

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

Verzenddatum 7 april 2025
Ons kenmerk Z/25/210673
Dso nummer 2025032800432
Contactpersoon 5.1.2.E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste 5.1.2.E

Op 28 maart 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de voorgevel en het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak op het adres Rijnzichtweg 51 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Uw gemachtigde heeft abusievelijk de 'Bouwactiviteit (technisch)' aangevraagd. Per e-mailbericht van 31 maart is dit gecorrigeerd en gewijzigd naar 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 198,57 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Naam van het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

Uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit zullen wij ook publiceren.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

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 (verzenddatum), ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, of digitaal via <https://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).

Afwijken van omgevingsvergunning?

Wilt u afwijken van deze omgevingsvergunning dan moet u hiervoor een nieuwe aanvraag indienen via het Omgevingsloket.

Intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u besluit geen gebruik te maken van de omgevingsvergunning. Wij kunnen de omgevingsvergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	28-03-2025
02. Tekening BA01_Bestaande toestand - Gevels, doorsnede en situatie	Tekening	27-03-2025
03. Tekening BA02_Bestaande toestand - Plattegronden	Tekening	27-03-2025
04. Tekening BA101_Nieuwe toestand - Gevels, doorsnede en situatie	Tekening	03-04-2025
05. Tekening BA102_Nieuwe toestand - Plattegronden	Tekening	03-04-2025
06. Tekening BA103_Principe details	Tekening	27-03-2025
07. opgaaf aanvrager wijze van participatie	Brief	-
08. Email gemachtigde inzake aanmerken aanvraag als bouwactiviteit (omgevingsplan)	E-mailbericht	31-03-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van 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.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto de bestemmingplannen 'De Geesten' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 19) en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' (artikel 21).

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 2 april 2025 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies Welstand:

Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting:

Vier naast elkaar gelegen en per twee aansluitende woningen zijn identiek in hoofdvorm en volume, waarbij de gevelopzet onderling enigszins verschilt.

De naastgelegen woning (nr.49) heeft een wat oudere dakkapel welke niet geheel maatgevend is.

In de straat zijn woningen, zowel vrijstaand als twee onder een kap, van verschillende architectuur, hoofdopzet en uitwerking. De woningen worden niet als

maatgevend beschouwd. De commissie adviseert om niet af te wijken van de toegestane breedte a 30% van het dakvlak.

Voor de daken van de vier woningen wordt "behoud van eenheid bepleit" en daarmee ook voor de dakkapellen. De voorgestelde dakkapel sluit onvoldoende aan bij de vier woningen van dit type en de toegestane breedte.

Naar aanleiding van bovenstaand advies heeft u uw plan aangepast. Nu de breedte van de dakkapel uitwendig 2 meter bedraagt wordt hiermee voldaan aan de gestelde criteria uit de welstandsnota.

Nu het aangepaste plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015, zijn wij van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Participatie

Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Met het persoonlijk informeren van de directe burens heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' kan worden verleend.

Toezicht / Start- en gereedmelding

Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de voorwaarden. Wilt u ons twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden hierover informeren. Ook na het afronden van de werkzaamheden stuurt u ons binnen één werkdag een gereedmelding.

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/210673.

Houd rekening met uw burens

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens. Door vroegtijdig met uw burens te overleggen kunt u vervelende situaties voorkomen.

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 heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar 5.1.2.E onder vermelding van ons kenmerk.

Rijnzichtweg 51, gemeente Oegstgeest. publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250328 00432 000 (ingediend op 28-03-2025) 20250328 00432 001 (ingediend op 02-04-2025) 20250328 00432 002 (ingediend op 04-04-2025)

Project

Naam van dit project
Rijnzichtweg 51, gemeente Oegstgeest.

Projectomschrijving
Veranderen van de voorgevel.

Locatie

Adres
Rijnzichtweg 51, 5.1.2.E Oegstgeest

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Document	Vertrouwelijk
Letter construction notification.pdf	Nee

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

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?
Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Rijnzichtweg 51, gemeente Oegstgeest.

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

27310376

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Labordus PIB B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

818846902

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Het Wedde

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

69

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2253RC

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Voorschoten

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

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

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

Het veranderen van de voorgevel en het plaatsen van een dakkapel.

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.

Indien van toepassing.

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 seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

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

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

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

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
BA01_1.pdf	Nee
BA02_3.pdf	Nee
BA101 030425_2.pdf	Nee
BA101_2.pdf	Nee
BA102 030425_5.pdf	Nee
BA102_5.pdf	Nee
BA103_6.pdf	Nee

Thermische isolatie

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden

Geen documenten.



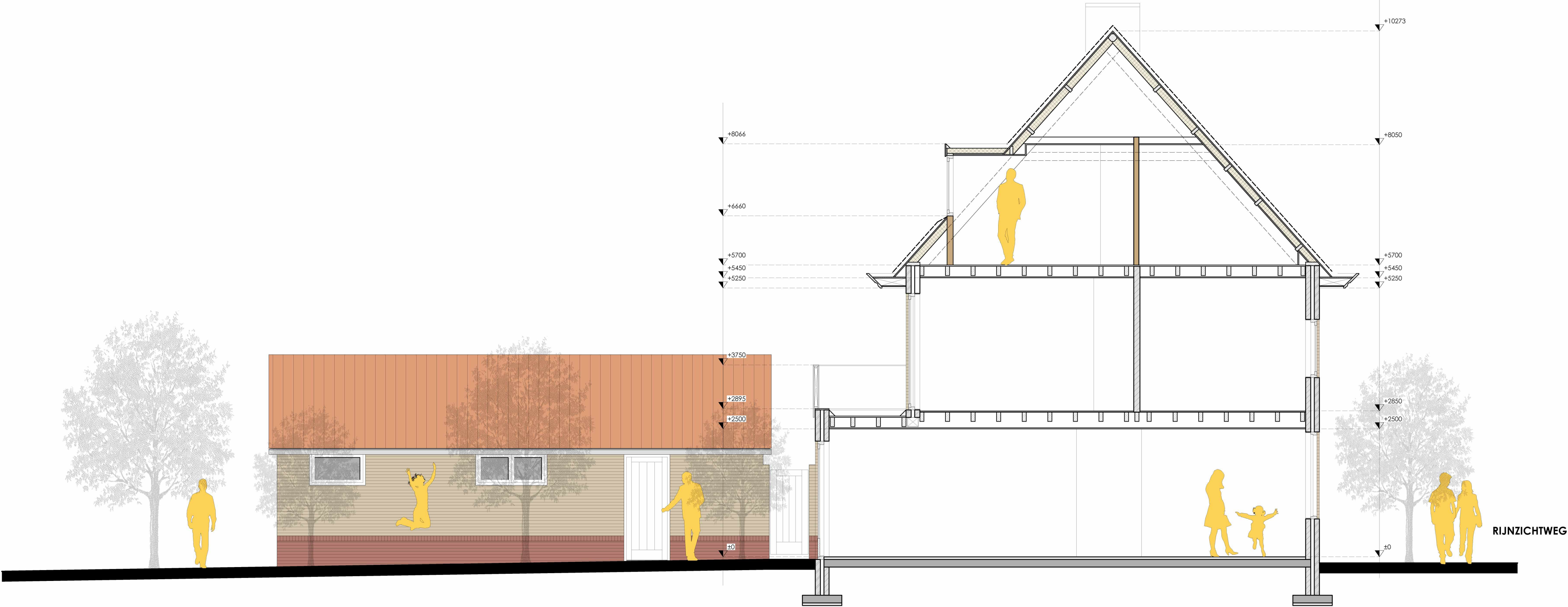
Gemeente

Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 07-04-2025

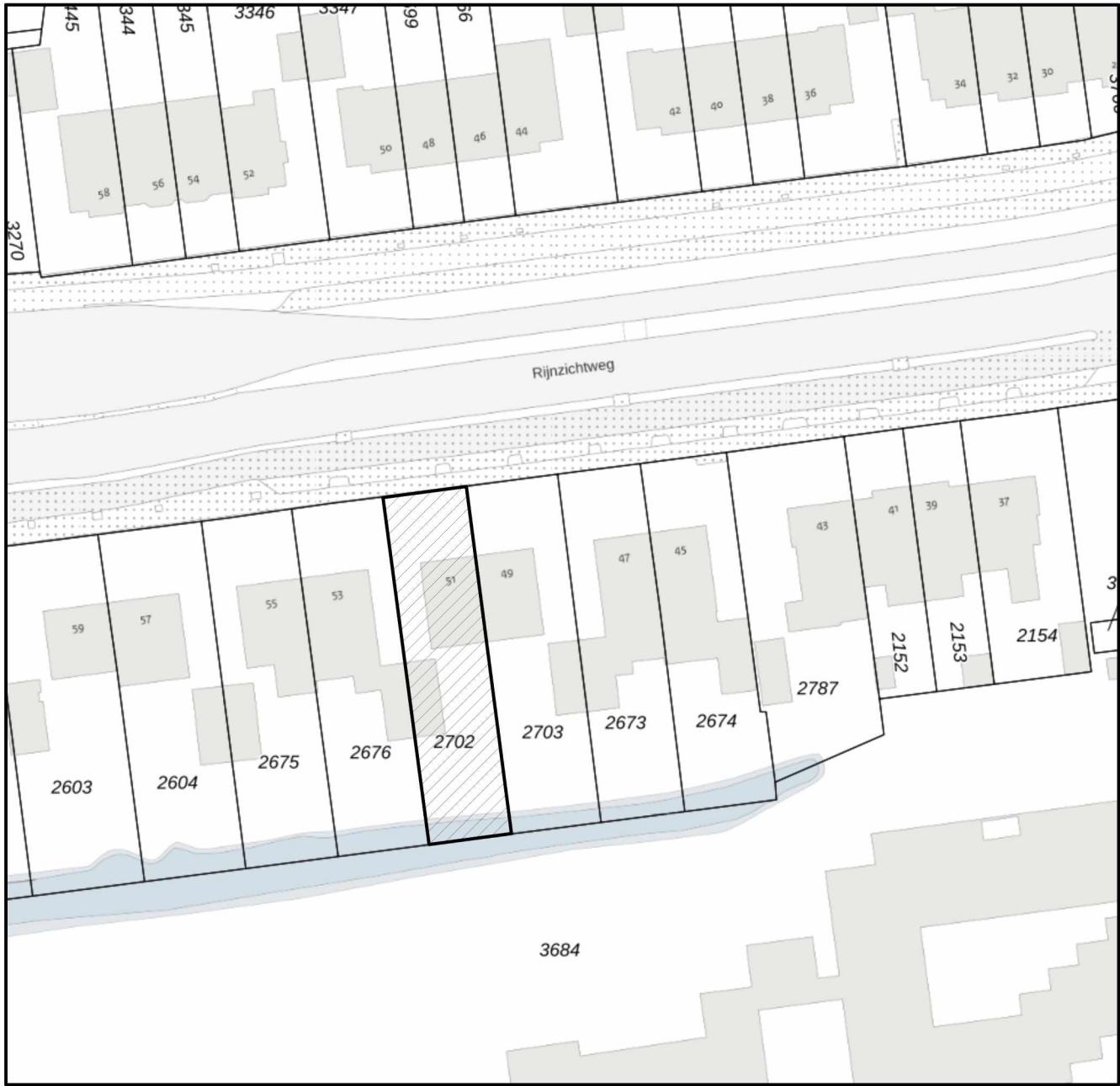
Ons kenmerk: Z/25/210673



doorsnede A-A BT



impressie bestaande situatie



situatie - 1:1000
Deze kaart is noordgericht.



voorgevel BT

alle maten onderling en in het werk te controleren.



LABORDUS

partner in bouwen

Het Wedde 69
T: 071-36.28.466
E: info@labordus-pib.nl

bewijsged e: bewijsged d: bewijsged c: bewijsged b: bewijsged a:	project:	Rijnzichtstraat 51, gemeente Oegstgeest.		
	onderwerp:	Bestaande toestand.		
	versie:	ALLPLAN 2025	schaal:	1:50
	datum:	27-03-2025	formaat:	A1

tekening nr.:

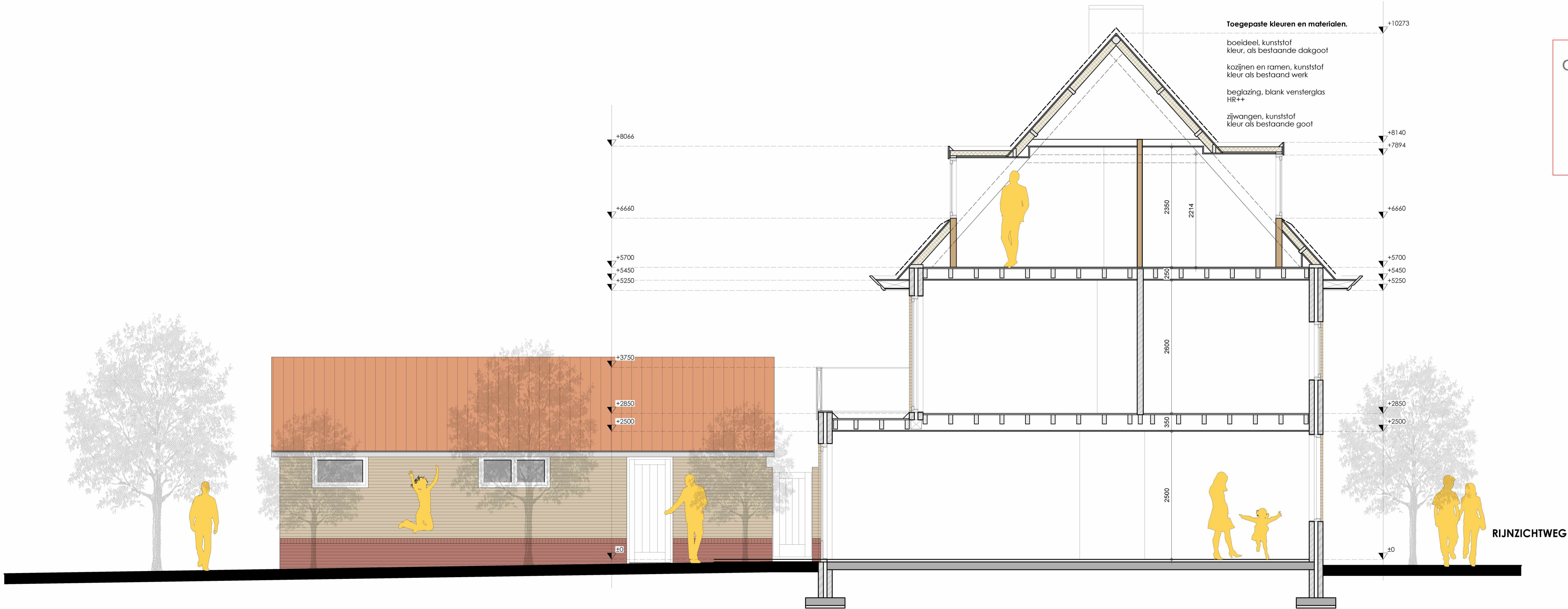
25.017/BA01

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 07-04-2025

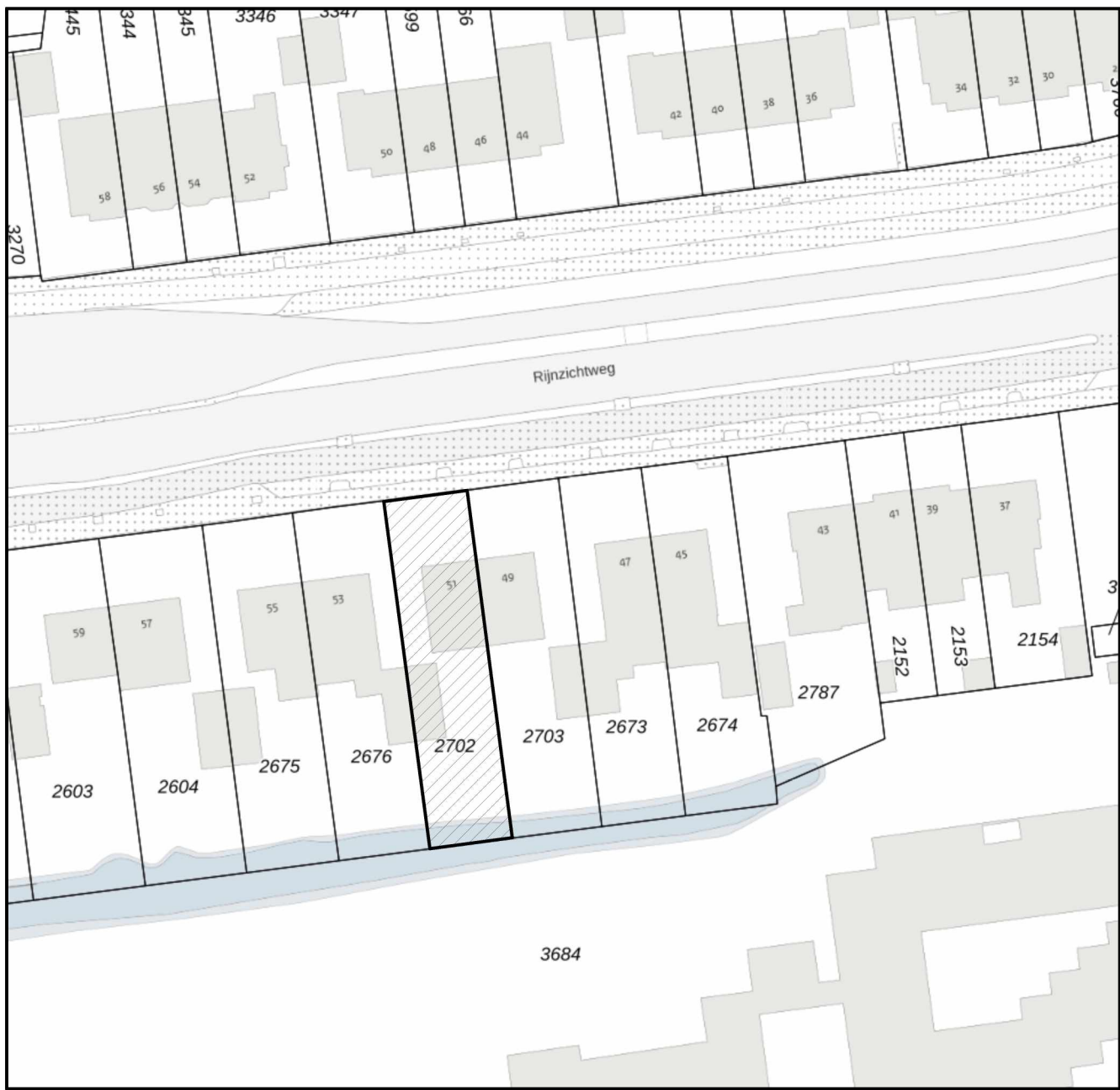
Ons kenmerk: Z/25/210673



doorsnede A-A NT



voorgevel NT



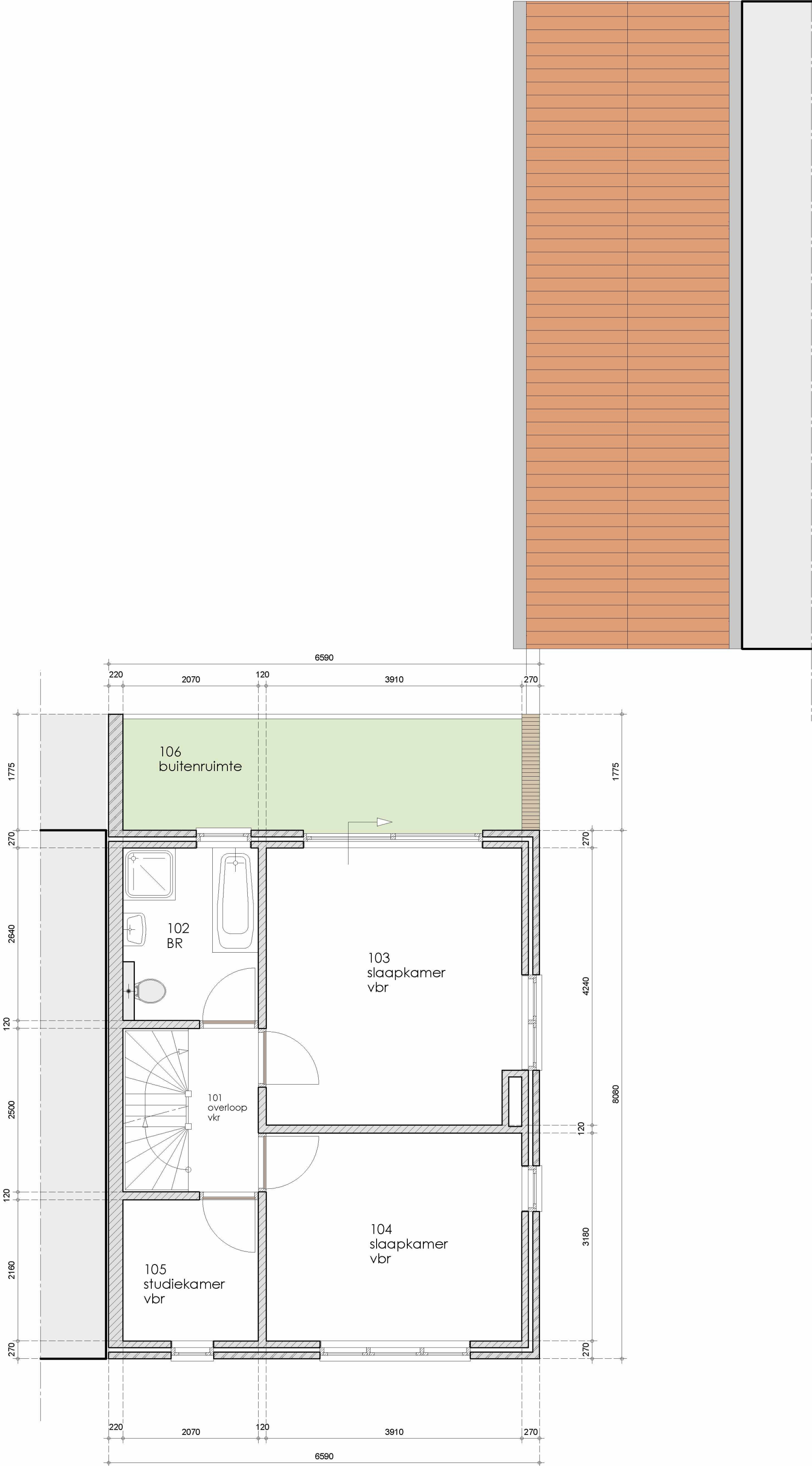
situatie - 1:1000
Deze kaart is noordgericht.

alle maten onderling en in het werk te controleren.

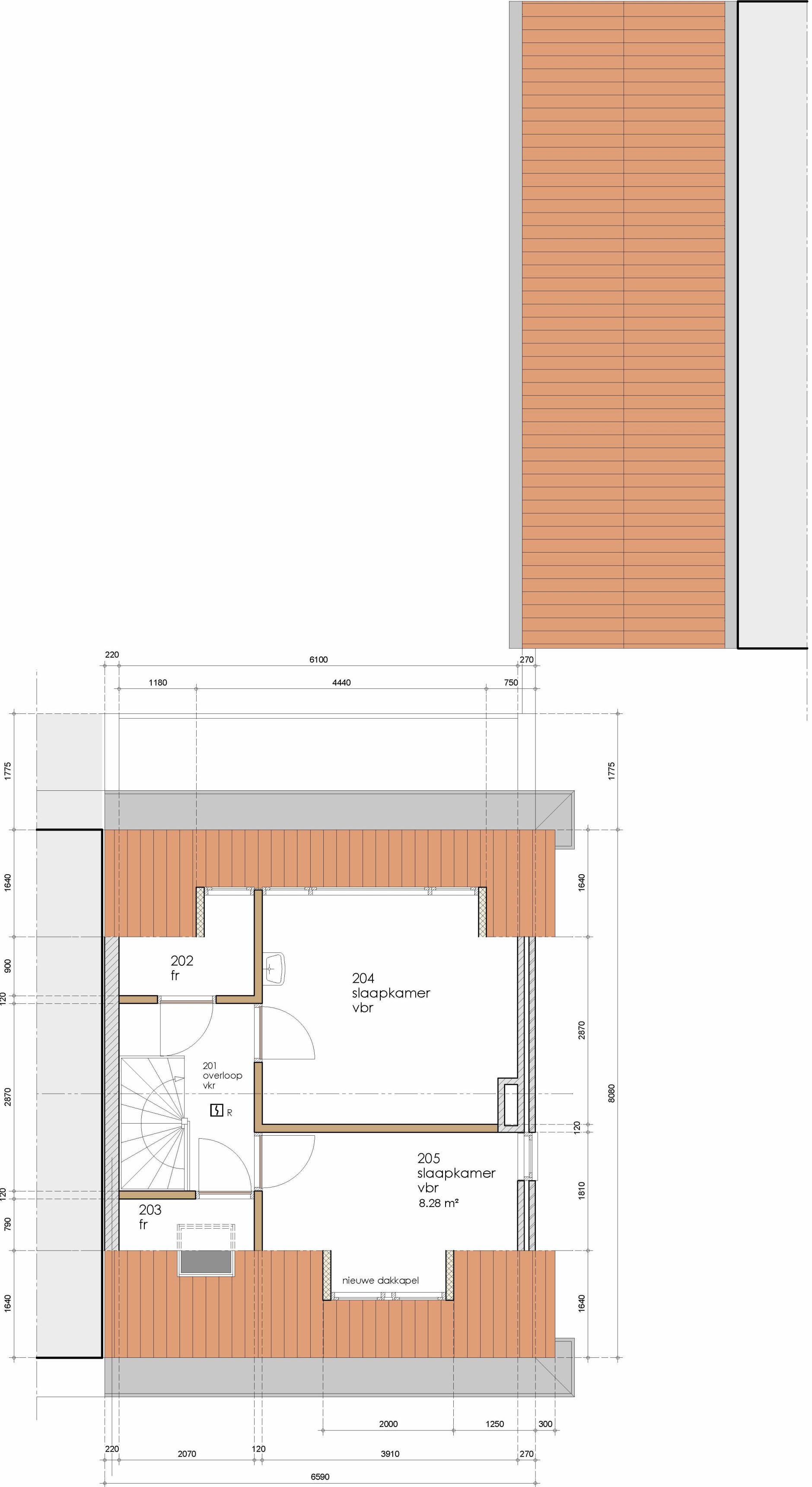
 LABORDUS
partner in bouwen

Het Wedde 69
T: 071-36.28.466
E: info@labordus-pib.nl

gewijzigd d: gewijzigd c: gewijzigd b: gewijzigd a:	03-04-2025	project:		Rijnzichtstraat 51, gemeente Oegstgeest.	
		onderwerp:		Nieuwe toestand.	
		versie:		ALLPLAN 2025	
		datum:		27-03-2024	
		schaal:		1:50	
		formaat:		A1	
tekening nr.: 25.017/BA101					



eerste verdieping BT



zolder verdieping NT

alle maten onderling en in het werk te controleren.



Het Wedde 69
T: 071-36.28.466
E: info@labordus-pib.nl

gewijzigd door:	
gewijzigd door:	
gewijzigd door:	
gewijzigd door:	03-04-2025

project:

Rijnzichtstraat 51, gemeente Oegstgeest.

onderwerp:

Nieuwe toestand.

versie:

ALLPLAN 2025

schaal:

1:50

datum:

27-03-2025

formaat:

A1

tekening nr.:
25.017/BA102