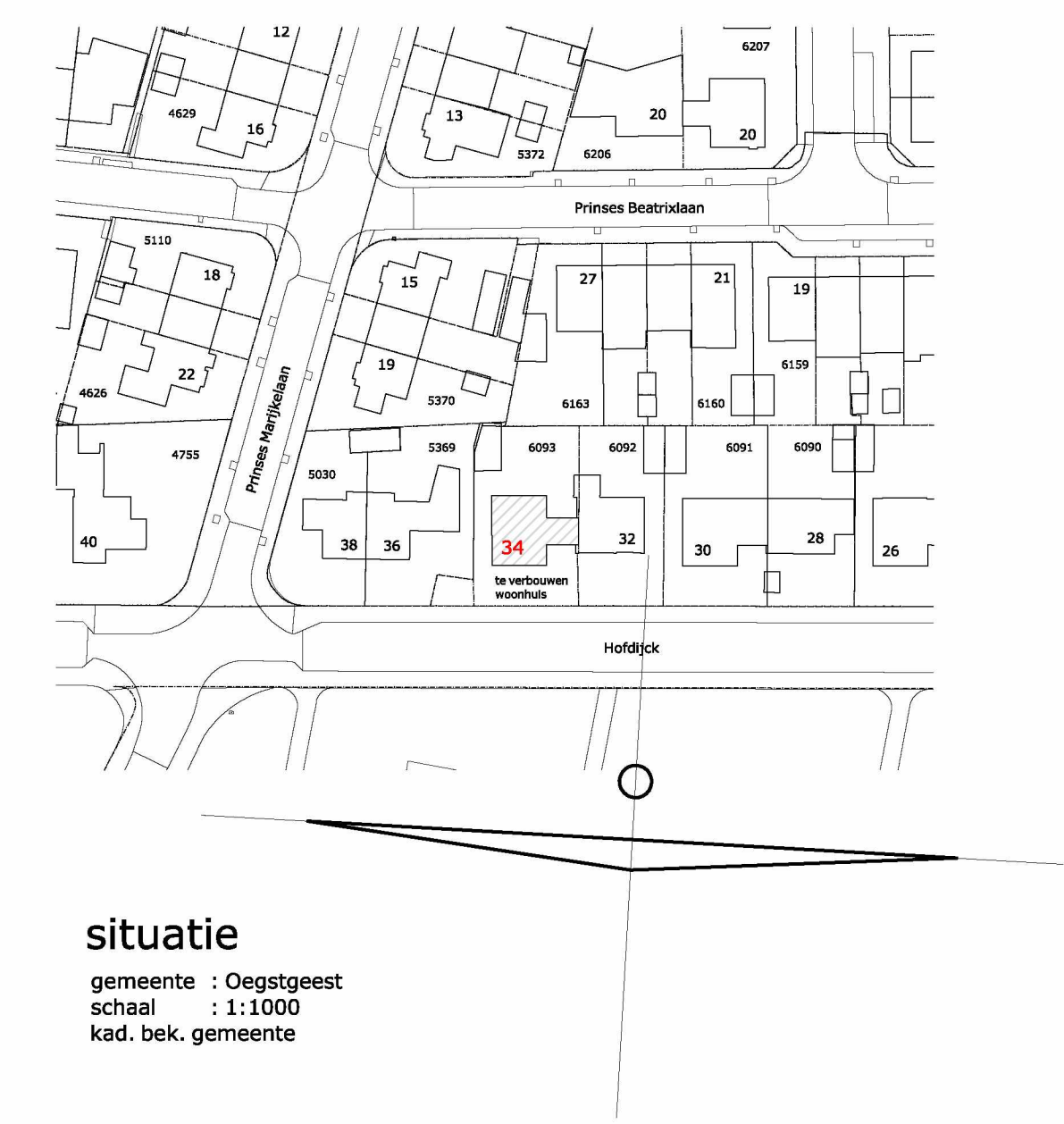
dakplattengrond
NIEUWE TOESTAND



tweede verdieping
/E TOESTAND



kapplan
NIEUWE TOESTAND



situatie
gemeente : Oegstgeest
schaal : 1:1000
kad. bek. gemeente

04. tekening N.01_Nieuwe
toestand, d.d. 17-05-2024

verbouwing
woonhuis aan de Hofdijk 34 te Oegstgeest

blad : N.01

OMGEVINGSVERGUNNING
NIEUWE TOESTAND

schaal : 1:100
datum : 17-05-2024
gew. :

maatvoering in het werk inmeten/controleren!
aanpassingen constructie vlgs. opgave constructeur

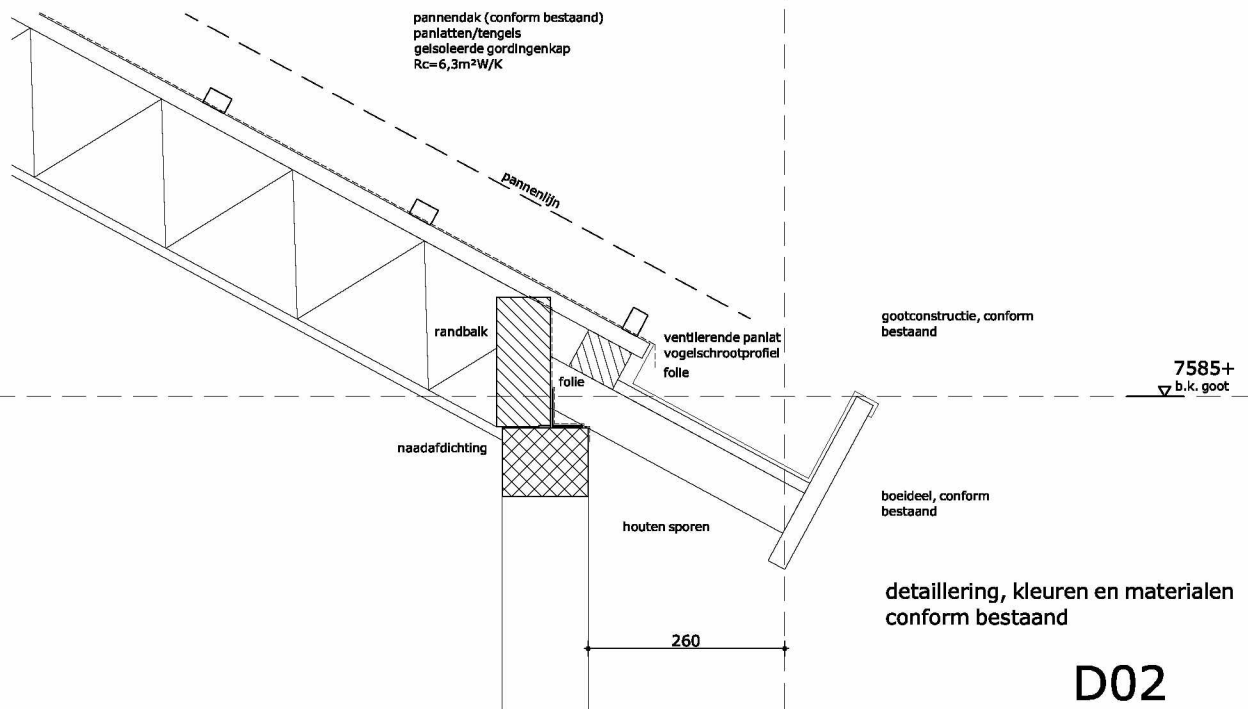
verbouwing
woonhuis aan de Hofdijck 34 te Oegstgeest

blad : N.02

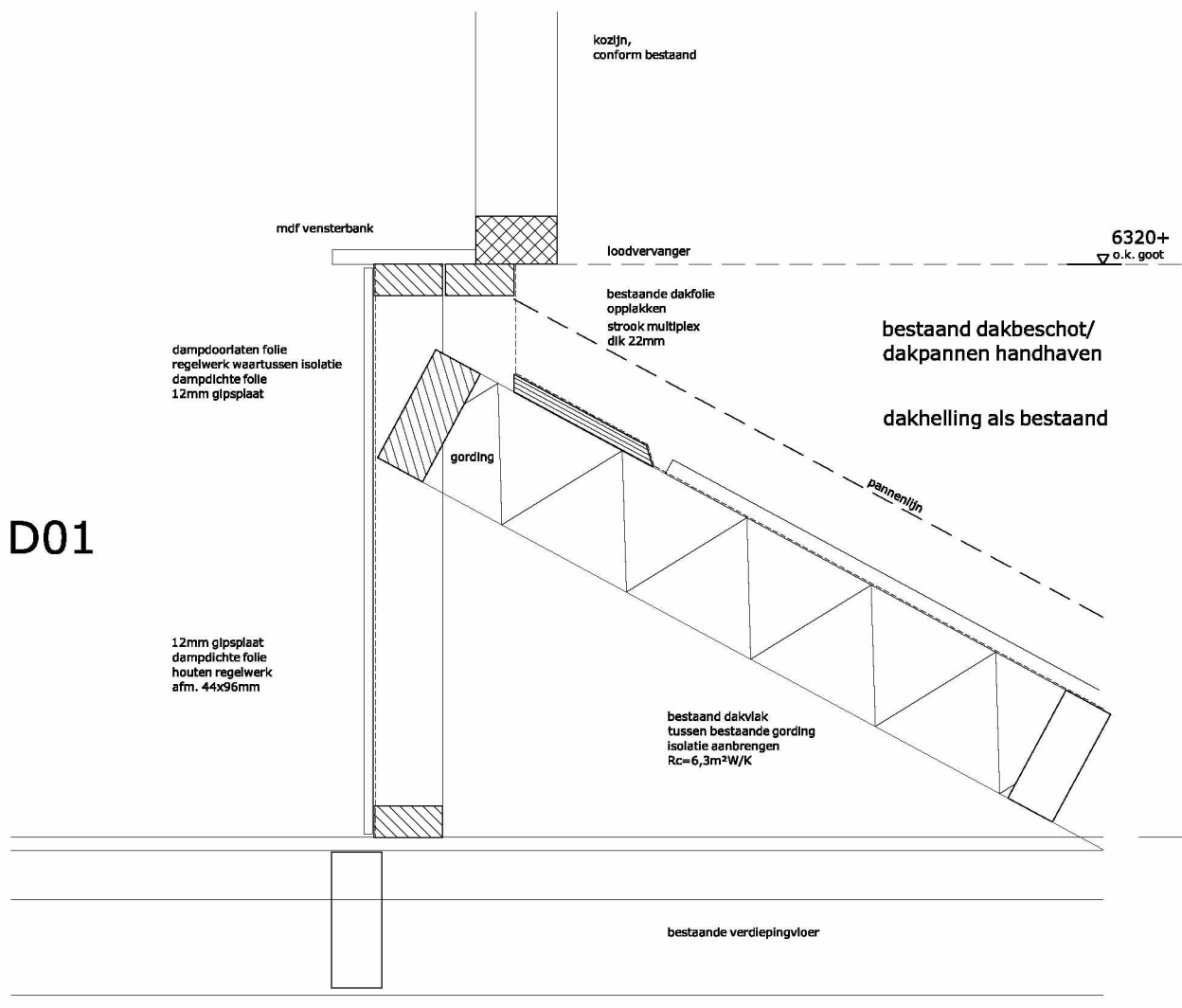
OMGEVINGSVERGUNNING
principe details

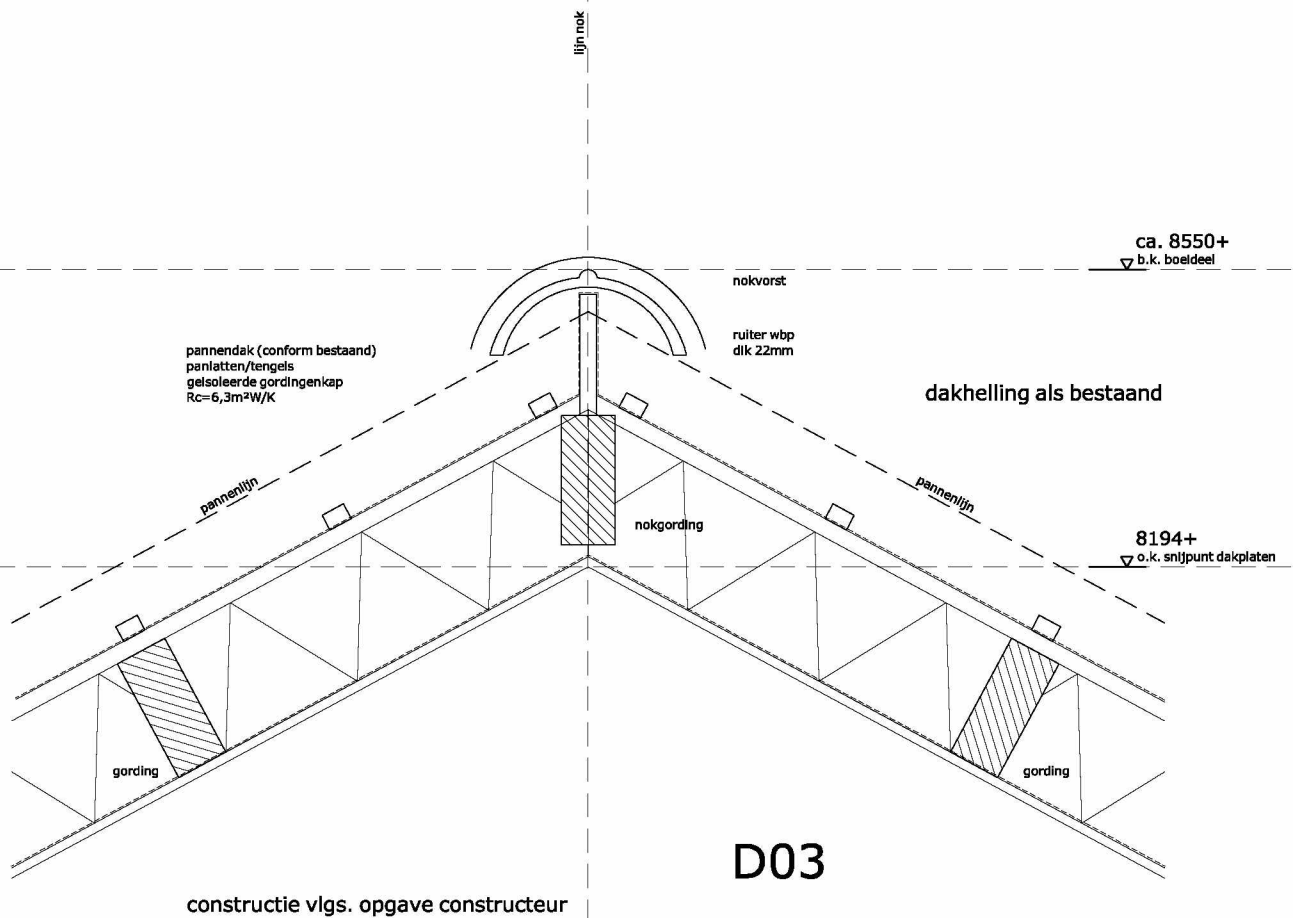
schaal : 1:10
datum : 17-05-2024
gew. :

dakhelling als bestaand



D01





detailering, kleuren en materialen
conform bestaand

lijn knieschot

kozijn,
conform bestaand

400

260

40

mdf vensterbank

naadafdichting

270

(van buiten naar binnen)
12mm multipoint op regelwerk
dampdoorlatende folie
houten regelwerk waartussen isolatie
dampremmende folie
12mm gipsplaat

hwa lozen op
bestaand dakvlak

loodervanger

kozijn,
conform bestaand

D04

40

385

5

kozijnmaat

1200

bestaande gevellijn

bestaand dakbeschot/
dakpannen handhaven

dakhelling als bestaand

bestaand dakvlak
tussen bestaande gording
isolatie aanbrengen
 $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ W/K}$

bestaande gevellijn

bestaande gevellijn

pannenlijn

boeideel, conform
bestaand

folie
naadafo

detaillering, kleuren en materialen
conform bestand

A horizontal line with a point labeled '260' and a segment labeled '40'.

5.1,2,E

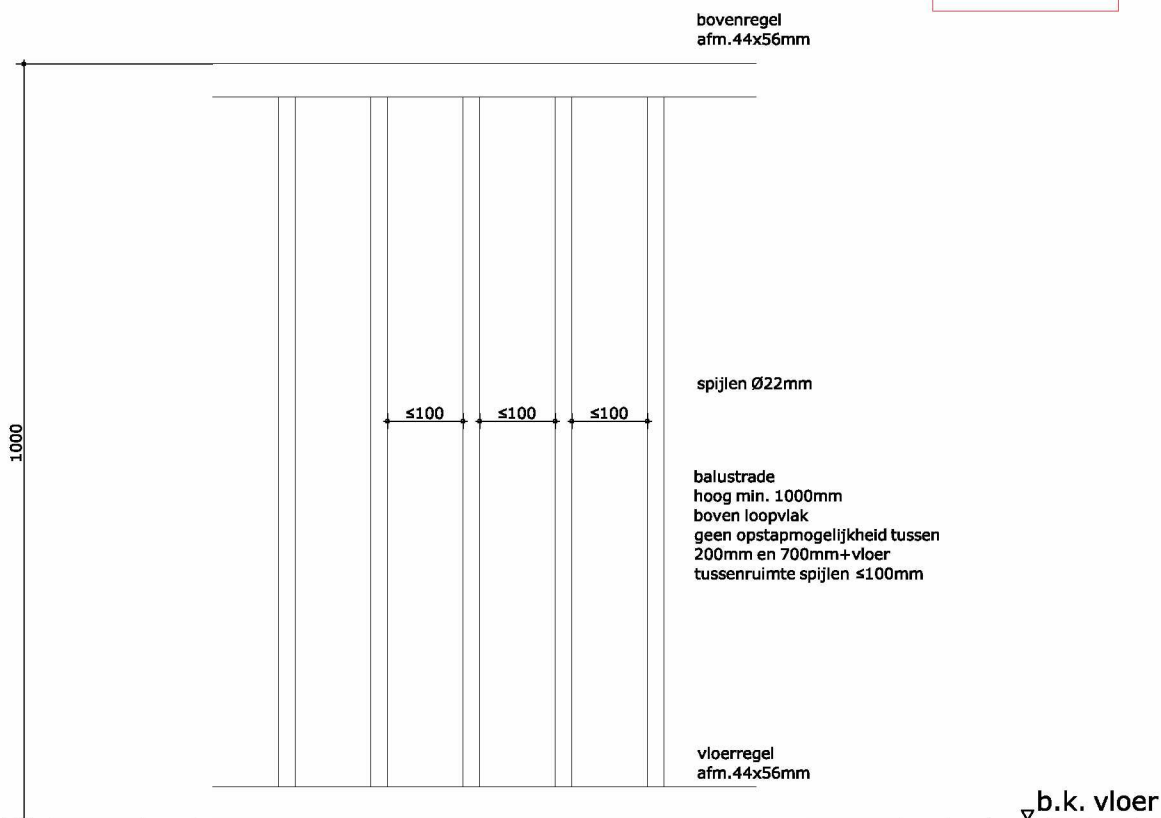
naadafdicting

folie

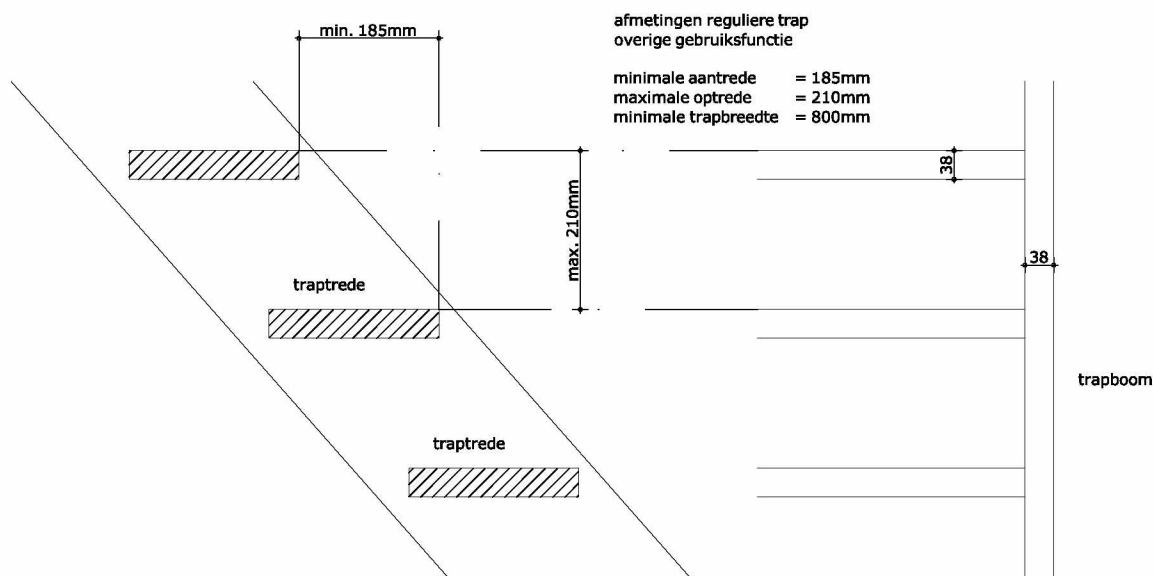
100	60	100
	260	

bestaande spouwmuur

D05



nieuwe trap conform besluit bouwwerken leefomgeving,
 afdeling 4.2.4 "Veilig overbruggen van hoogteverschillen"



principe detaillering
 trap/balustrade

verbouwing
 woonhuis aan de Hofdijck 34 te Oegstgeest

blad : N.03

OMGEVINGSVERGUNNING
 principe detaillering trap/balustrade

schaal : 1:10
 datum : 17-05-2024
 gew. :

07. foto's googlemaps streetview

