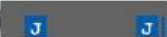


Aan:



Verzenddatum 6 oktober 2025
Ons kenmerk Z/25/220796
Dso nummer 2025090900640
Contactpersoon Marcel Vink
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste 

Op 9 september 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning inclusief kelder, bijgebouw, overkappingen (pergola), parkeervoorzieningen en het aanleggen van een in- en uitrit op de kadastraal percelen OGT.B.5232 en OGT.B.5628 (ged.), gelegen aan de Langenakker tussen Valkenburgweg 9-11 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

De nieuw te bouwen woning wordt ontsloten vanuit de Langenakker.

Besluit

Wij besluiten onder voorwaarden de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 22.8 van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Uitweg maken, hebben of veranderen

Voorwaarden

De voorwaarden die wij aan deze omgevingsvergunning verbinden staan vermeld in bijlage B.

Kosten

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

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kees Schrieks', with a long horizontal stroke extending to the right.

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.

Ontbrekende vergunning(en)

Om te mogen starten met de aanleg- en/of bouwactiviteiten voor dit project moet u ook in het bezit zijn van de volgende vergunning(en):

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)'.

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 <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).

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 deze omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
Aanvraagformulier, Rapportages, etc.		
a01. publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	09-09-2025
a02. Brief 24.5665_Aanvullende gegevens t.b.v. aanvraag 'bouwactiviteit omgevingsplan'	Brief	-
a03. Participatie verslag	Brief	-
a04a. Rapport ANL22-7327_Verkennend bodemonderzoek	Rapport	27-10-2022
a04b. Formulier vooronderzoek bodem, ondertekend ABO Milieuconsult	Rapport	24-09-2025
a04c. Formulier vooronderzoek bodem, ondertekend ABO Milieuconsult + 	Rapport	24-09-2025
a05a. rapport RAAP 6120_Archeologisch vooronderzoek	Rapport	31-10-2022
a05b. rapport Archol PvE 188 v2.0_IVO-p Oegstgeest Langenakker West	Rapport	23-01-2025
a05c1. rapport Archol 894 v2.0_IVO-p Oegstgeest Langenakker West	Rapport	14-04-2025
a05c2. rapport Archol 894_Bijlage 3 - Profielkolommen	Rapport	-
a06a. Rapport 2500212.4200.r01_Onderzoek stikstofdepositie	Rapport	21-03-2025
a06b1. Rapport RxopjSNCf4yZ_Projectberekening - Aanlegfase	Rapport	18-03-2025
a06b2. Rapport RxopjSNCf4yZ_Projectberekening - Aanlegfase, extra beoordeling	Rapport	18-03-2025
a06c1. Rapport RZHs6mxGobSd_Projectberekening - Gebruiksfas	Rapport	18-03-2025
a06c2. Rapport RZHs6mxGobSd_Projectberekening - Gebruiksfas, extra beoordeling	Rapport	18-03-2025
a07. Rapport ANL22-7327_Flora en faunaonderzoek Valkenburgerweg te Oegstgeest	Rapport	21-10-2025
a08. Rapport 2200648.R02a Quickscan externe veiligheid	Rapport	07-12-2023
Bouwkundige bescheiden		
b01. Tekening H.0.01_Situatie bestaand	Tekening	05-09-2025
b02. Tekening B.0.01_Situatie nieuw	Tekening	05-09-2025
b03. Tekening B.X.01_Bestektekening plattegronden	Tekening	05-09-2025
b04. Tekening B.2.01_Bestektekening gevels en doorsneden	Tekening	05-09-2025
b05. Tekening B.4.00_Riolering	Tekening	05-09-2025
b06. Tekening B.5.01_Principe details	Tekening	05-09-2025
b07. Tekening B.9.01_Toegangspoort	Tekening	05-09-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het 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 22.277 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

Op grond van artikel 22.279 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten voor zover voor deze activiteit in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet, is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels.

Op grond van artikel 22.280 Omgevingsplan Oegstgeest moet, voor zover sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 22.279 en deze activiteit niet in strijd is met de (binnenplanse) afwijkingsregels, de verplichting om de omgevingsvergunning te verlenen gelezen worden als een bevoegdheid.

Op grond van artikel 3.57 van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een uitrit naar de weg aan te leggen of te veranderen. De weigeringsgronden voor deze activiteit zijn opgenomen in artikel 3.58, juncto artikel 3.10 en artikel 3.40 van diezelfde verordening.

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 Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'wijzigingsplan Langenakker west'. De regels van het bestemmingsplan 'Kamphuizerpolder – Buitenlust' zijn overeenkomstig van toepassing op dit wijzigingsplan.

Op het perceel ligt de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Water' en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Verder geldt de 'specifieke bouwaanduiding – 7', is het maximum aantal wooneenheden 1, is de maximum goothoogte binnen het bouwvlak 6 meter en is de maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak 11 meter.

Waarde – Archeologie 2 / Waarde – Archeologie 3

In het kader van voornoemde ontwikkeling is voorafgaande aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het plangebied archeologisch vooronderzoek en archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Door bureau RAAP is het volgende onderzoeksrapport aangeleverd:

- rapport RAAP 6120_Archeologisch vooronderzoek, d.d. 31-10-2022

Door bureau Archol zijn de volgende onderzoeksrapporten aangeleverd:

- rapport Archol PvE 188 v2.0_IVO-p Oegstgeest Langenakker West, d.d. 23-01-2025
- rapport Archol 894 v2.0_IVO-p Oegstgeest Langenakker West, d.d. 14-04-2025
- rapport Archol 894_Bijlage 3 - Profielkolommen

De ontvangen archeologische rapporten zijn door onze archeologische adviseurs van Erfgoed Leiden en Omstreken beoordeeld en goedgekeurd. De aanbevelingen van bureau Archol om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven zijn door ons opgevolgd.

Ondanks dat geen archeologische vindplaats is aangetroffen en het plangebied al is vrijgegeven verbinden wij wel een archeologische voorwaarde aan deze omgevingsvergunning zoals vermeld in bijlage B.

Wijzigingsplan Langenakker west

In artikel 2 - Wijzigingsregels worden in de aanhef de regels van het bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder – Buitenlust' van overeenkomstige toepassing verklaard op het wijzigingsplan, met dien verstande dat uitsluitend ten behoeve van dit wijzigingsplan, tevens de volgende regels van toepassing zijn:

Aan artikel 16.2.1 wordt toegevoegd:

- a. *het totale oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 250 m²;*

Aan artikel 16.2.2 wordt toegevoegd:

- i. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' geldt dat:*
 1. *de bouwhoogte van aan- of uitbouwen ten hoogste 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 5 m bedraagt;*
 2. *de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 150 m² bedraagt.*

Aan artikel 16.2.3 wordt toegevoegd:

- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hellingbaan' geldt dat:*
 1. *tevens een hellingbaan is toegestaan;*
 2. *de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1 m boven het aansluitende terrein.*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kelder' geldt dat:*

Gelet op het 'wijzigingsplan Langenakker west' en de hierin aangestuurde artikelen hebben wij voor de beoordeling van het ingediende bouwplan op het plangebied met de 'specifieke bouwaanduiding -7' onderstaande bouwregels weergegeven die van toepassing zijn:

1. *Op uw kavel mag 1 hoofdgebouw gerealiseerd worden;*
2. *Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gesitueerd zijn;*
3. *De maximale goothoogte binnen het bouwvlak bedraagt 6 meter;*
4. *De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt 11 meter;*
5. *De totale oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 250 m²;*
6. *De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 150 m²;*
7. *De bouwhoogte van aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 5 m;*
8. *De goot- en bouwhoogte van bijbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;*
9. *De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel*

- c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
10. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
 11. Diepte aan- en uitbouwen vanaf oorspronkelijke achtergevel ten hoogste 4 meter;
 12. Kelder niet dieper dan 3,5 meter;
 13. Het plan dient te voldoen aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan;
 14. De zone van uw perceel met bestemming 'Water' op de plankaart mag niet worden gebouwd en dient ook als watergang gerealiseerd te worden in het kader van watercompensatie (zie Toelichting 'wijzigingsplan Langenakker West', hoofdstuk 3.9);
 15. Toereikende parkeervoorzieningen.

Verder is voor de beoordeling van het bouwplan de begripsbepaling 'bijgebouw' van belang. Onder 'bijgebouw' (artikel 1.28) wordt verstaan: *een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.*

Het ingediende bouwplan voldoet grotendeels aan de hiervoor gestelde bouwregels, behoudens de volgende (beperkte) strijdigheden:

- overschrijding met circa 0,25 meter van de maximale goothoogte van 6 meter binnen het bouwvlak
- overschrijding met 10 m² van de toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw van 250 m²
- overschrijding met circa 1,05 meter van de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen van 3 meter (hoogte kap op bijgebouw)
- overschrijding met circa 0,10 meter van de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen van 3 meter (hoogte dakrand bijgebouw)
- overschrijding met circa 0,10 meter van de maximale bouwhoogte van overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, van 3 meter (hoogte dakrand overkapping bijgebouw)
- er is geen sprake van een 'vrijstaand' bijgebouw maar een 'aangebouwd' bijgebouw
- de op plankaart aangegeven zone met bestemming 'Water' wordt verlegd naar een andere positie op het perceel in verband met een terreininrichting voor parkeren bezoekers.

Omdat het voorgestelde toegangshek tot het perceel zodanig ver terug ligt op het perceel hebben wij dit toegangshek als 'overig bouwwerk, geen gebouw zijnde' beschouwd en als passend beoordeeld.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid - Afwijken van de bouwregels

Op grond van artikel 15.4 kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.2.2 sub e en een bouwhoogte van bijgebouwen toestaan van 5 m, mits er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de daglichttoetreding bij naburige hoofdgebouwen. De goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Met toepassing van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan de volgende strijdigheid met de bouwregels worden opgeheven:

- overschrijding met circa 1,05 meter van de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen van 3 meter (hoogte kap op bijgebouw)

Omdat sprake is van een vrijstaande woning met aangebouwd bijgebouw op een groot kavel zal geen nadelige situatie ontstaan ten aanzien van de daglichttoetreding bij naburige hoofdgebouwen. Gelet hierop kunnen wij dan ook medewerking verlenen aan de gewenste kap op het aangebouwde bijgebouw en is de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid - Algemene afwijkingsregels

Op grond van artikel 25.1 onder a kan het bevoegd gezag – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend – bij omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

Met toepassing van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen de volgende strijdigheden met de bouwregels worden opgeheven:

- overschrijding met circa 0,25 meter van de maximale goothoogte van 6 meter binnen het bouwvlak
- overschrijding met 10 m² van de toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw van 250 m²
- overschrijding met circa 0,10 meter van de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen van 3 meter (hoogte dakrand bijgebouw)
- overschrijding met circa 0,10 meter van de maximale bouwhoogte van overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, van 3 meter (hoogte dakrand overkapping bijgebouw)

Omdat er sprake is van slechts beperkte overschrijdingen van de bouwregels kunnen wij, gelet op de afmetingen van het perceel en totale ontwerp, vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt medewerking verlenen aan het ingediende bouwplan en is de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gelet op voornoemde kan het ingediende plan voor wat betreft het 'aangebouwde bijgebouw' aan het hoofdgebouw en de verlegde positie van de voor watercompensatie te graven sloten, inclusief de terreininrichting voor parkeren bezoekers, alleen mogelijk gemaakt worden met 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 ingediende plan is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het "wijzigingsplan Langenakker west".

Ruimtelijke afwegingen

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt kan worden ingestemd met het ingediende bouwplan en het verleggen van de voor watercompensatie te graven sloten, inclusief terreininrichting voor parkeren bezoekers.

Volgens de definitiebepaling 'bijgebouw' dient deze los te staan van het hoofdgebouw. Volgens de structuur van het voormalige bestemmingsplan moet het anders gezien worden als een aan- of uitbouw. Indien het bijgebouw echter op 1 cm (los) van het hoofdgebouw wordt geplaatst voldoet het bijgebouw formeel aan de regels uit het omgevingsplan/ bestemmingplan. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het verschil tussen een aangebouwd en vrij-/losstaand bijgebouw verwaarloosbaar. In het voorliggende plan heeft het hier juist wel onze voorkeur om een 'aangebouwd' bijgebouw te realiseren. Hiermee wordt een verdere verrommeling op het perceel van lossen bijgebouwen voorkomen.

Met betrekking tot de openingen in de pergola's, uitgevoerd met vaste, open lamellen, ontstaat hiermee geen gesloten dak en telt deze voorziening niet mee als bebouwd oppervlak. Om dit verder in de toekomst te waarborgen wordt dit als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

Ook kan ingestemd worden met het verleggen van de voor watercompensatie te graven sloten, inclusief terreininrichting voor parkeren bezoekers, aangezien met de voorgestelde plan nog steeds ruimschoots voldaan wordt aan de vereiste watercompensatie van 181,5 m². In het voorgestelde plan wordt voorzien in 575 m² (265 m² bij [REDACTED] en 310 m² bij het buurperceel). Daarmee is sprake van een ruime overcompensatie.

Gelet op voornoemde onderbouwing(en) vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en is de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 17 september 2025 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Advies: *Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand*

Toelichting: *De commissie kan instemmen met het ingediende bouwplan en de zorgvuldig uitgewerkte principedetails. De in het vooroverleg gegeven opmerkingen en aandachtspunten zijn grotendeels opgevolgd en verwerkt. De commissie doet de volgende aanbevelingen:*

- *Om de kleurstelling van het portaal rond de entree in dezelfde kleur als de gevelvlakken uit te voeren, zodat een rustiger gevelbeeld wordt verkregen.*
- *De bovenste gevelband ter plaatse van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw te verplaatsen naar de onderzijde van de kozijnen op de 1e verdieping, in aansluiting op de raamdorpels.*

Volgens de commissie is het uiterlijk/plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, dan ook niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij volgen het advies van de commissie, waarbij wij het aan u overlaten of u de aanbevelingen van de commissie opvolgt.

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 en het overleggen van een terugkoppeling van de bijeenkomst met de burens heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Overigen

Bodemonderzoek

In het kader van het 'wijzigingsplan Langenakker west' is het rapport ANL22-7327_Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 Valkenburgerweg te Oegstgeest, d.d. 27-10-2022, van adviesbureau ABO-Milieuconsult B.V opgesteld.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het licht verhoogde gehalte aan PCB, zink, lood en drins in de bovengrond en de licht verhoogde concentratie aan xylenen in het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.
- De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie te verwerken.
- Op de locatie is op het maaiveld en het opgeboorde materiaal (0,0 – 0,5 m-mv) visueel geen asbest aangetroffen. De bijmengingen met sporen baksteen (0-1%) zijn normaal gesproken net asbestverdacht. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstofonderzoek

In het kader van het 'wijzigingsplan Langenakker west' is het rapport 2200648.b01a_Bestemmingsplan Valkenburgerweg Oegstgeest, d.d. 01-11-2023, van adviesbureau SPA WNP ingenieurs opgesteld.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is het rapport 2500212.4200.r01_Onderzoek stikstofdepositie, d.d. 21-03-2025, van adviesbureau SPA WNP ingenieurs opgesteld.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat er geen natuurgebieden zijn met een rekenresultaat hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er gelden geen aanvullende verplichtingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Nu voornoemde rapportages positief zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland vormt het aspect Stikstofdepositie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Quickscan flora en fauna

In het kader van het 'wijzigingsplan Langenakker west' is het rapport ANL22-7327_Flora en faunaonderzoek Valkenburgerweg te Oegstgeest, d.d. 21-10-2022, van adviesbureau ABO-Milieuconsult B.V opgesteld.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Nu voornoemde rapportage positief is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland vormt het aspect Flora en fauna geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel hebben wij de zorgplichten uit voornoemd rapport als voorwaarden opgenomen in bijlage B bij dit besluit.

Quickscan Externe veiligheid

In het kader van het 'wijzigingsplan Langenakker west' is het rapport 2200648.R02a_Quickscan externe veiligheid, d.d. 07-12-2023, van adviesbureau SPA WNP Ingenieurs opgesteld.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de gevallen een belemmering voor de planontwikkeling.
- Het groepsrisico ten aanzien van risico's door inrichtingen vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.
- De beoogde ontwikkeling zal ten aanzien van risico's door buisleidingen, met inachtneming van het eerder uitgevoerde onderzoek in de omgeving, naar verwachting niet leiden tot een berekenbare verandering van het groepsrisico. Omdat het plangebied wel binnen de 1% letaalzone van de buisleiding ligt, dient het groepsrisico beperkt te worden verantwoord. Elementen voor de verantwoording zijn opgenomen in deze rapportage.
- Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone van de provinciale weg N206 en het groepsrisico is daarmee niet relevant. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van stofcategorie LT2 (toxisch). Om die reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. In deze rapportage zijn elementen hiervoor aangeleverd.

Nu voornoemde rapportage positief is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland vormt het aspect Externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)' en activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan onder voorwaarden verleend worden.

Overwegingen – Uitweg maken, hebben of veranderen

Juridisch kader

Op grond van artikel 22.8 van de Omgevingswet is het, voor zover op grond van een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist voor een geval waarin regels over de fysieke leefomgeving op grond van artikel 2.7, eerste lid, alleen in het omgevingsplan mogen worden opgenomen, verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 3.57 van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024 is het verboden om zonder vergunning een uitweg naar de weg aan te leggen of te veranderen. De weigeringsgronden voor deze activiteit zijn opgenomen in artikel 3.58, juncto artikel 3.10 en artikel 3.40 van diezelfde verordening.

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.

Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024

Een aanvraag voor het aanleggen van een in- en uitrit wordt ook getoetst aan de beoordelingsregels van de Verordening fysieke leefomgeving Oegstgeest 2024. De aanvraag moet namelijk voldoen aan het gestelde in artikel 3.40 (oogmerken).

Onverminderd artikel 3.58, juncto artikel 3.10 wordt de vergunning alleen geweigerd als:

- de aanleg of verandering van de uitrit ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; of
- het perceel al door een andere uitrit wordt ontsloten, en de aanleg of verandering van de tweede uitrit ten koste gaat van het openbaar groen.

Wij hebben uw plan voor de in- en uitrit voor advies voorgelegd aan de afdeling Verkeer. Onze verkeerskundige heeft positief geadviseerd en aangegeven dat geen van voornoemde weigerings-

gronden zich voordoen. Nu de voorgestelde positie akkoord is bevonden voldoet het plan aan de gestelde regels.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg maken, hebben of veranderen' kan worden verleend.

BIJLAGE A – Algemene voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning Z/25/220796

Ontbrekende vergunning(en)

Om te mogen starten met de aanleg- en/of bouwactiviteiten voor dit project moet u ook in het bezit zijn van de volgende vergunning(en):

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)'.

Toezicht voorwaarden

Wij houden toezicht op de naleving van de voorwaarden.

Meer informatie

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

Voorwaarde – Ruimtelijke medewerking i.r.t. BOPA

- De 'open daken' van de pergola-oplossing boven het buitenterras, grenzende aan ruimten 0.5, 0.6, 0.7, 0.9, 0.10, 0.11 en 0.13, dienen voorzien te zijn en te blijven van de voorgestelde verticaal geplaatste 'vaste open lamellen', e.e.a. zoals aangeven in de plattegrond eerste verdieping, doorsnede A-A, doorsnede D-D en principedetails 1.09 en 1.10.

Voorwaarde – Archeologie

- Als bij graafwerkzaamheden een onverwachte vondst in of op de bodem wordt gedaan, waarvan u weet of redelijkerwijs vermoed dat het een archeologische vondst betreft, dan dient u dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet en artikel 19.8 en 19.9 van de Omgevingswet onmiddellijk te melden aan het college van burgemeester en wethouders. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van de archeologische toevalsvondst kunt u contact opnemen met de archeologen van Erfgoed Leiden en Omstreken, archeologie@erfgoedleiden.nl

Voorwaarden – Flora en Fauna

- De (specifieke) zorgplicht van de Omgevingswet is altijd van toepassing. Hieronder wordt geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven.

6.1 De (specifieke) zorgplicht zoals weergegeven in artikel 11.27

1. Degene die een flora- en fauna-activiteit of een activiteit als bedoeld in artikel 11.22, eerste lid, onder b tot en met g, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen, bedoeld in artikel 11.23, is verplicht:
 - a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
 - b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
 - c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Zodra een niet in de Omgevingswet beschermd in het wild levende dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied.

6.2 De zorgplicht specifiek voor vogels in artikel 11.37

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
 - a. het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
 - b. het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
 - c. het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
 - d. het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.

Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli), mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Tot de mogelijkheden behoort aanvangen voor het broedseizoen en doorwerken met continue verstoring tijdens het broedseizoen, zodat vogels niet tot broeden komen.

Werknummer: 24.5665

Betreft: Nieuwbouw villa aan de Langenakker te Oegstgeest.

Aanvullende gegevens t.b.v. aanvraag 'bouwactiviteit omgevingsplan'.

- Graag verzoeken wij u om een 2-tal activiteiten toe te voegen behorende bij de aanvraag bouwactiviteit omgevingsplan. Het gaat hier om de volgende activiteiten:
 - Afwijken van regels in het omgevingsplan.
 - Aanleggen in- en uitrit.
- Voor de bouwkosten zijn wij uitgegaan van een bedrag van 600,-/m³. Daar de landelijke normering voor het bouwen van een vrijstaande woning op 683,-/m³ ligt, verzoeken wij u om de opgegeven bouwkosten te veranderen in 2309m³ x 683,- = € [redacted] - i.p.v. het door ons opgegeven bedrag van € [redacted] -.

partParticipatie verslag

Uitgevoerd door:  J

Betreft: Nieuwbouw langnakker

Datum: 23-6 tm 27-6

Dit participatie verslag betreft het informeren van de direct omwonende van perceel 5232 en 5628 in Oegstgeest.

Alle omwonenden zijn persoonlijk ingelicht door een zogeheten “keukentafel” gesprek.

Valkenburgerweg 9

Is op de hoogte dat er al lange tijd word gesproken over her ontwikkeling in het gebied. Voorkeur van alle partijen is om alles ruimtelijk en groen te houden. Zoals we hebben bekeken zijn de percelen groot genoeg om dat voor elkaar te krijgen. Met onze woning zijn we “indirecte” burenen. Omdat er nog een perceel tussen komt te liggen. Zodra de directe burenen plannen gaan concretiseren is goed om ook met hen in gesprek te gaan.

Valkenburgerweg 10

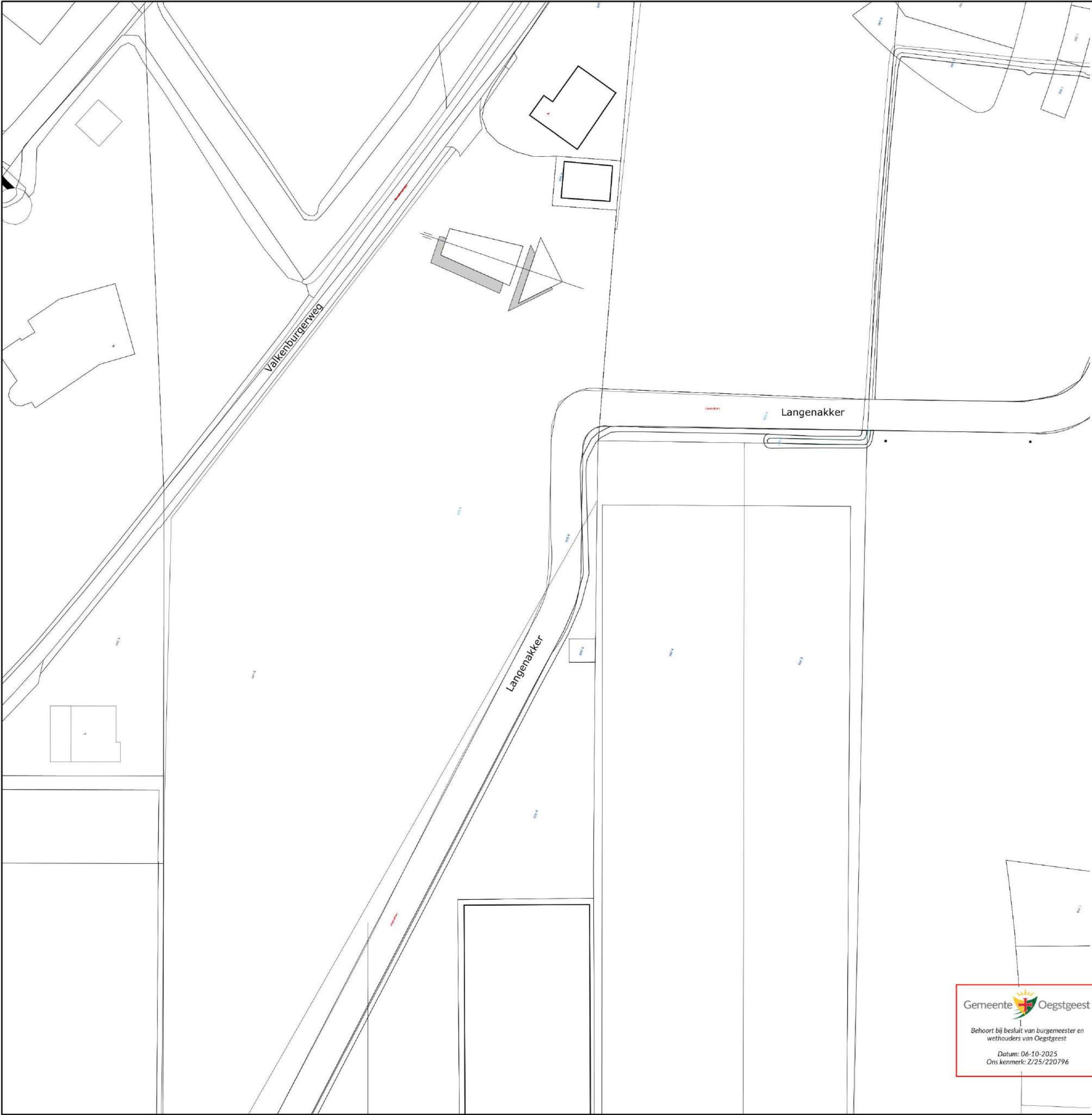
Ziet de toekomstplannen voor dit gebied als een positieve ontwikkeling.

Wenst ons veel succes met de bouw. En ziet geen enkel bezwaar mbt de plannen die er zijn.

Valkenburgerweg 11

Ziet het als een goede ontwikkeling dat de omgeving netjes en gemoderniseerd gaat worden. Heeft zelf de wens om zijn eigen tuin nog iets uit te breiden. En vraagt of er mogelijkheid is om een klein stukje perceel te kopen van ons. Wij zullen dit tzt gaan inventariseren. Als we op deze manier samenwerken kunnen we een mooie tuinafscheiding creëren.

Ik heb eigenlijk alle gesprekken als positief ervaren. Iedereen vind het fijn dat het ruimtelijk blijft, aangezien iedereen hier vele jaren in ruimte en rust heeft gewoond.



situatie

schaal 1:500
gemeente Oegstgeest

betreft:	Nieuwbouw villa fam. [redacted] a/d Langenakker te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Fam. [redacted]		
onderdeel:	Situatietekening bestaand		
projectarchitect:	[redacted]	projectleider:	[redacted]
formaat:	A2	schaal:	1:500
projectnummer:	24.5665		bladnummer: H.0.01
getekend:	[redacted]	datum:	5 september 2025

Gemeente  Oegstgeest

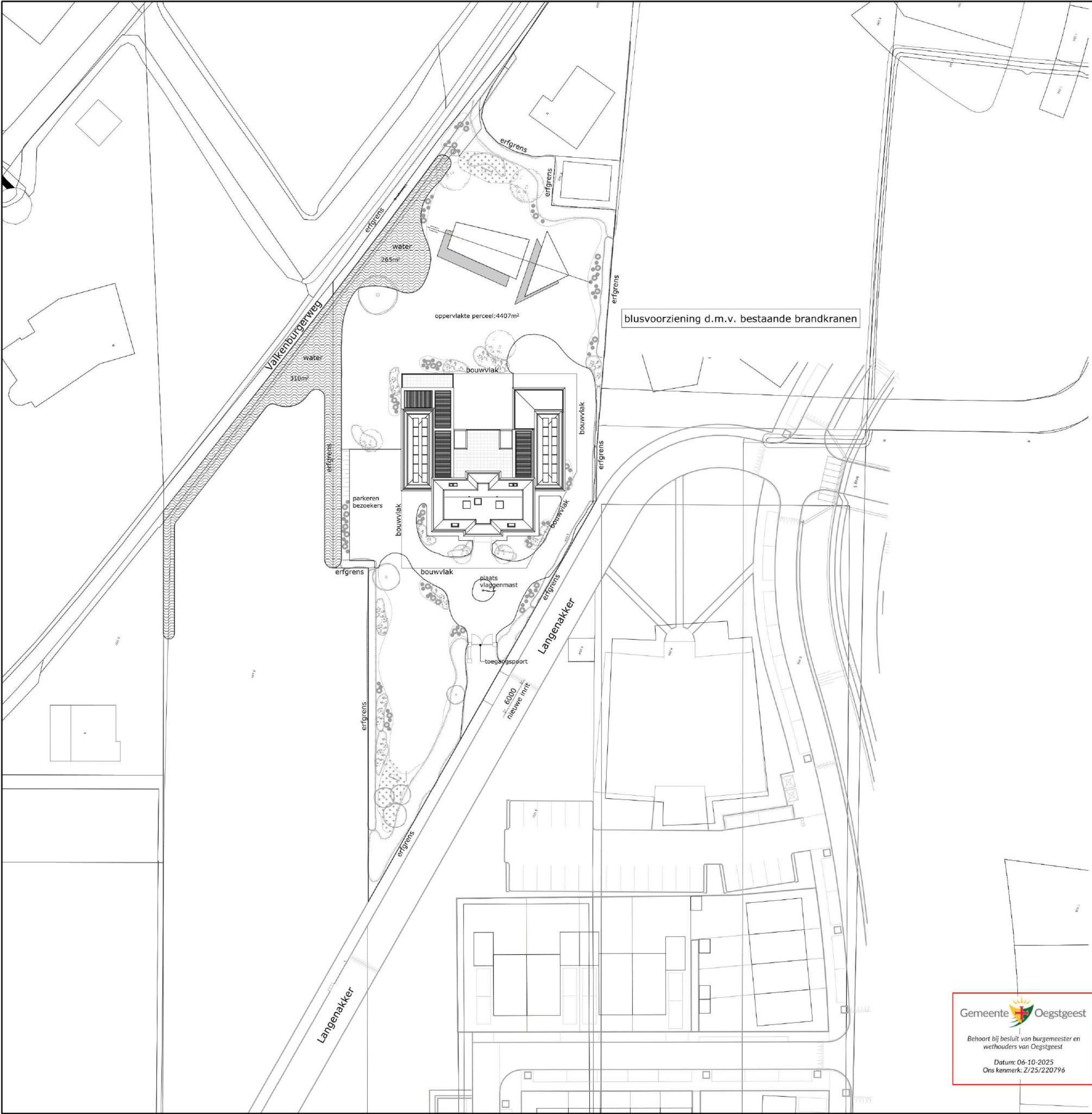
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-10-2025
Ons kenmerk: Z/25/220796



PION
PROJECTONDERSTEUNING

Vliet Zuidzijde 5
2231 GH RIJNSBURG
t: 071 402 8525
www.pion-projectondersteuning.nl



situatie

schaal 1:500
gemeente Oegstgeest

betreft:	Nieuwbouw villa fam. J a/d Langenakker te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Fam. J		
onderdeel:	Situatietekening nieuw		
projectarchitect:	J	projectleider:	J
formaat:	A2	schaal:	1:500
projectnummer:	24.5665	bladnummer:	B.0.01
getekend:	J	datum:	5 september 2025

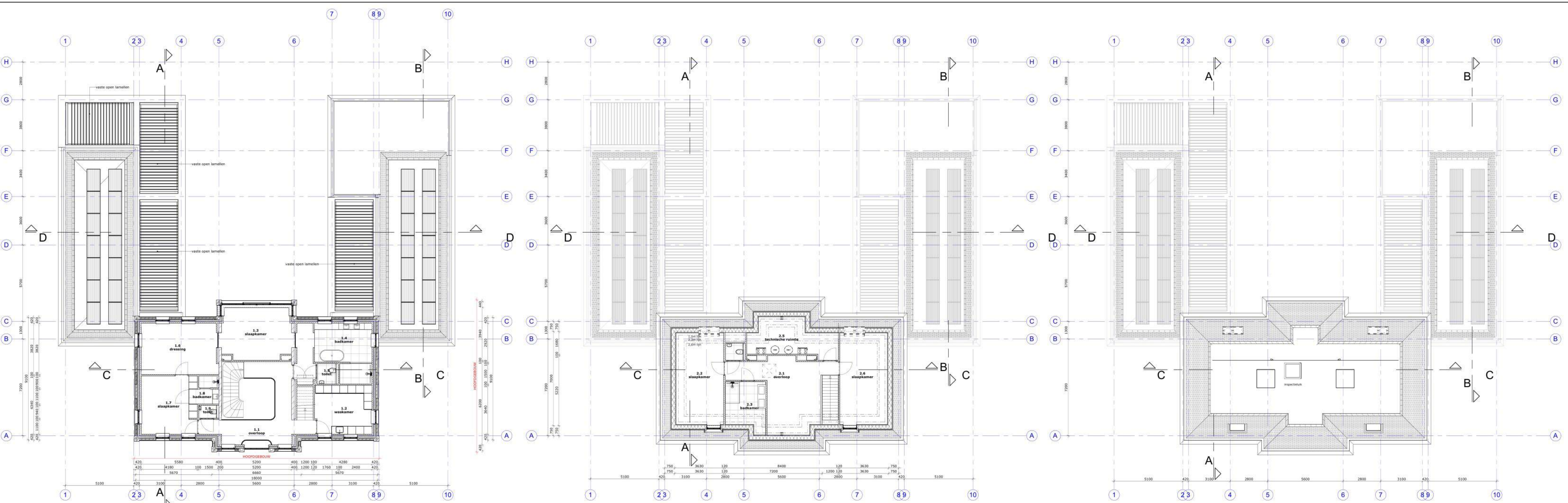
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-10-2025
Ons kenmerk: Z/25/220796



PION
PROJECTONDERSTEUNING

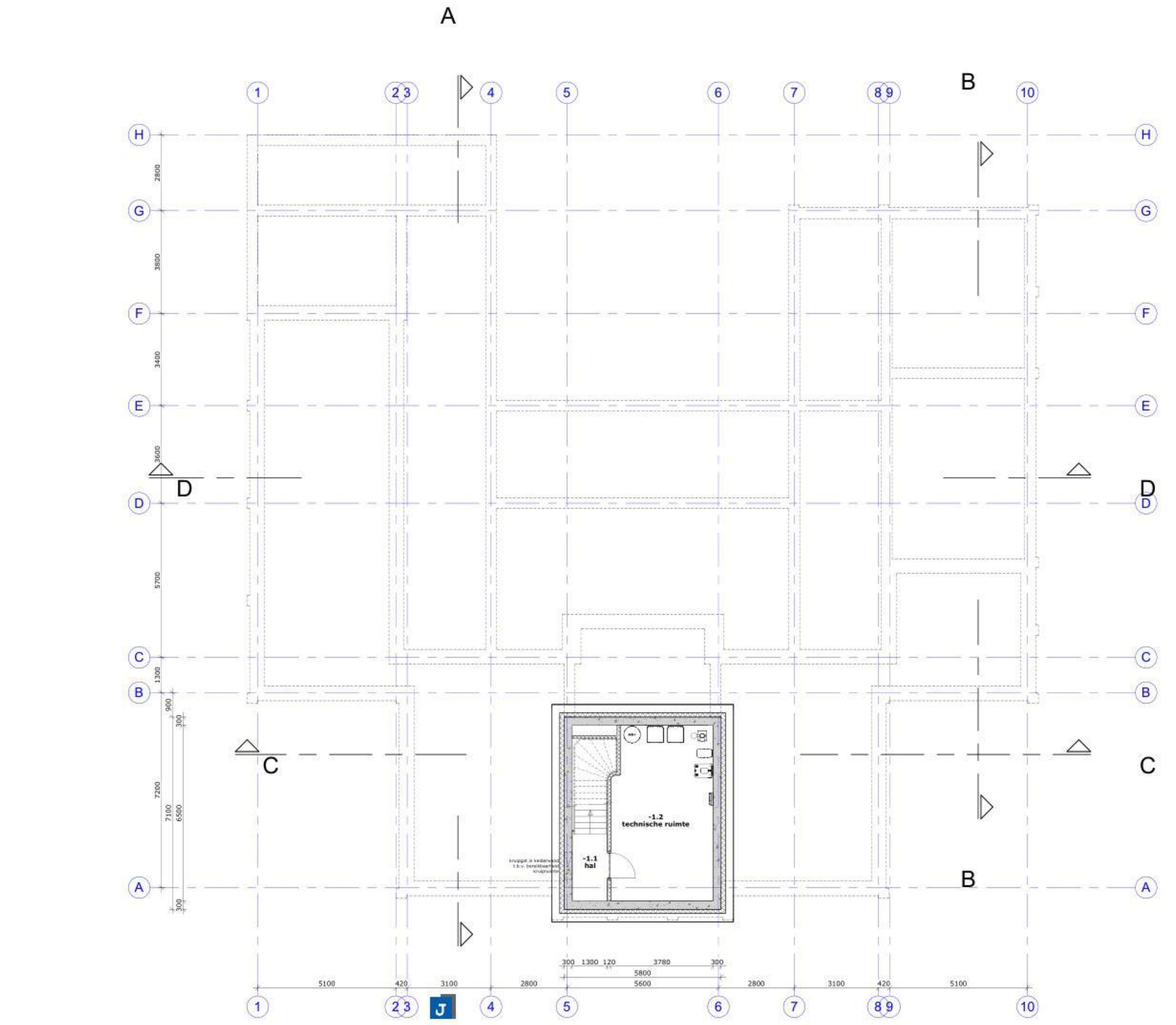
Vliet Zuidzijde 5
2231 GH RIJNSBURG
t: 071 402 8525
www.pion-projectondersteuning.nl



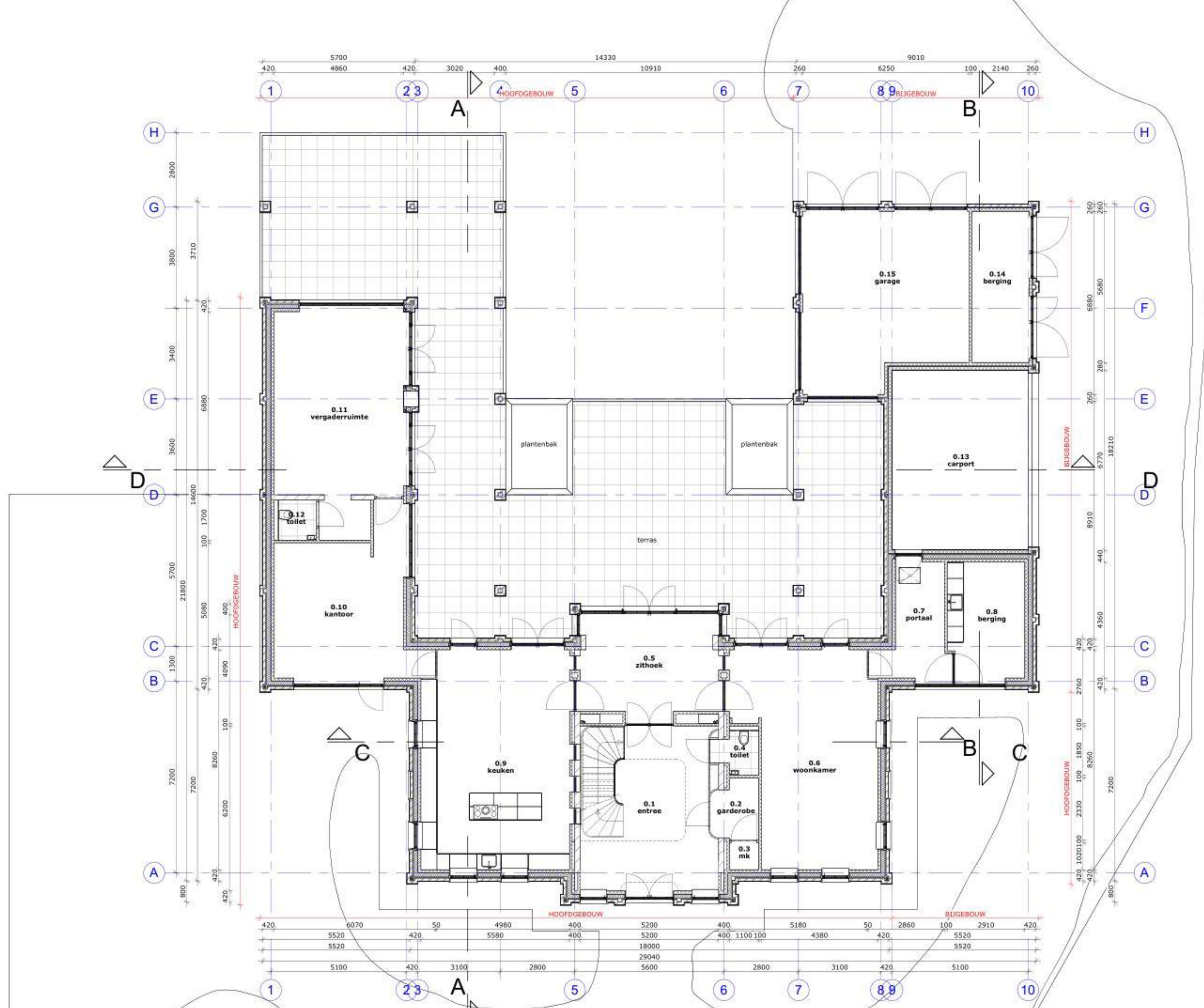
eerste verdieping

tweede verdieping

dakaanzicht



kelder



begane grond

renvooi - bouwkundig

- metsewerk, glad stucwerk 110mm
- porotherm 120mm, glad stucwerk 10mm
- isolate 145mm Rc=5,5m²/K/W
- porisol 100/120/140mm
- porotherm 200mm

oppervlakten

- oppervlakte hoofdgebouw: 260m²
- oppervlakte bijgebouw: 130m²
- inhoud: 2309m³
- BVO kelder: 41m³
- BVO begane grond: 390m³
- BVO eerste verdieping: 177m³
- BVO tweede verdieping: 177m³
- GBO begane grond: 243m³
- GBO eerste verdieping: 122m³
- GBO tweede verdieping: 100m³
- VGB begane grond: 163m³
- VGB eerste verdieping: 75m³
- VGB tweede verdieping: 24m³

betreft:	Nieuwbouw villa fam. J	J	a/d Langenakker te Oegstgeest
opdrachtgever:	Fam. J	J	
ontwerper:	Bestektekoning plattegronden	J	
projectleider:	AD	J	
formaat:	A0	J	
projectnummer:	24.5665	J	B.X.01
getekend:	J	J	26 mei 2025



PION
PROJECTONDERSTEUNING

Vliet Zuidzijde 5
2231 GN - RIJNSBURG
t: 071 422 8236
www.pion-projectondersteuning.nl

betreft:	Nieuwbouw villa fam. a/d Langenakker te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Fam. 		
onderdeel:	Riolering		
projectarchitect:		projectleider:	
formaat:	A2	schaal:	1:100
projectnummer:	24.5665		bladnummer: B.4.00
getekend:		datum:	5 september 2025

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-10-2025
Ons kenmerk: Z/25/220796



PION

PROJECTONDERSTEUNING

Vliet Zuidzijde 5
2231 GH RIJNSBURG
t: 071 402 8525
www.pion-projectondersteuning.nl

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

- Voor oppervlakte-, daglicht- en ventilatieberekeningen zie boekje "berekeningen BBL".
- Rc-waarden:
- vloeren 5,5m²K/W
- gevels 5,5m²K/W
- hellende daken 6,3m²K/W
- platte daken 8,0m²K/W

- Drinkwater- en warmwatervoorzieningen bepalen en aanbrengen conform NEN 1006.
- Voorzieningen vooe drinkwater moet tenminste voldoen aan de model-aansluitvoorwaarden voor drinkwater van de vereniging van exploitanten van waterleiding bedrijven in Nederland.
- Voorzieningen vooe elektra bepalen en aanbrengen conform NEN 1010.
- Rookmelders zijn optische rookmelders voorzien van een secundaire energievoorziening (batterij) en deze zijn aangesloten op de elektrische installatie (230V) en onderling gekoppeld e.e.a. conform NEN 2555.
- De meterruimte heeft afmetingen, indeling en leidingdoorvoeren die voldoen aan NEN 2768.
- De ventilatie installatie en delen bepalen en aanbrengen volgens NEN 1087.
- Voorzieningen tegen luchtdoorlatendheid die voldoen aan NEN 3661 voldoen aan NEN 6062.
- Riolering, hemelwaterafvoeren en afvoer van afvalwater en fecalien bepalen en aanbrengen conform NEN 3215.
- Een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmwatertoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie geluidsniveau van ten hoogste 30dB. Dit geldt niet voor een op een aangrenzend perceel gelegen lichte industriefunctie og een overige gebruiksfunctie.
- Een drempel in vloer van toegankelijkheidssector heeft een hoogteverschil met de aansluitende vloer, terrein of hellingsbaan kleiner dan 0,02 meter (minimaal 1 toegang).
- Hoogte borstwering raam op de verdieping min. 850mm ten opzichte van vloerafscheiding.
- Begazing onder 850+ vloer uitvoeren in gehard veiligheidsglas conform NEN 3569.
- Alle binnen- en buitendeurkozijnen hebben een vrije doorgang van min. 850x2300mm m.u.v. meter- en kastdeuren.
- De woning is zodanig ingericht dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan. E.e.a conform Afdeling 3.17. Bescherming tegen ratten en muizen
- De constructies en/of installaties waarvoor prestatie-eisen gelden en op tekening zijn ingeschreven worden volgens nadere tekeningen en berekeningen verzorgd.
- Een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte, heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01kg (m².s1/2). Voor een badruimte geldt het in het eerste lid gestelde voorschrift ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van ten minste 3m, tot een hoogte van 2,1m boven de vloer van die ruimte.

- Warmwatervoorziening + woningverwarming d.m.v. warmtepomp. E.e.a. i.o.m. installateur en volgens NEN-EN 378-1 - Koelsystemen en warmtepompen.

- Toegepaste afgiftelichaam
- Zone 1 begane grond: vloerverwarming - Lage temperatuur
- Zone 2 1e verdieping: vloerverwarming - Lage temperatuur
- Zone 3 2e verdieping: vloerverwarming - Lage temperatuur
- Dit alles i.o.m. installateur.

- Ventilatie d.m.v. WTW-systeem, vlgs nadere berekening installateur. Verdunningsberekening volgens art. 8 van NEN 2757 in te dienen bij de gemeente door de installateur. Leidingen mechanische ventilatie van gespiraliseerde buis (zo min mogelijk flexibel). Ventilatie d.m.v. CO2-sensor.

- Inbraakwerendheid volgens weerstandsklasse 2 (SKG**), hang- en sluitwerk conform NEN 5087 en 5096 (art. 2.214)

- De hoofddraagconstructie is minimaal 60min. brandwerend. Staalconstructies welke onderdeel uitmaken van de hoofddraagconstructie 60min. brandwerend bekleden of overdimensioneren e.e.a. volgens berekening constructeur.

- Constructies conform opgave constructeur.

- Afmetingen, dimensioneringen e.d. conform opgave constructeur / installateur / leverancier.

Trappen:

trap begane grond naar eerste verdieping	trap eerste verdieping naar tweede verdieping	trap kelder naar begane grond
17 optreden 182,4mm	16 optreden 187,5mm	16 optreden 182,5mm
aantrede 260mm	aantrede 220mm	aantrede 220mm
vrije hoogte min. 2300mm	vrije hoogte min. 2300mm	vrije hoogte min. 2300mm
breedte 1250mm	breedte 1200mm	breedte 1200mm

- Leuning: de trap is aan 1 zijkant voorzien van een leuning min. 0,8 - 1,0m¹ + trede.

Glas:
glastype conform BENG en geluidberekening:
Triple glas Ugl=0,06W/m²K Warm Edge afstandhouders Uw = 1,2W/m²K GGL 0,60

renvooi - bouwkundig

	metselwerk, glad stucwerk 110mm
	porotherm 120mm, glad stucwerk 10mm
	isolatie 145mm Rc=5,5m²K/W
	poriso 100/120/140mm
	porotherm 200mm

renvooi

- 1 hwa Ø800mm
- 2 onstoppingsstuk
- 3 3 flexibele steekmoffen
- 4 standleiding ø110mm
- 5 toilet ø110mm
- 6 fontein ø50mm
- 7 aanrecht ø50mm
- 8 vaatwasser ø50mm
- 9 wasmachine ø50mm
- 10 douche ø50mm
- 11 bad ø50mm
- 12 wastafel ø50mm
- 13 overloop warmtepomp ø50mm
- 14 ontluchting riolering ø75mm
- 15 mechanische ventilatie afvoer toilet
- 16 mechanische ventilatie afvoer keuken
- 17 mechanische ventilatie afvoer badkamer
- 18 mechanische ventilatie afvoer waskamer
- 19 mechanische ventilatie afvoer berging/techniek
- 20 mechanische ventilatie toevoer woonkamer
- 21 mechanische ventilatie toevoer keuken
- 22 mechanische ventilatie kantoor
- 23 mechanische ventilatie vergaderruimte
- 24 mechanische ventilatie toevoer slaapkamer
- 25 mechanische ventilatie toevoer waskamer
- 26 toe- en afvoer WTW installatie vlgs opgave installateur

Leidingverloop is indicatief
Afmeting, lengte, diameter en leidingverloop
i.o.m de installateur en volgens NEN 3215

De aansluiting van de op deze tekening aangegeven riolering op het gemeentelijk rioolstelsel moet door (na voorafgaand overleg) door de afdeling Openbare Werken van gemeente Oegstgeest, op kosten van de eigenaar van het bouwperceel, worden aangebracht. Hierbij is bepaald dat de boven-zijde van de aan te sluiten buis zich, ter hoogte van de perceelgrens, op 60cm onder het afgewerkte maaiveld moet bevinden en waarbij de minimale diameter ø125mm moet, en de maximale diameter ø160mm mag zijn. Voorts moet 50cm binnen de perceelsgrens een onstoppingsstuk worden aangebracht.

De constructies en/of installaties waarvoor prestatie-eisen gelden en op tekening zijn ingeschreven worden volgens nadere tekeningen en berekeningen verzorgd.

Ventilatie toe- en afvoer, locaties en capaciteit vlgs opgave installateur. Aangegeven plaatsen zijn indicatief.

verdunningsberekening volgens art. 8 van NEN 2757, in te dienen bij de gemeente.

legenda

schaal:	
datum:	5 september 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Auteursrecht door de auteur vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectuur.nl. Het Ontwikkelen & Realiseren v.o.f.



renvooi

- 1 hwa Ø800mm
- 2 onstopingsstuk
- 3 3 flexibele steekmoffen
- 4 standleiding ø110mm
- 5 toilet ø110mm
- 6 fontein ø50mm
- 7 aanrecht ø50mm
- 8 vaatwasser ø50mm
- 9 wasmachine ø50mm
- 10 douche ø50mm
- 11 bad ø50mm
- 12 wastafel ø50mm
- 13 overloop warmtepomp ø50mm
- 14 ontluchting riolering ø75mm
- 15 mechanische ventilatie afvoer toilet
- 16 mechanische ventilatie afvoer keuken
- 17 mechanische ventilatie afvoer badkamer
- 18 mechanische ventilatie afvoer waskamer
- 19 mechanische ventilatie afvoer berging/techniek
- 20 mechanische ventilatie toevoer woonkamer
- 21 mechanische ventilatie toevoer keuken
- 22 mechanische ventilatie kantoor
- 23 mechanische ventilatie vergaderruimte
- 24 mechanische ventilatie toevoer slaapkamer
- 25 mechanische ventilatie toevoer waskamer
- 26 toe- en afvoer WTW installatie vlgs opgave installateur

Leidingverloop is indicatief.
Afmeting, lengte, diameter en leidingverloop i.o.m de installateur en volgens NEN 3215

De aansluiting van de op deze tekening aangegeven riolering op het gemeentelijk rioolstelsel moet door (na voorafgaand overleg) door de afdeling Openbare Werken van gemeente Oegstgeest, op kosten van de eigenaar van het bouwperceel, worden aangebracht. Hierbij is bepaald dat de bovenzijde van de aan te sluiten buis zich, ter hoogte van de perceelgrens, op 60cm onder het afgewerkte maaiveld moet bevinden en waarbij de minimale diameter ø125mm moet, en de maximale diameter ø160mm mag zijn. Voorts moet 50cm binnen de perceelsgrens een onstopingsstuk worden aangebracht.

De constructies en/of installaties waarvoor prestatie-eisen gelden en op tekening zijn ingeschreven worden volgens nadere tekeningen en berekeningen verzorgd.

Ventilatie toe- en afvoer, locaties en capaciteit vlgs opgave installateur. Aangegeven plaatsen zijn indicatief.

verdunningsberekening volgens art. 8 van NEN 2757, in te dienen bij de gemeente.

fundering/riolering

constructieve tekeningen en berekeningen worden verzorgd door de constructeur

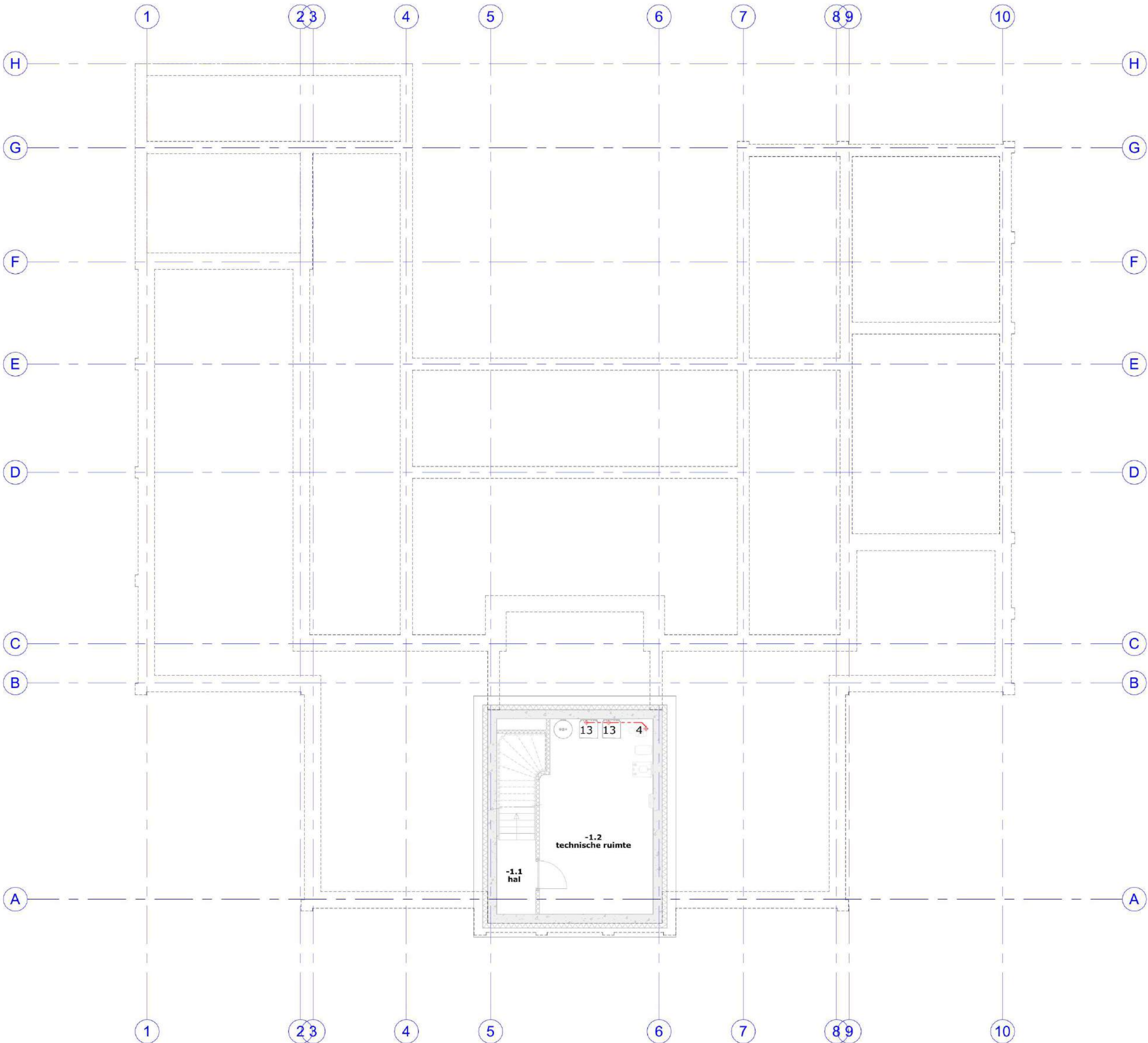
binnenriolering verbinden dmv lijmvbindingen

buitenriolering verbinden dmv rubberringen of manchetten met glijkleefmiddel

alle buizen van PVC volgens:

a. binnenriolering klasse Sn4

b. buitenriolering klasse Sn8



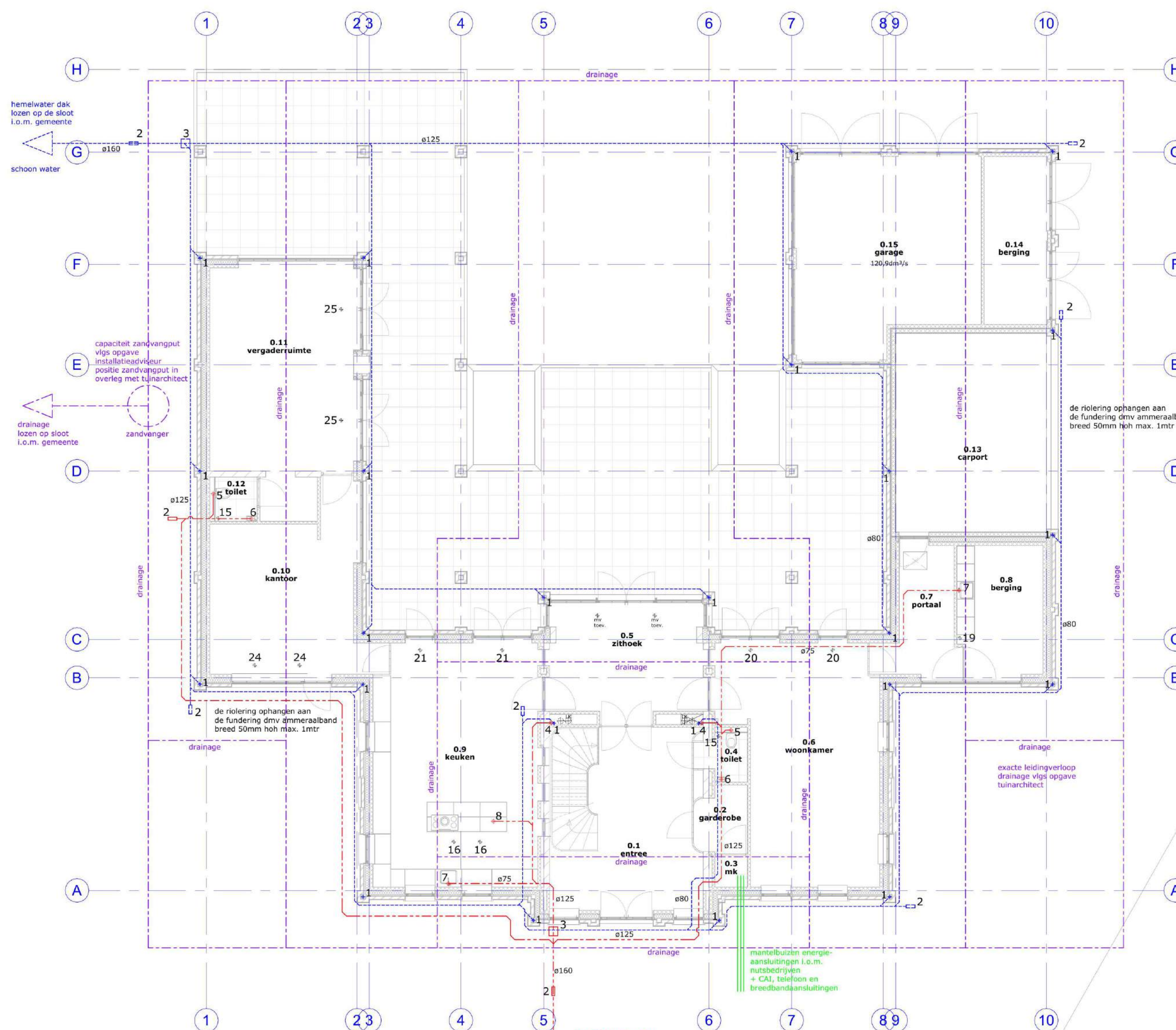
kelder

B4 -1

schaal:	1:100
datum:	5 september 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Auteursrecht aan de afnemer van de tekening. Het kopiëren of verspreiden van deze tekening is strafbaar.



renvooi

- 1 hwa Ø800mm
- 2 onstopingsstuk
- 3 3 flexibele steekmoffen
- 4 standleiding ø110mm
- 5 toilet ø110mm
- 6 fontein ø50mm
- 7 aanrecht ø50mm
- 8 vaatwasser ø50mm
- 9 wasmachine ø50mm
- 10 douche ø50mm
- 11 bad ø50mm
- 12 wastafel ø50mm
- 13 overloop warmtepomp ø50mm
- 14 ontluchting riolering ø75mm
- 15 mechanische ventilatie afvoer toilet
- 16 mechanische ventilatie afvoer keuken
- 17 mechanische ventilatie afvoer badkamer
- 18 mechanische ventilatie afvoer waskamer
- 19 mechanische ventilatie afvoer berging/techniek
- 20 mechanische ventilatie toevoer woonkamer
- 21 mechanische ventilatie toevoer keuken
- 22 mechanische ventilatie kantoor
- 23 mechanische ventilatie vergaderruimte
- 24 mechanische ventilatie toevoer slaapkamer
- 25 mechanische ventilatie toevoer waskamer
- 26 toe- en afvoer WTW installatie vlgs opgave installateur

Leidingverloop is indicatief
Afmeting, lengte, diameter en leidingverloop
i.o.m de installateur en volgens NEN 3215

De aansluiting van de op deze tekening aangegeven riolering op het gemeentelijk rioolstelsel moet door (na voorafgaand overleg) door de afdeling Openbare Werken van gemeente Oegstgeest, op kosten van de eigenaar van het bouwperceel, worden aangebracht. Hierbij is bepaald dat de boven-zijde van de aan te sluiten buis zich, ter hoogte van de perceelgrens, op 60cm onder het afgewerkte maaiveld moet bevinden en waarbij de minimale diameter ø125mm moet, en de maximale diameter ø160mm mag zijn. Voorts moet 50cm binnen de perceelsgrens een onstopingsstuk worden aangebracht.

De constructies en/of installaties waarvoor prestatie-eisen gelden en op tekening zijn ingeschreven worden volgens nadere tekeningen en berekeningen verzorgd.

Ventilatie toe- en afvoer, locaties en capaciteit vlgs opgave installateur. Aangegeven plaatsen zijn indicatief.

verdunningsberekening volgens art. 8 van NEN 2757, in te dienen bij de gemeente.

fundering/riolering

constructieve tekeningen en berekeningen worden verzorgd door de constructeur
binnenriolering verbinden dmv lijmvormingen
buitenriolering verbinden dmv rubberringen of manchetten met glijkleefmiddel
alle buizen van PVC volgens:
a. binnenriolering klasse Sn4
b. buitenriolering klasse Sn8

begane grondvloer

geïsoleerde kanaalplaatvloer Rc-waarde 5,0m²/W
onderheide terrassen voorzien van een kanaalplaatvloer van de toe te passen vloer dient een geldend attest voorhanden te zijn
boven kruipgat 2 stalen hoeklijnen 120-120mm behandeld met inertol
kruipruimte ventileren met muisdichte ventilatieopeningen
ventilatieopeningen dmv pvc pijp ø125mm

begane grond

vuil water aansluiten op reeds aanwezige uitlegger vanuit de put van het vuilwaterriool
Indien er nog geen onstopingsputje aanwezig is, deze aanbrengen in de afvoerleiding e.e.a. vlgs eisen van de Dali

B400

schaal: 1:100

datum: 5 september 2025

laatste wijziging:

projectnummer: 24.5665

renvooi

- 1 hwa Ø800mm
- 2 ontoppingsstuk
- 3 3 flexibele steekmoffen
- 4 standleiding Ø110mm
- 5 toilet Ø110mm
- 6 fontein Ø50mm
- 7 aanrecht Ø50mm
- 8 vaatwasser Ø50mm
- 9 wasmachine Ø50mm
- 10 douche Ø50mm
- 11 bad Ø50mm
- 12 wastafel Ø50mm
- 13 overloop warmtepomp Ø50mm
- 14 ontluchting riolering Ø75mm
- 15 mechanische ventilatie afvoer toilet
- 16 mechanische ventilatie afvoer keuken
- 17 mechanische ventilatie afvoer badkamer
- 18 mechanische ventilatie afvoer waskamer
- 19 mechanische ventilatie afvoer berging/techniek
- 20 mechanische ventilatie toevoer woonkamer
- 21 mechanische ventilatie toevoer keuken
- 22 mechanische ventilatie kantoor
- 23 mechanische ventilatie vergaderruimte
- 24 mechanische ventilatie toevoer slaapkamer
- 25 mechanische ventilatie toevoer waskamer
- 26 toe- en afvoer WTW installatie vlg opgave installateur

Leidingverloop is indicatief
Afmeting, lengte, diameter en leidingverloop
i.o.m de installateur en volgens NEN 3215

De aansluiting van de op deze tekening aangegeven
riolering op het gemeentelijk rioolstelsel moet door
(na voorafgaand overleg) door de afdeling Openbare
Werken van gemeente Oegstgeest,
op kosten van de eigenaar van het bouwperceel,
worden aangebracht. Hierbij is bepaald dat de boven-
zijde van de aan te sluiten buis zich, ter hoogte van de
perceelgrens, op 60cm onder het afgewerkte maaiveld
moet bevinden en waarbij de minimale diameter
Ø125mm moet, en de maximale diameter Ø160mm mag
zijn. Voorts moet 50cm binnen de perceelsgrens een
ontoppingsstuk worden aangebracht.

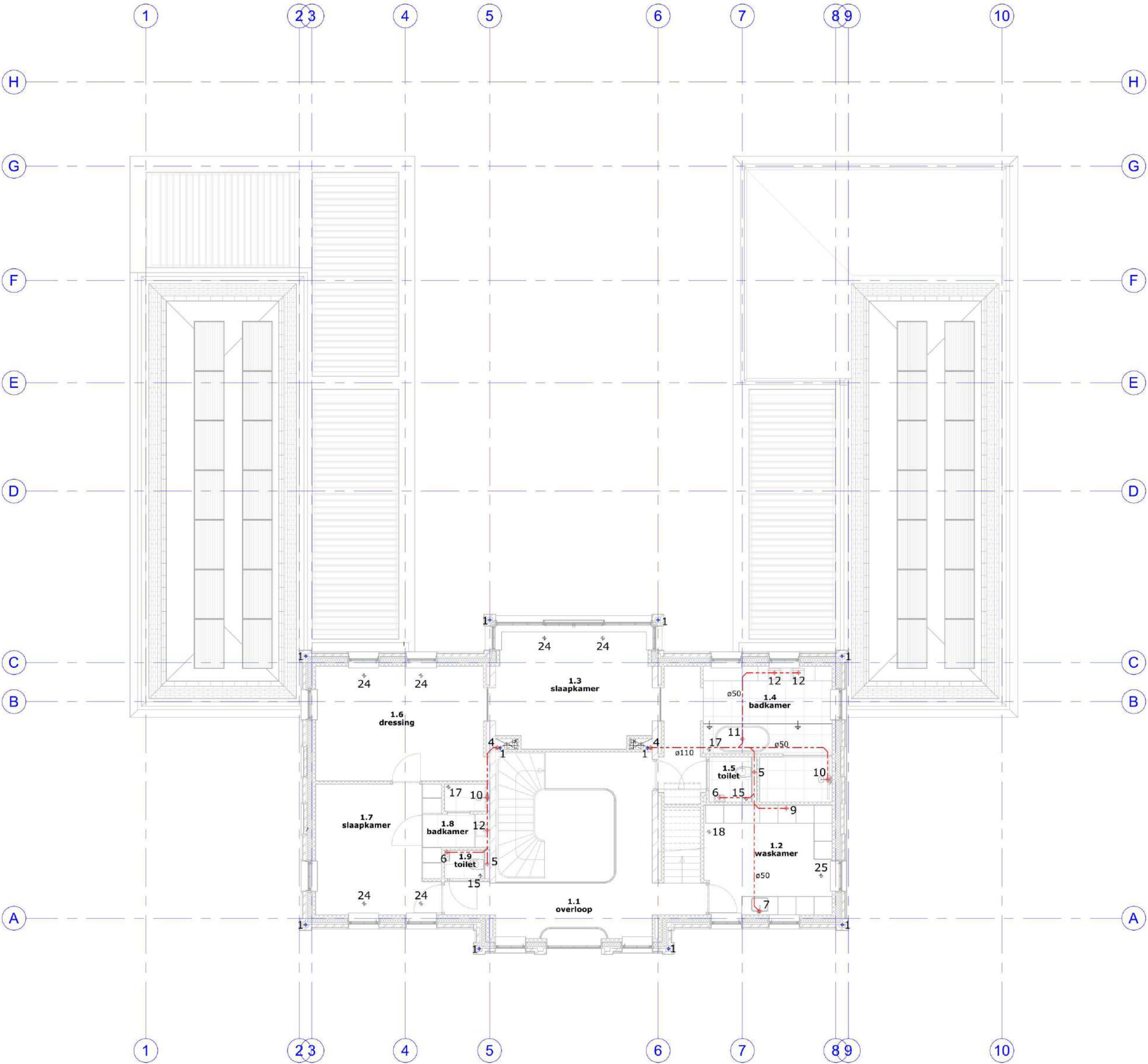
De constructies en/of installaties waarvoor prestatie-
eisen gelden en op tekening zijn ingeschreven worden
volgens nadere tekeningen en berekeningen verzorgd.

Ventilatie toe- en afvoer, locaties en capaciteit vlg opgave installateur.
Aangegeven plaatsen zijn indicatief.

verdunningsberekening volgens art. 8 van NEN 2757,
in te dienen bij de gemeente.

eerste verdiepingvloer

breedplaatvloer vlg opgave constructeur
van de vloer dient een geldig attest voorhanden te zijn
vloerbelasting i.o.m. de constructeur



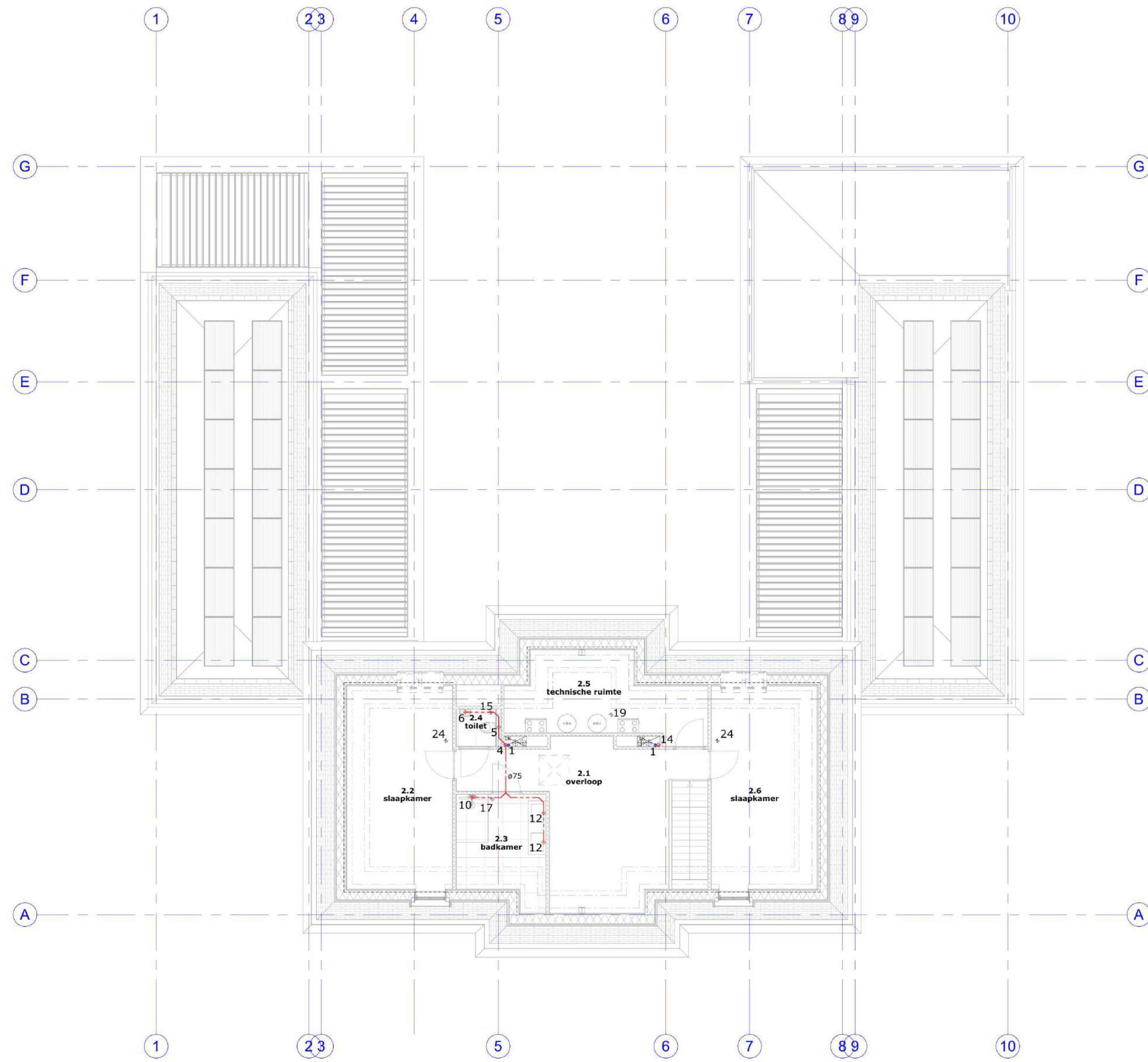
eerste verdieping

B401

schaal:	1:100
datum:	5 september 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Auteursrecht aan de afzender van deze tekening. Het verspreiden van deze tekening is strafbaar. Het kopiëren van deze tekening is strafbaar. Het verspreiden van deze tekening is strafbaar. Het kopiëren van deze tekening is strafbaar.





- renvooi
- 1 hwa Ø800mm
 - 2 ontpoppingsstuk
 - 3 3 flexibele steekmoffen
 - 4 standleiding Ø110mm
 - 5 toilet Ø110mm
 - 6 fontein Ø50mm
 - 7 aanrecht Ø50mm
 - 8 vaatwasser Ø50mm
 - 9 wasmachine Ø50mm
 - 10 douche Ø50mm
 - 11 bad Ø50mm
 - 12 wastafel Ø50mm
 - 13 overloop warmtepomp Ø50mm
 - 14 ontluftung riolering Ø75mm
 - 15 mechanische ventilatie afvoer toilet
 - 16 mechanische ventilatie afvoer keuken
 - 17 mechanische ventilatie afvoer badkamer
 - 18 mechanische ventilatie afvoer waskamer
 - 19 mechanische ventilatie afvoer berging/techniek
 - 20 mechanische ventilatie toevoer woonkamer
 - 21 mechanische ventilatie toevoer keuken
 - 22 mechanische ventilatie kantoor
 - 23 mechanische ventilatie vergaderruimte
 - 24 mechanische ventilatie toevoer slaapkamer
 - 25 mechanische ventilatie toevoer waskamer
 - 26 toe- en afvoer WTW installatie vlgs opgave installateur

Leidingverloop is indicatief.
Afmeting, lengte, diameter en leidingverloop
i.o.m. de installateur en volgens NEN 3215

De aansluiting van de op deze tekening aangegeven
riolering op het gemeentelijk rioolstelsel moet door
(na voorafgaand overleg) door de afdeling Openbare
Werken van gemeente Oegstgeest,
op kosten van de eigenaar van het bouwperceel,
worden aangebracht. Hierbij is bepaald dat de boven-
zijde van de aan te sluiten buis zich, ter hoogte van de
perceelgrens, op 60cm onder het afgewerkte maaiveld
moet bevinden en waarbij de minimale diameter
Ø125mm moet, en de maximale diameter Ø160mm mag
zijn. Voorts moet 50cm binnen de perceelsgrens een
ontpoppingsstuk worden aangebracht.

De constructies en/of installaties waarvoor prestatie-
eisen gelden en op tekening zijn ingeschreven worden
volgens nadere tekeningen en berekeningen verzorgd.

Ventilatie toe- en afvoer, locaties en capaciteit vlgs opgave installateur.
Aangegeven plaatsen zijn indicatief.

verdunningsberekening volgens art. 8 van NEN 2757,
in te dienen bij de gemeente.

tweede verdiegingsvloer

breedplaatvloer vlgs opgave constructeur
van de vloer dient een geldig attest voorhanden te zijn
vloerbelasting i.o.m. de constructeur

dakaanzicht

B402

schaal: 1:100

datum: 5 september 2025

laatste wijziging:

projectnummer: 24.5665

Overname van de tekening is niet toegestaan. Auteursrecht aan de afzender van de tekening. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook.

- 1 hwa Ø800mm
- 2 ontstoppingsstuk
- 3 3 flexibele steekmoffen
- 4 standleiding ø110mm
- 5 toilet ø110mm
- 6 fontein ø50mm
- 7 aanrecht ø50mm
- 8 vaatwasser ø50mm
- 9 wasmachine ø50mm
- 10 douche ø50mm
- 11 bad ø50mm
- 12 wastafel ø50mm
- 13 overloop warmtepomp ø50mm
- 14 ontluchting riolerig ø75mm
- 15 mechanische ventilatie afvoer toilet
- 16 mechanische ventilatie afvoer keuken
- 17 mechanische ventilatie afvoer badkamer
- 18 mechanische ventilatie afvoer waskamer
- 19 mechanische ventilatie afvoer berging/techniek
- 20 mechanische ventilatie toevoer woonkamer
- 21 mechanische ventilatie toevoer keuken
- 22 mechanische ventilatie kantoor
- 23 mechanische ventilatie vergaderruimte
- 24 mechanische ventilatie toevoer slaapkamer
- 25 mechanische ventilatie toevoer waskamer
- 26 toe- en afvoer WTW installatie vlgs opgave installateur

De aansluiting van de op deze tekening aangegeven riolering op het gemeentelijk rioolstelsel moet door (na voorafgaand overleg) door de afdeling Openbare Werken van gemeente Oegstgeest, op kosten van de eigenaar van het bouwperceel, worden aangebracht. Hierbij is bepaald dat de bovenzijde van de aan te sluiten buis zich, ter hoogte van de perceelsgrens, op 60cm onder het afgewerkte maaiveld moet bevinden en waarbij de minimale diameter $\varnothing 125\text{mm}$ moet, en de maximale diameter $\varnothing 160\text{mm}$ mag zijn. Voorts moet 50cm binnen de perceelsgrens een ontpoppingstuk worden aangebracht.

Ventilatie toe- en afvoer, locaties en capaciteit vlgs opgave installateur.
Aangegeven plaatsen zijn indicatief.

dakplan

prefab kapconstructie Rc-waarde 6,3m²K/W / 8,0m²K/W
volgens tekeningen en berekeningen leverancier

dakaanzicht

B403

schaal:	1:100
datum:	5 september 2025
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekst is auteursrechtelijk beschermd. Het verspreiden, kopiëren of anderszins openbaar maken van deze tekst is strafbaar. Het verspreiden van deze tekst is strafbaar.

PRINCIPE DETAILS

betreft:	Nieuwbouw villa fam. [redacted] a/d Langenakker te Oegstgeest		
opdrachtgever:	Fam. [redacted]		
onderdeel:	Principe details		
projectarchitect:	[redacted]	projectleider:	[redacted]
formaat:	A3	schaal:	1:5
projectnummer:	24.5665	bladnummer:	B.5.01
getekend:	[redacted]	datum:	5 september 2025



Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-10-2025
Ons kenmerk: Z/25/220796



PION

PROJECTONDERSTEUNING

Vliet Zuidzijde 5
2231 GH RIJNSBURG
t: 071 402 8525
www.pion-projectondersteuning.nl

ALGEMEEN

De gemaakte detaillering heeft betrekking op de bouwkundige elementen behorende bij dit bouwwerk. Voor de exacte detaillering m.b.t. de constructieve elementen zie tekeningen van de constructeur.

Voor elke afwijkende oplossing is een detail bijgevoegd. Herhalende details met een geringe maatafwijking worden verwezen naar de details van een vergelijkbaar principe.

INHOUDSOPGAVE DETAILS

BLADNR.	DATUM	WIJZ. A	WIJZ. B	WIJZ. C	WIJZ. D	WIJZ. E	WIJZ. F	WIJZ. H
Detail 0.01	05-09-2005							
Detail 0.02	05-09-2005							
Detail 0.03	05-09-2005							
Detail 0.04	05-09-2005							
Detail 0.05	05-09-2005							
Detail 0.06	05-09-2005							
Detail 0.07	05-09-2005							
Detail 0.08	05-09-2005							
Detail 0.09	05-09-2005							
Detail 0.10	05-09-2005							
Detail 0.11	05-09-2005							
Detail 0.12	05-09-2005							
Detail 0.13	05-09-2005							
Detail 0.14	05-09-2005							
Detail 0.15	05-09-2005							
Detail 0.16	05-09-2005							
Detail 0.17	05-09-2005							
Detail 0.18	05-09-2005							
Detail 0.19	05-09-2005							
Detail 0.20	05-09-2005							
Detail 0.21	05-09-2005							
Detail 0.22	05-09-2005							
Detail 0.23	05-09-2005							
Detail 0.24	05-09-2005							
Detail 0.25	05-09-2005							

VEKLARING DETAILNUMMERS

X^I.XX^{II} (bijvoorbeeld: 1.02)

- I. Detail locatie
- 0. = Details m.b.t. de begane grond
 - 1. = Details m.b.t. de verdieping
 - 2. = Details m.b.t. het dak

II. Detailvolgnummer

INHOUDSOPGAVE DETAILS

BLADNR.	DATUM	WIJZ. A	WIJZ. B	WIJZ. C	WIJZ. D	WIJZ. E	WIJZ. F	WIJZ. H
Detail 0.26	05-09-2005							
Detail 1.01	05-09-2005							
Detail 1.02	05-09-2005							
Detail 1.03	05-09-2005							
Detail 1.04	05-09-2005							
Detail 1.05	05-09-2005							
Detail 1.06	05-09-2005							
Detail 1.07	05-09-2005							
Detail 1.08	05-09-2005							
Detail 1.09	05-09-2005							
Detail 1.10	05-09-2005							
Detail 1.11	05-09-2005							
Detail 1.12	05-09-2005							
Detail 2.01	05-09-2005							
Detail 2.02	05-09-2005							
Detail 2.03	05-09-2005							
Detail 2.04	05-09-2005							
Detail 2.05	05-09-2005							
Detail 2.07	05-09-2005							
Detail 2.08	05-09-2005							

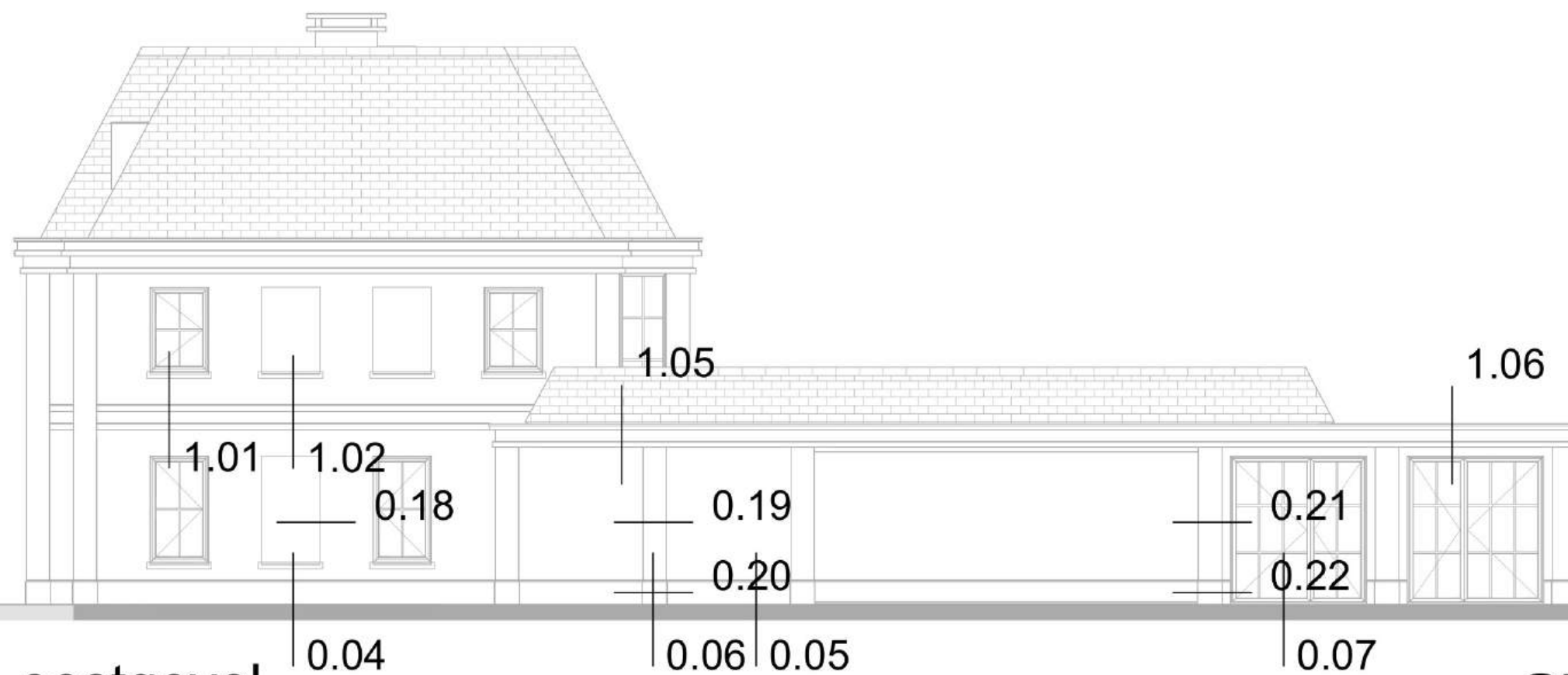
IO.D

schaal:	
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665





zuidgevel



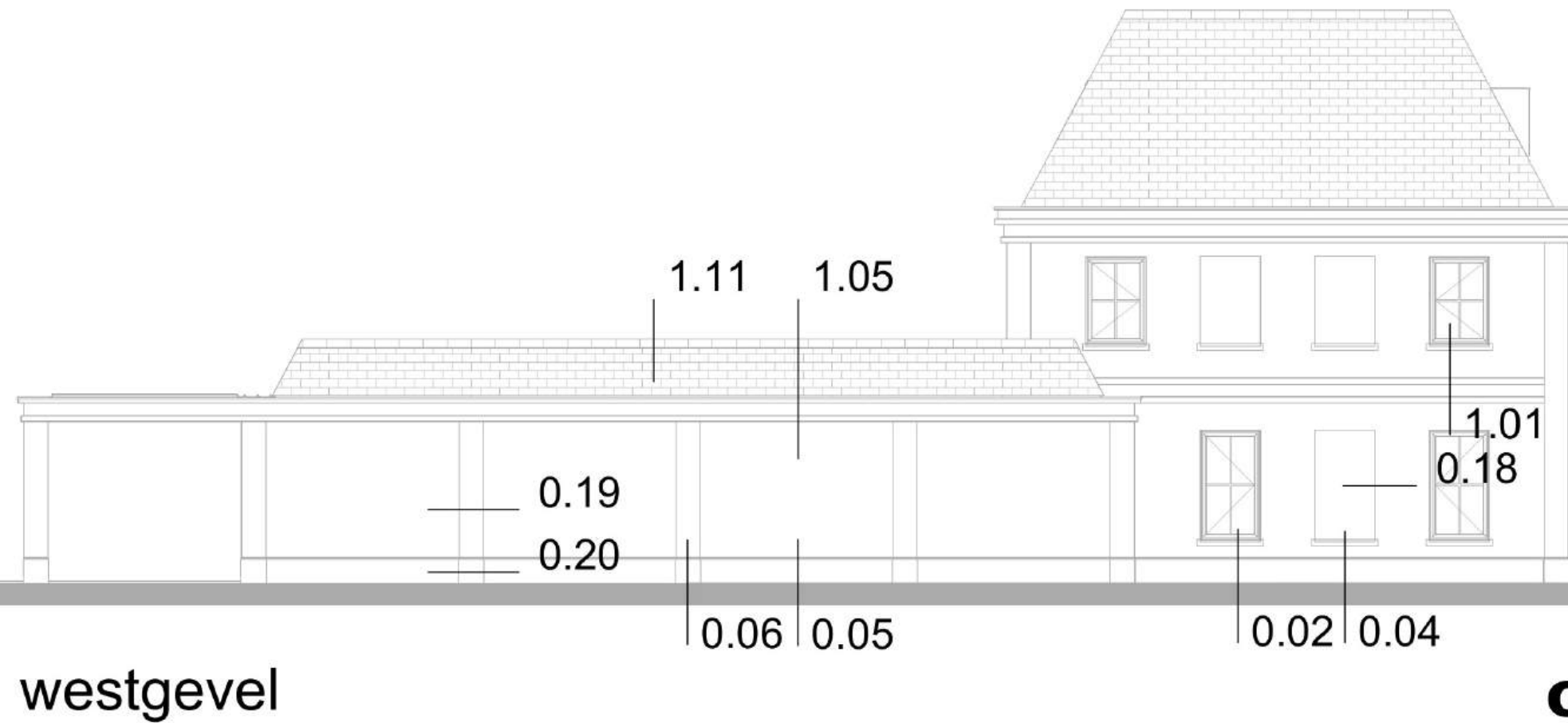
oostgevel

overz. A

schaal:	1:100
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van dit document zijn strafbaar.

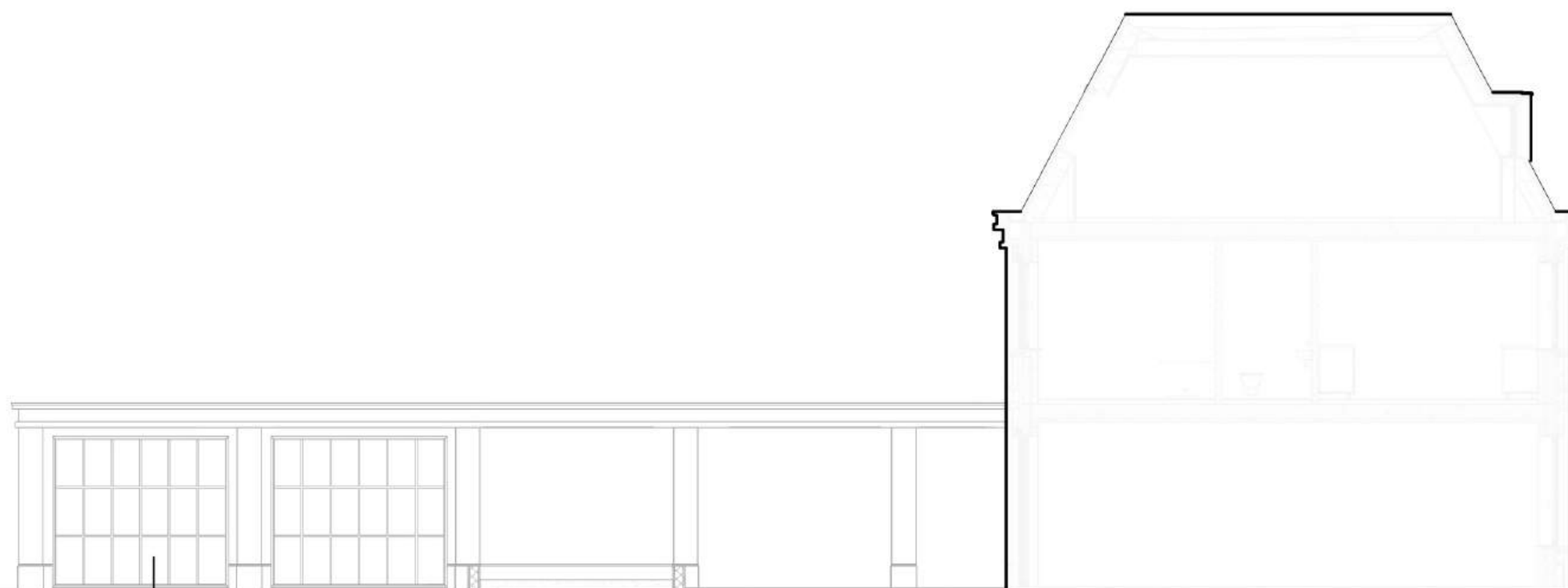


overz. B

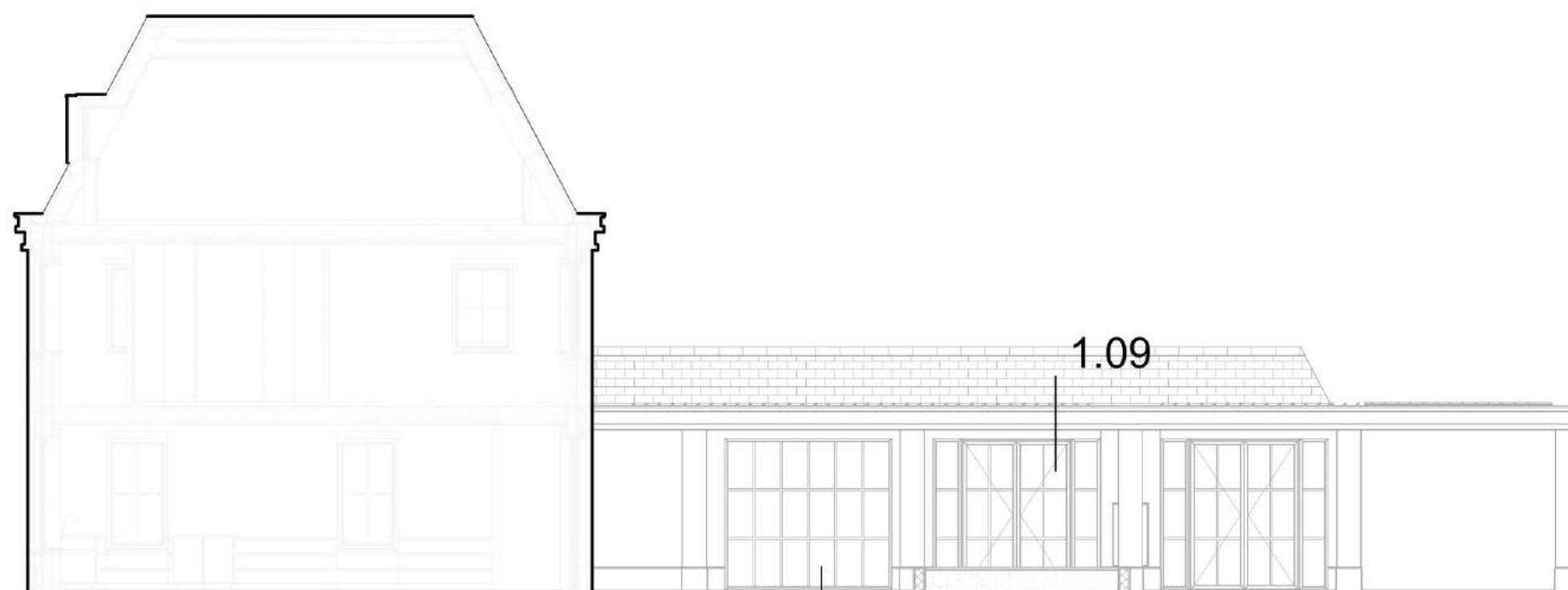
schaal:	1:100
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architectenbureau Het Onderwater & Partners N.V.





0.11
binnengevel zuid



binnengevel noord

0.10

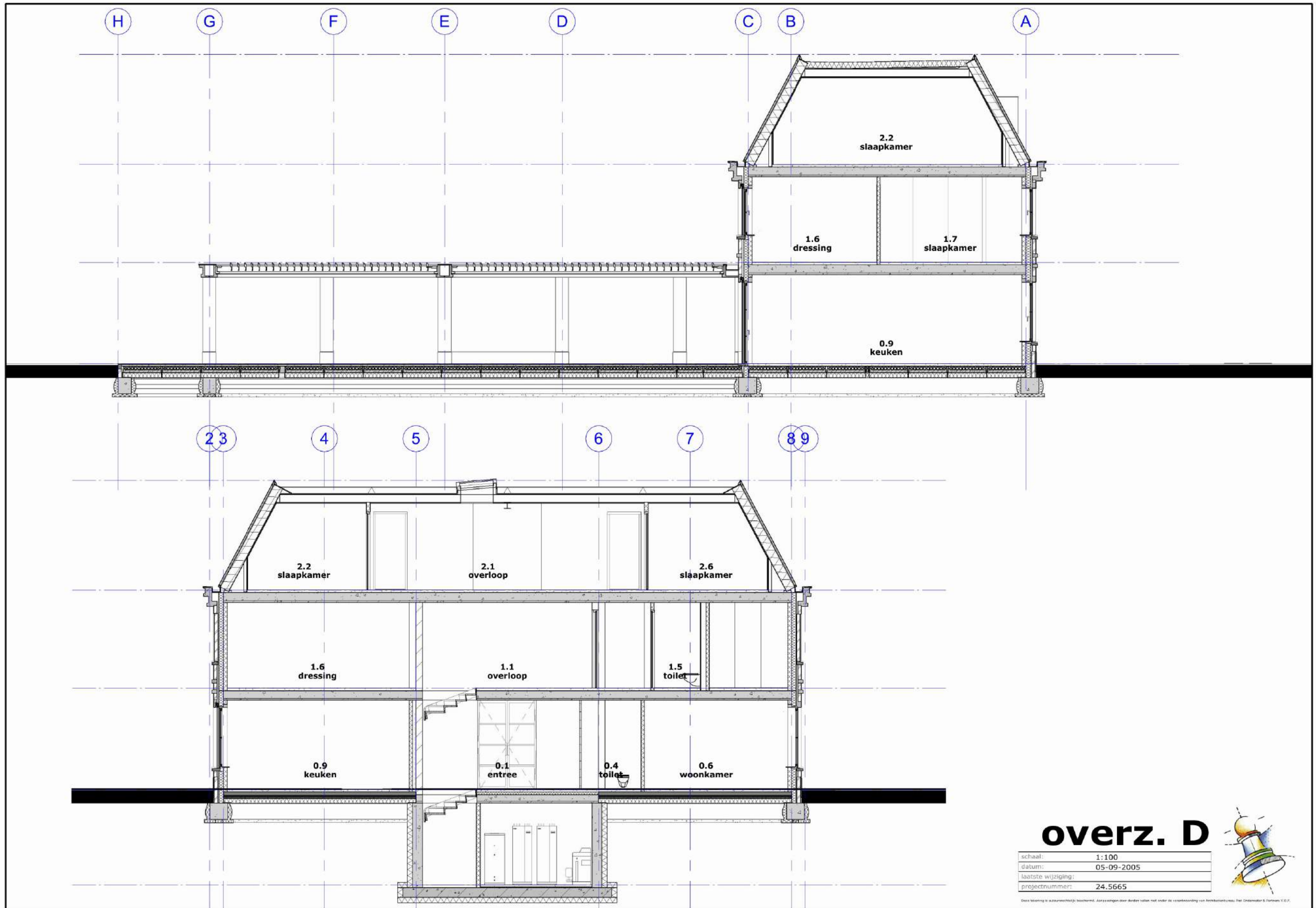
1.09

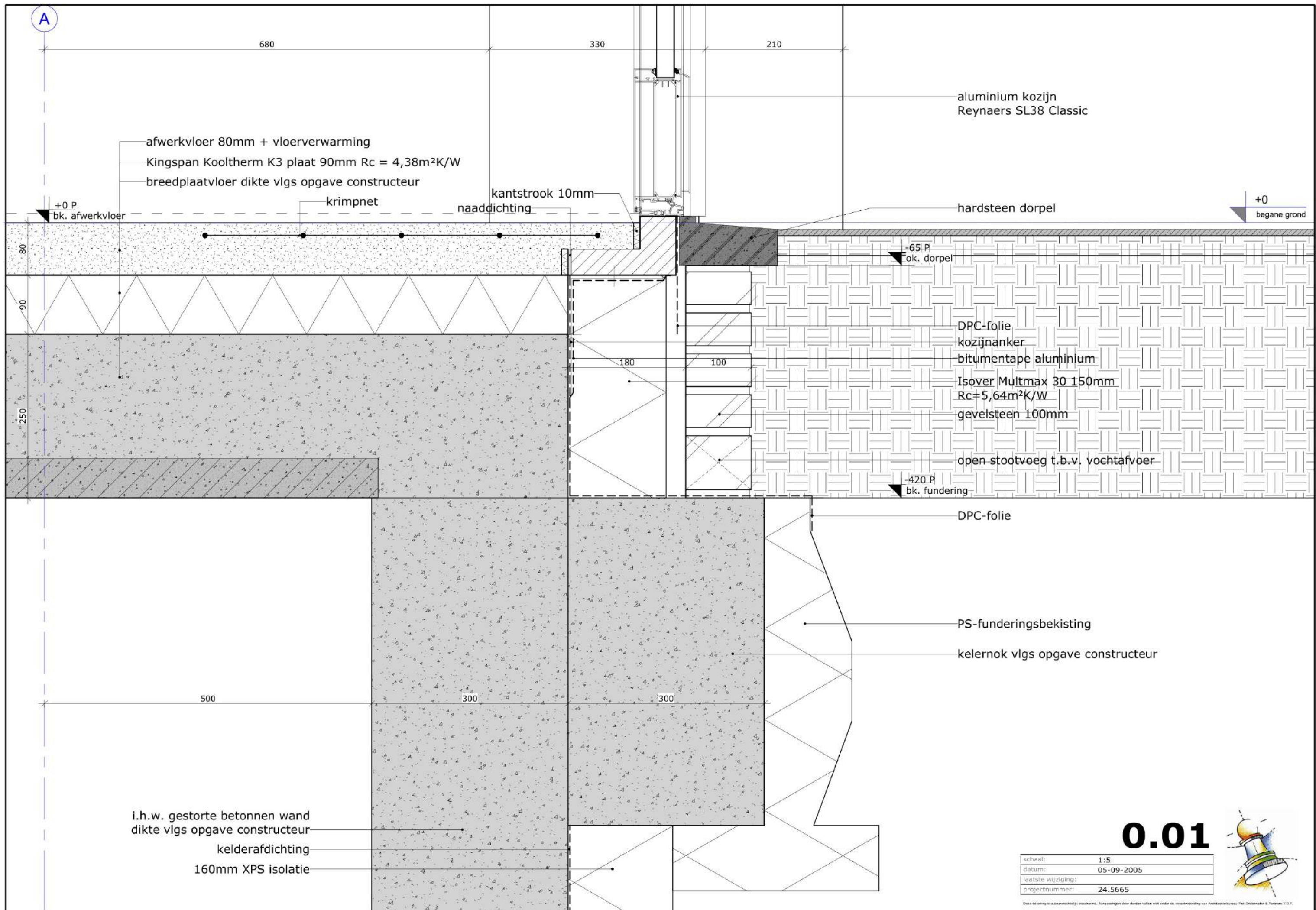
overz. C

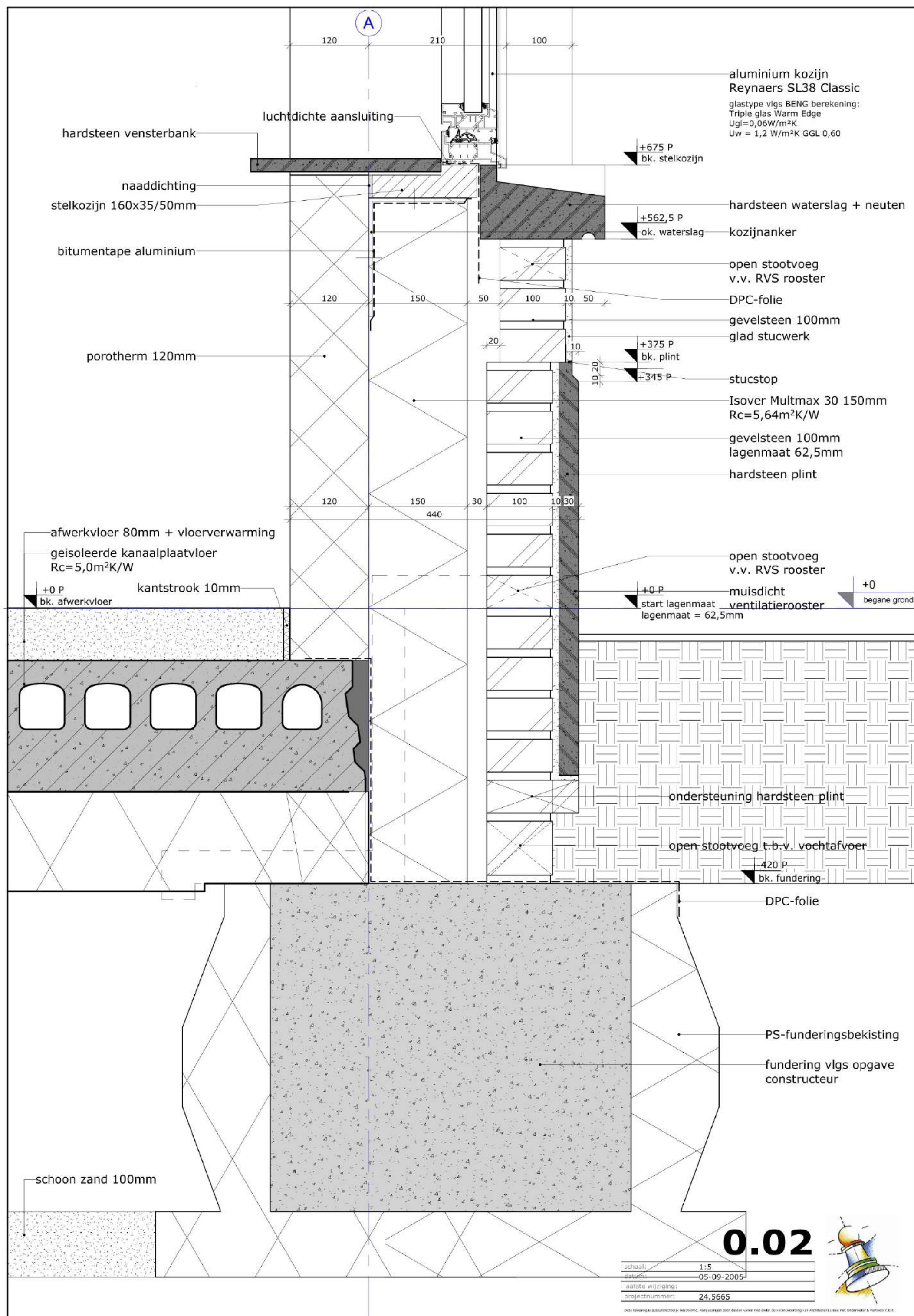
schaal:	1:100
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

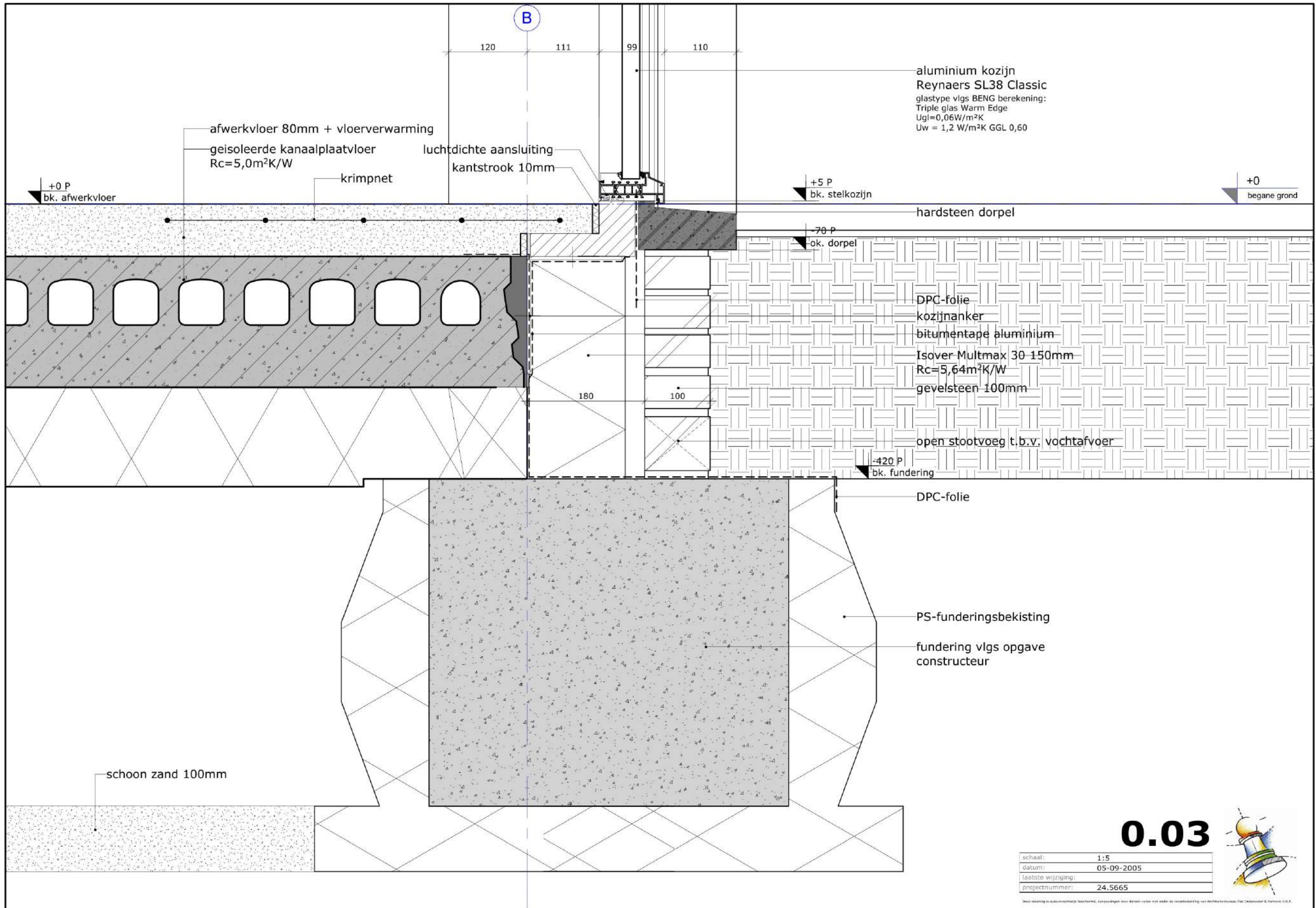


Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architectuur en/of Interieur 5.0.0.0.









8

9

gevelsteen 100mm
glad stucwerk

stucstop

+675 P
bk. waterslag

hardsteen waterslag + neuten

+562,5 P
ok. waterslag

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

gevelsteen 100mm
glad stucwerk

+375 P
bk. plint

stucstop

Isover Multimax 30 150mm
 $R_c = 5,64 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm
hardsteen plint

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

muisdicht
ventilatie-rooster

+0
begane grond

ondersteuning hardsteen plint

open stootvoeg t.b.v. vochttafvoer

-420 P
bk. fundering

DPC-folie

PS-funderingsbekisting

fundering vlg. opgave
constructeur

porotherm 140mm

afwerkvloer 80mm
+ vloerverwarming

geïsoleerde kanaalplaatvloer
 $R_c = 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

+0 P
bk. afwerkvloer

kantstrook 10mm

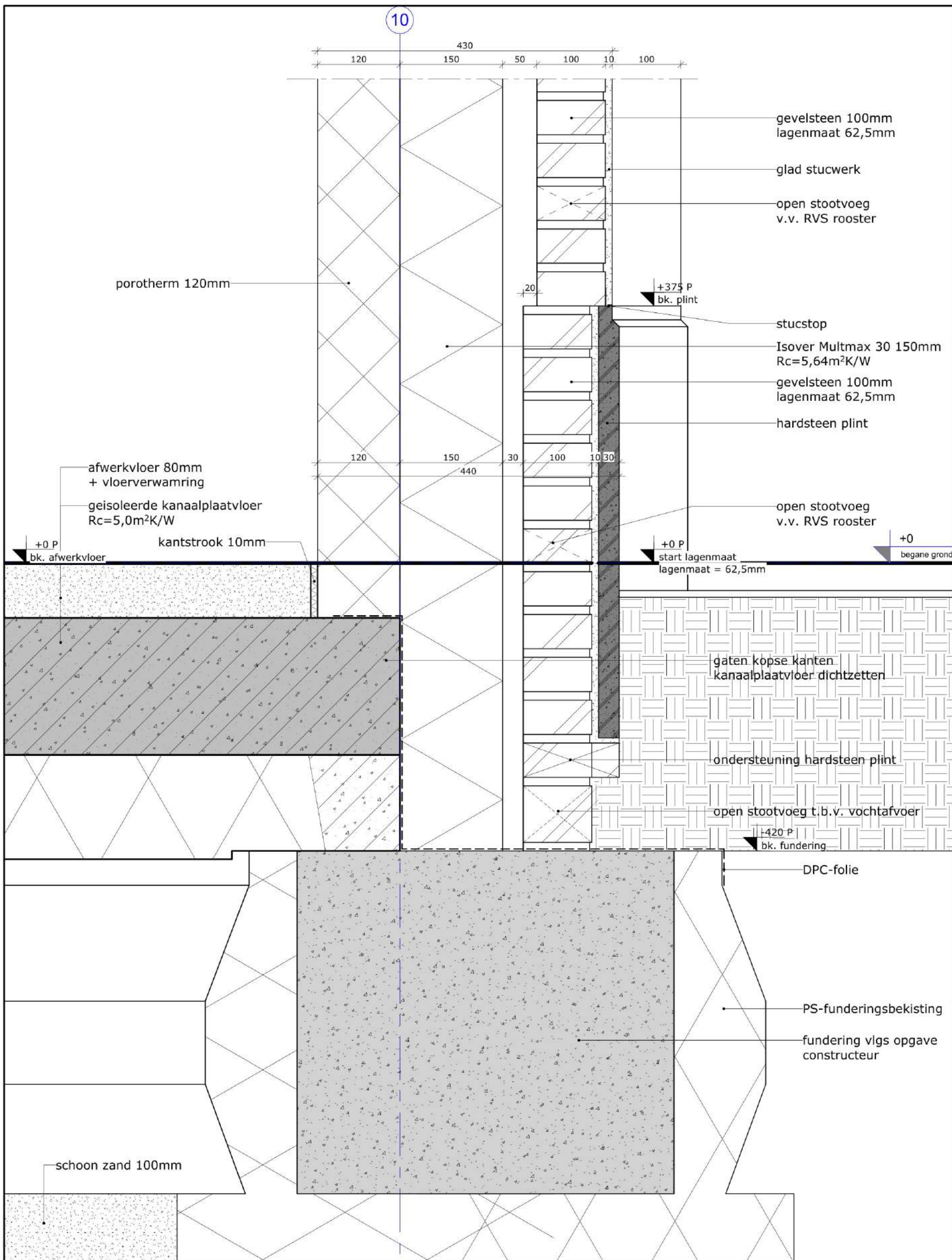
schoon zand 100mm

0.04

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpakkingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectuur & Ruimte v.o.f.





0.05

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piek Onderwater & Partners B.V.E.

10

120 150 530 150 100 10

porotherm 120mm

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

+375 P
bk. plint

stucstop

Isover Multimax 30 150mm
 $R_c=5,64\text{m}^2\text{K/W}$

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

hardsteen plint

afwerkvloer 80mm
+ vloerverwarming

geïsoleerde kanaalplaatvloer
 $R_c=5,0\text{m}^2\text{K/W}$

+0 P
bk. afwerkvloer

kantstrook 10mm

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

+0 P
start lagenmaat
lagenmaat = 62,5mm

+0
begane grond

gaten kopse kanten
kanaalplaatvloer dichtzetten

ondersteuning hardsteen plint

open stootvoeg t.b.v. vochtbarvoer

-420 P
bk. fundering

DPC-folie

PS-funderingsbekisting

fundering vlgs opgave
constructeur

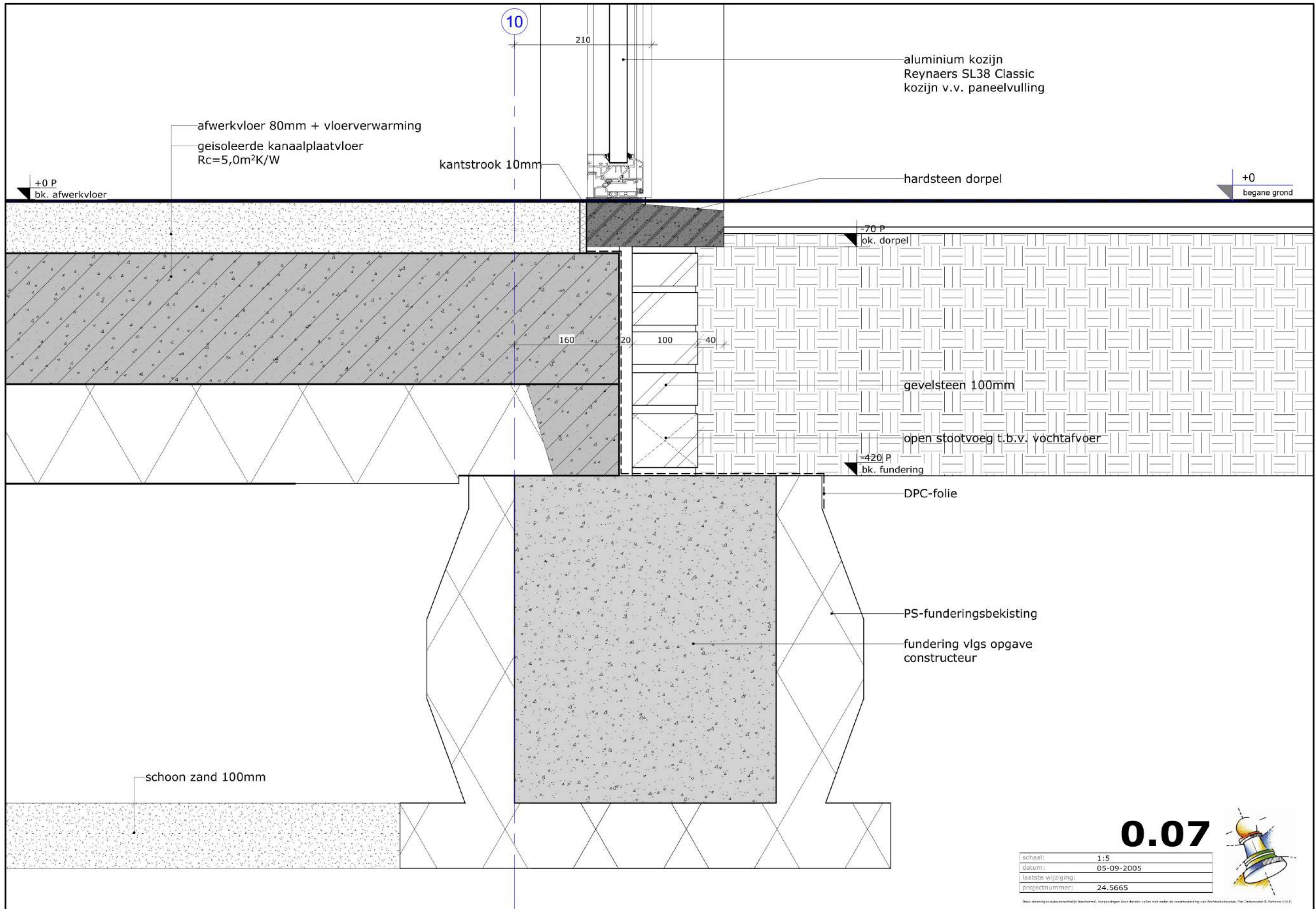
schoon zand 100mm

0.06

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpakkingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ontwerper en/of de opdrachtgever.



10

210

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic
kozijn v.v. paneelvulling

afwerkvloer 80mm + vloerverwarming
geïsoleerde kanaalplaatvloer
Rc=5,0m²K/W

kantstrook 10mm

hardsteen dorpel

+0 P
bk. afwerkvloer

+0
begane grond

-70 P
ok. dorpel

160

20

100

40

gevelsteen 100mm

open stootvoeg t.b.v. vochtafvoer

-420 P
bk. fundering

DPC-folie

PS-funderingsbekisting

fundering vlgs opgave
constructeur

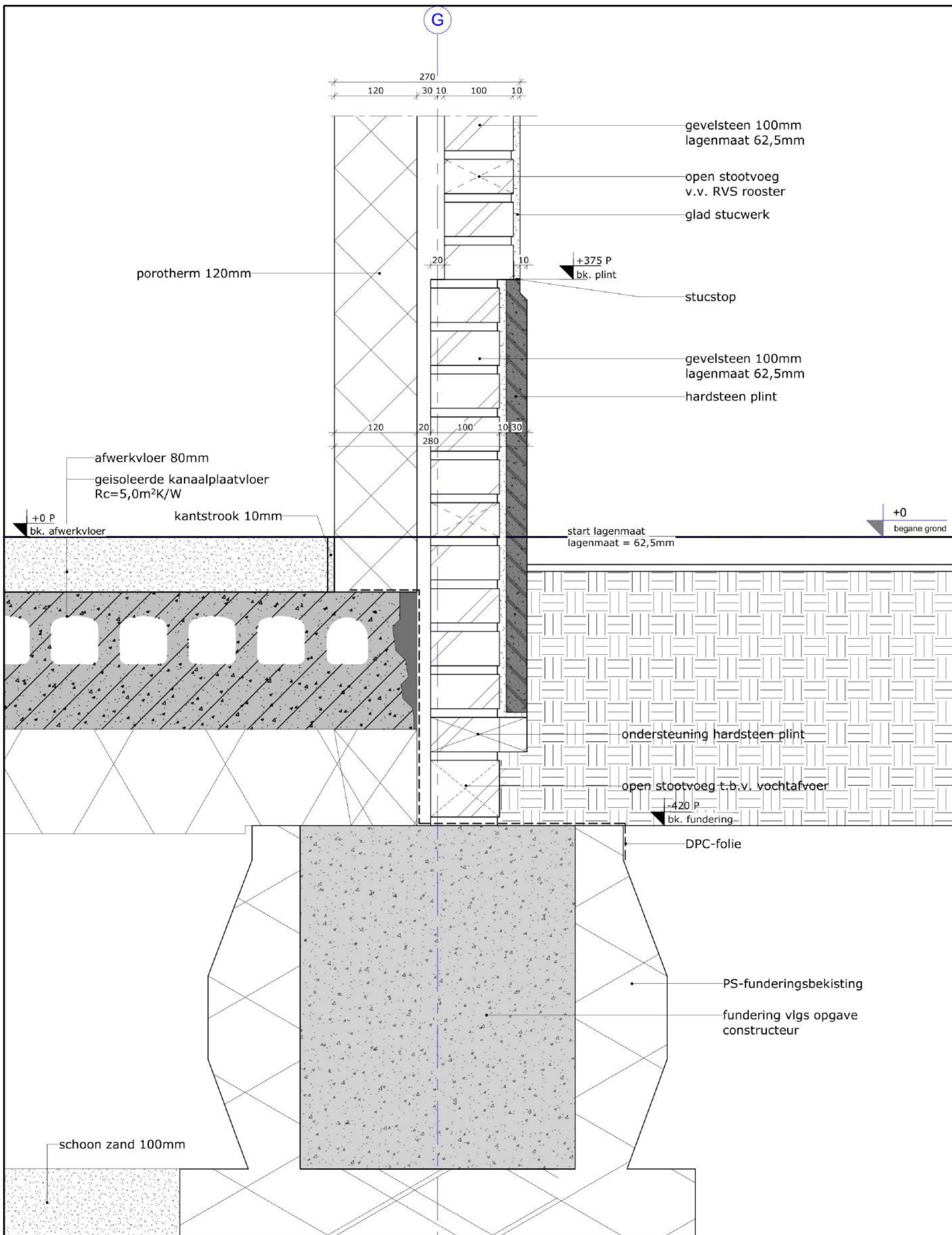
schoon zand 100mm

0.07

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Dit tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden zijn niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Oudendorp & Partners V.O.F.



0.08

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Het verspreiden van deze tekening zonder het schriftelijke toestemming van de architect is strafbaar.

C

120 430 140 170

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic
glastype vlgS BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
Ugl=0,06W/m²K
Uw = 1,2 W/m²K GGL 0,60

+375 P
bk. plint

geleider screen in kleur kozijn

120 140 180

hardsteen dorpel

tegels in de specie

afwerkvloer

geïsoleerde kanaalplaatvloer
Rc=5,0m²K/W

+0
begane grond

afwerkvloer 80mm + vloerverwarming

geïsoleerde kanaalplaatvloer
Rc=5,0m²K/W

kantstrook 10mm

krimpnet

+0 P
bk. afwerkvloer

+5 P

bk. stelkozijn

-70 P
ok. dorpel

DPC-folie

bitumentape aluminium

kozijnanker

Isover Multimax 30 150mm
Rc=5,64m²K/W

-420 P
bk. fundering

DPC-folie

gaten kopse kanten
kanaalplaatvloer dichtzetten

PS-funderingsbekisting

fundering vlgS opgave
constructeur

schoon zand 100mm

PVC buis
t.b.v. ventilatie kruipruimte

0.09

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectuur en Plan Ontwikkeling & Planontwikkeling V.O.F.



F

120 430 210 100

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic
glastype vlgs BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
 $U_{gl}=0,06W/m^2K$
 $U_w = 1,2 W/m^2K$ GGL 0,60

+375 P
bk. plint

120 210 110

afwerkvloer 80mm + vloerverwarming
geïsoleerde kanaalplaatvloer
 $R_c=5,0m^2K/W$

luchtdichte aansluiting
kantstrook 10mm

krimpnet

hardsteen dorpel

tegels in de specie

afwerkvloer

geïsoleerde kanaalplaatvloer
 $R_c=5,0m^2K/W$

+5 P
bk. stelkozijn

+0
begane grond

-70 P
ok. dorpel

DPC-folie

bitumentape aluminium
kozijnanker
Isover Multimax 30 150mm
 $R_c=5,64m^2K/W$

-420 P
bk. fundering

DPC-folie

PS-funderingsbekisting

fundering vlgs opgave
constructeur

schoon zand 100mm

schoon zand 100mm

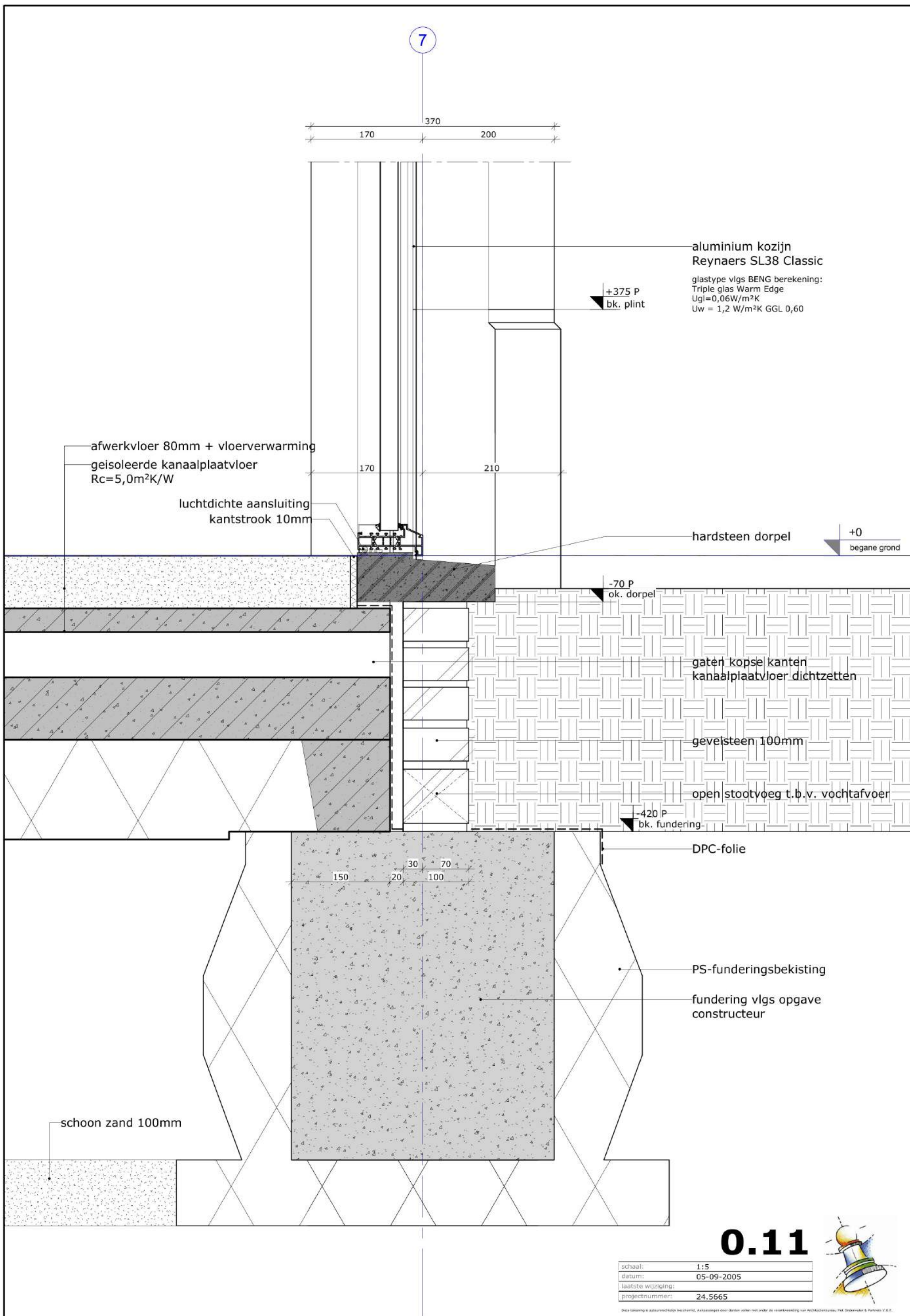
PVC buis
t.b.v. ventilatie kruipruimte

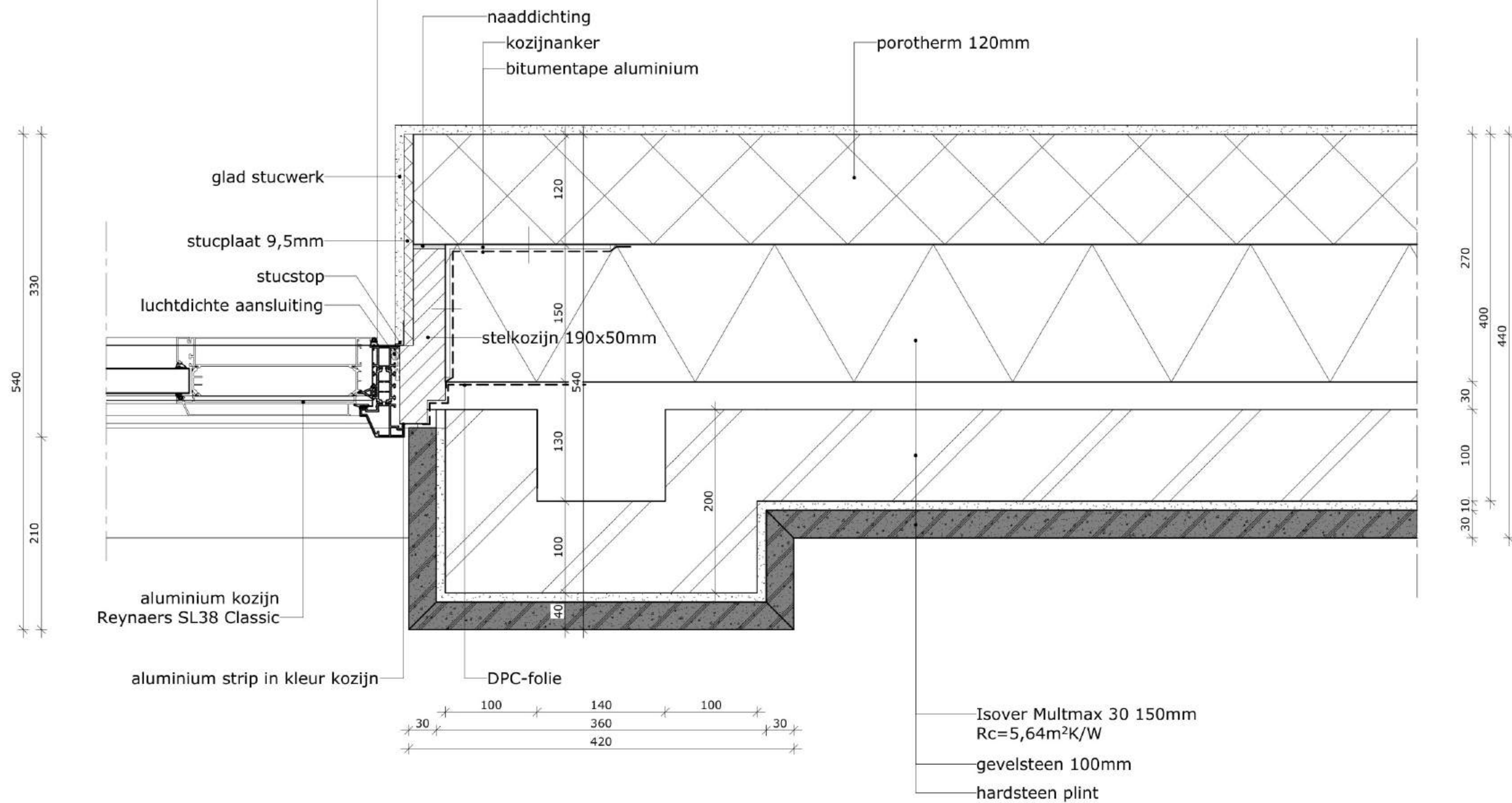
0.10

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectuur en Interieur V.O.F.



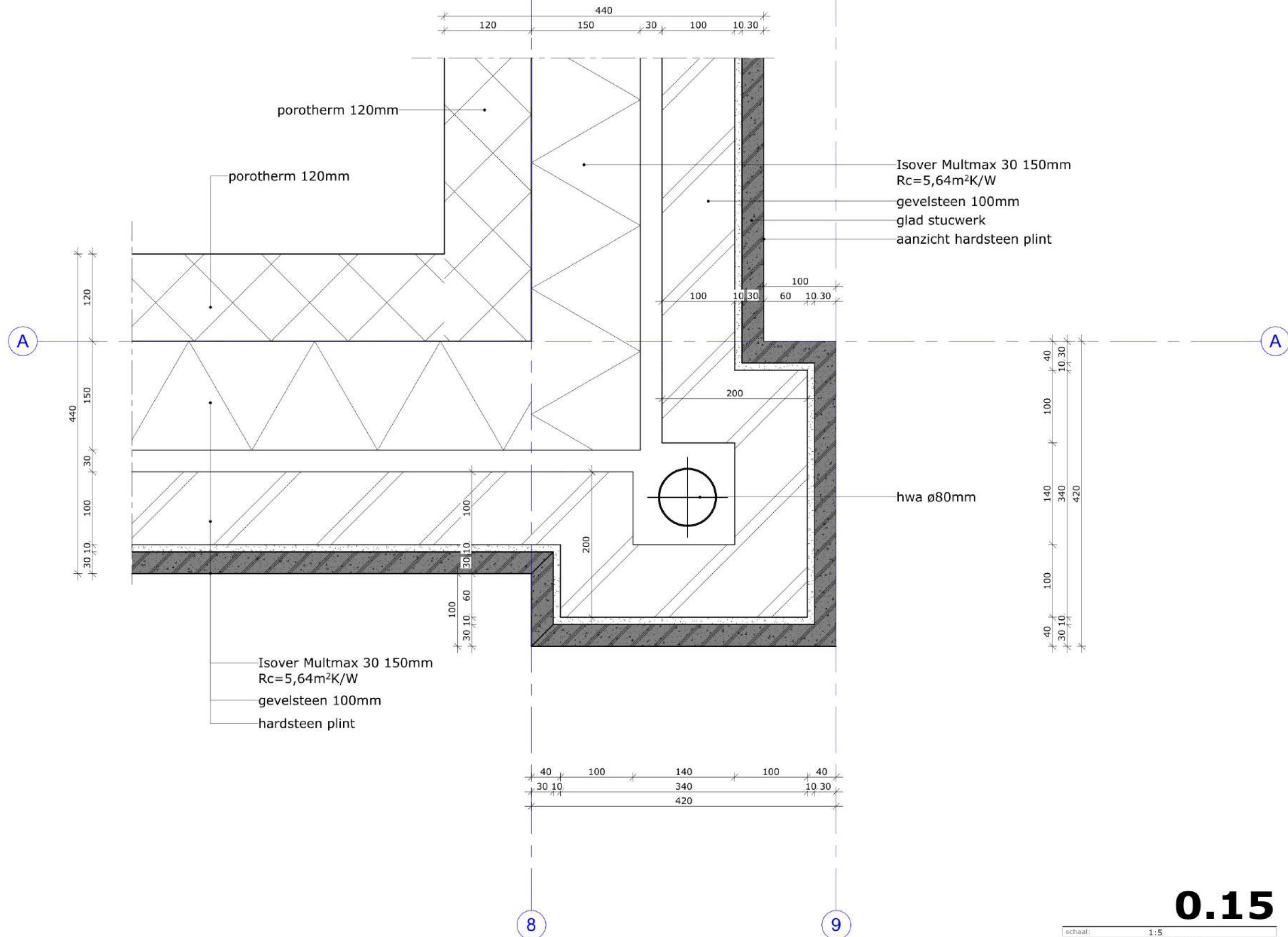


0.13

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.

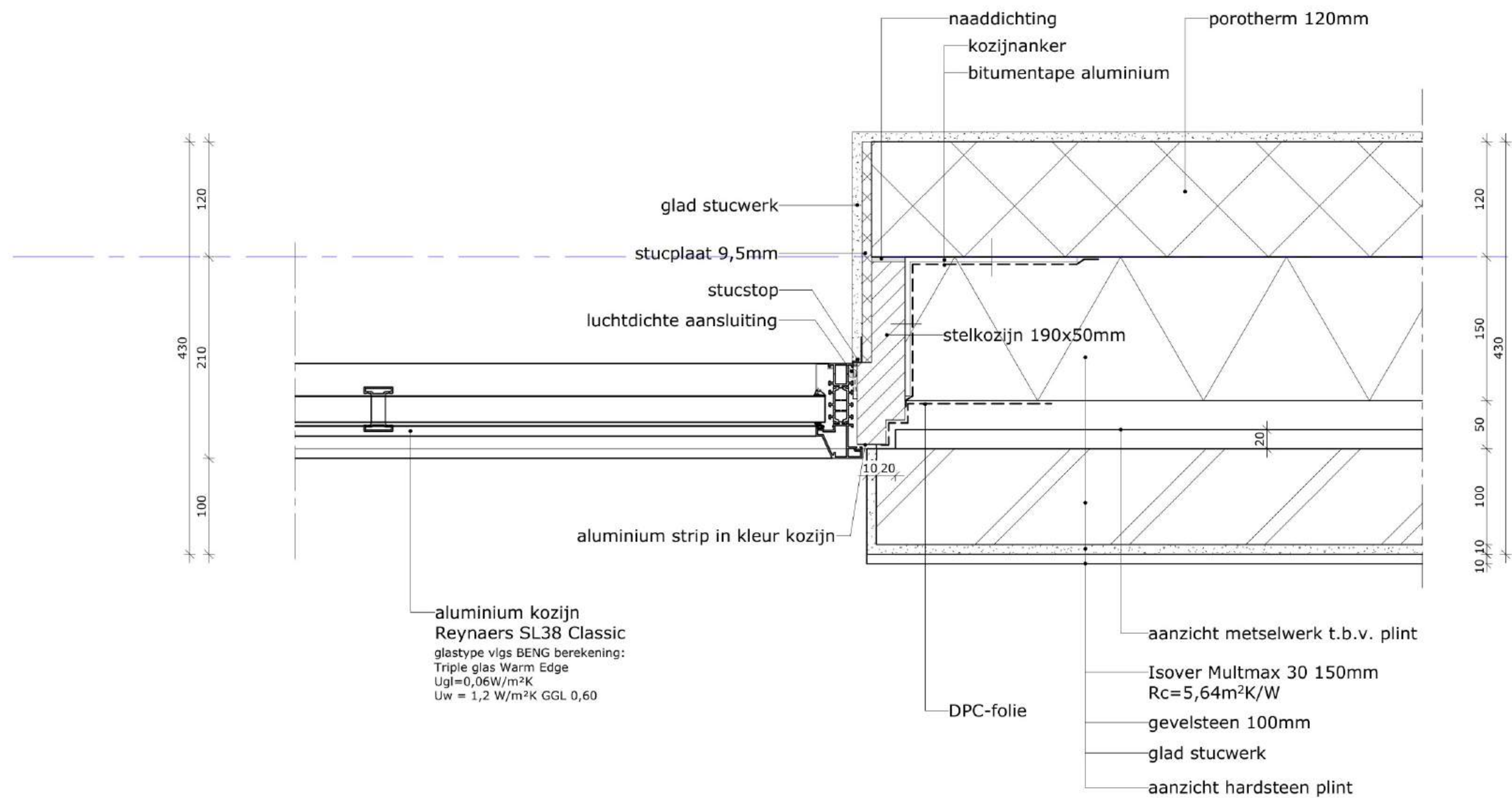


0.15

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van deze tekening zijn strafbaar.

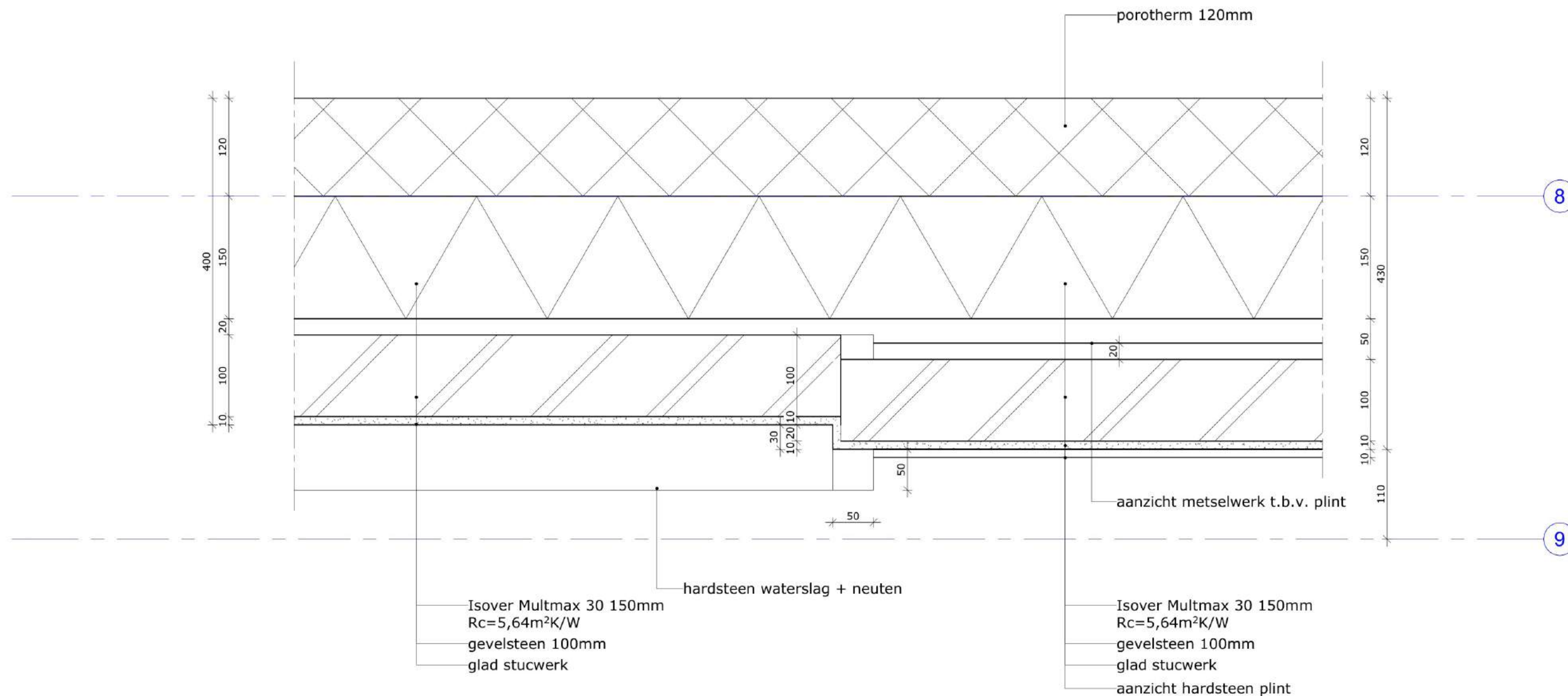


0.16

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.

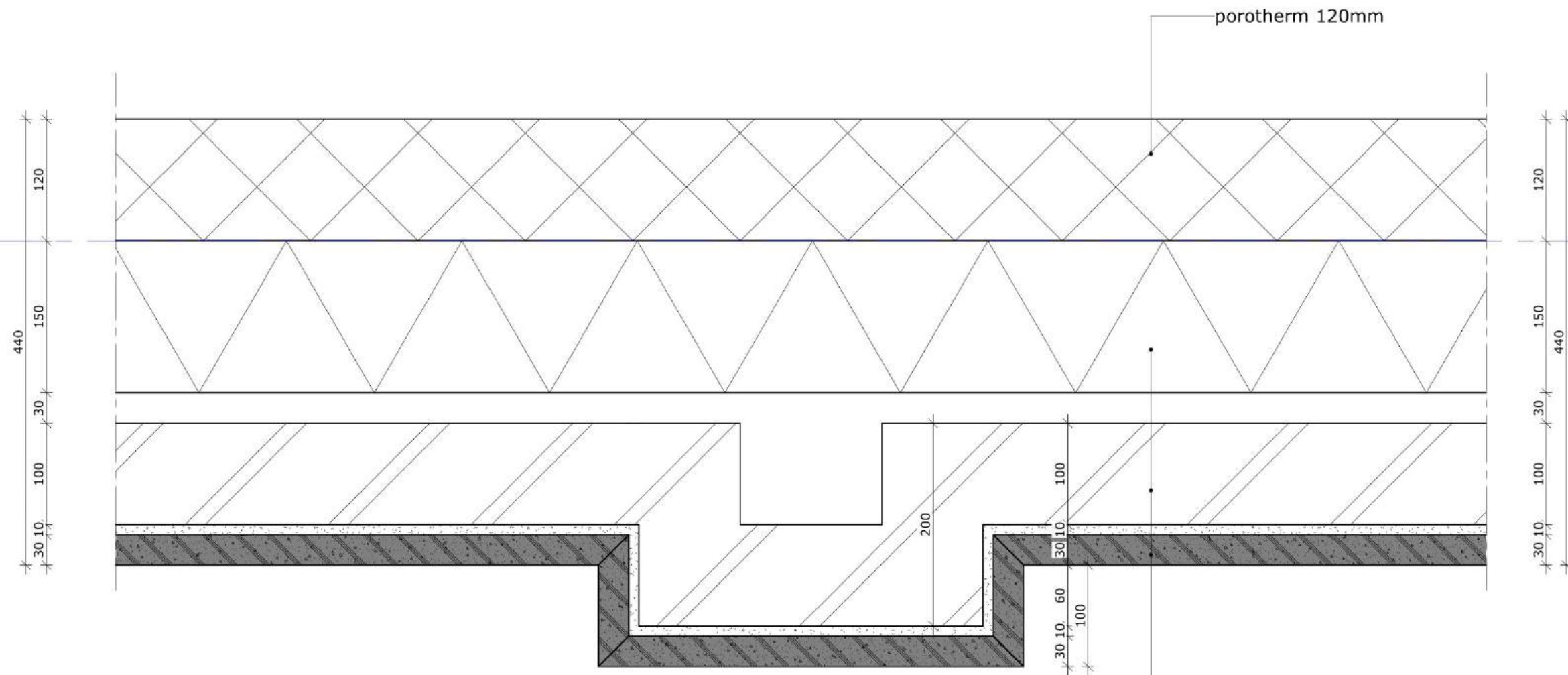


0.18

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van dit document zijn strafbaar.



porotherm 120mm

10

Isover Multimax 30 150mm
 $R_c = 5,64 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 gevelsteen 100mm
 hardsteen plint

0.20

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.

10 10 120 40 120 10 280
 aanzicht hardsteen plint
 glad stucwerk
 porotherm 120mm
 glad stucwerk
 porotherm 120mm

100 10 120 20
 10 10 100 20
 420 380 180 100 20
 10 10 20
 aanzicht metselwerk t.b.v. plint
 hwa ø80mm
 20 20 40 120 20
 100 10 100 10 90 100 10
 kozijnanker
 DPC-folie
 naaddichting
 kozijnbeugel
 volledig wegstucen
 stucstop
 aluminium kozijn
 Reynaers SL38 Classic
 kozijn v.v. paneelvulling
 stelkozijn 30x45mm
 aluminium strip in kleur kozijn
 210 100
 20 100 180 100 20
 10 10 380 10 10 420
 gevelsteen 100mm
 glad stucwerk
 aanzicht hardsteen plint

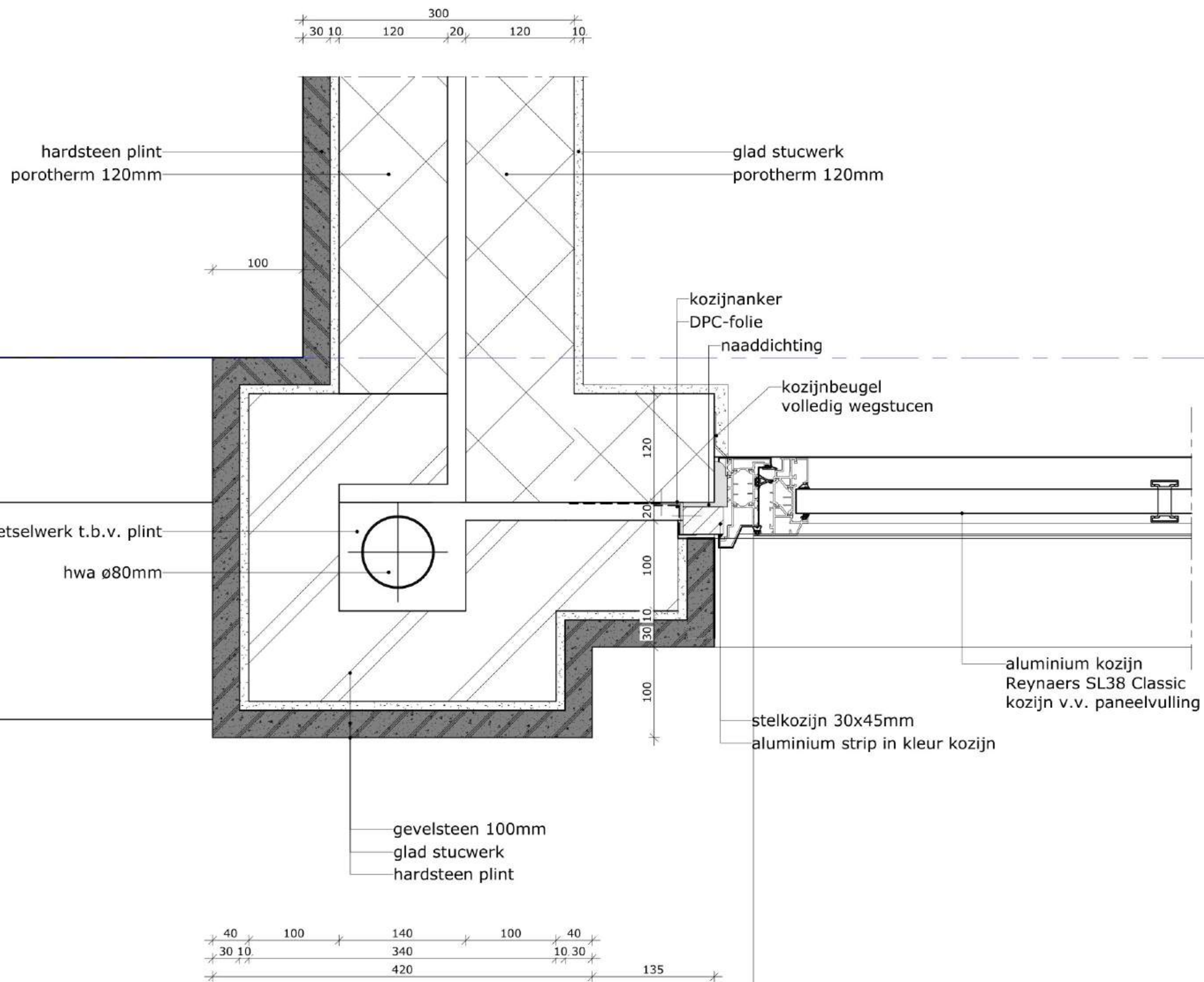
10

0.21

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere rechten van derden worden niet aanvaard. Het ontwerp is auteursrechtelijk beschermd.



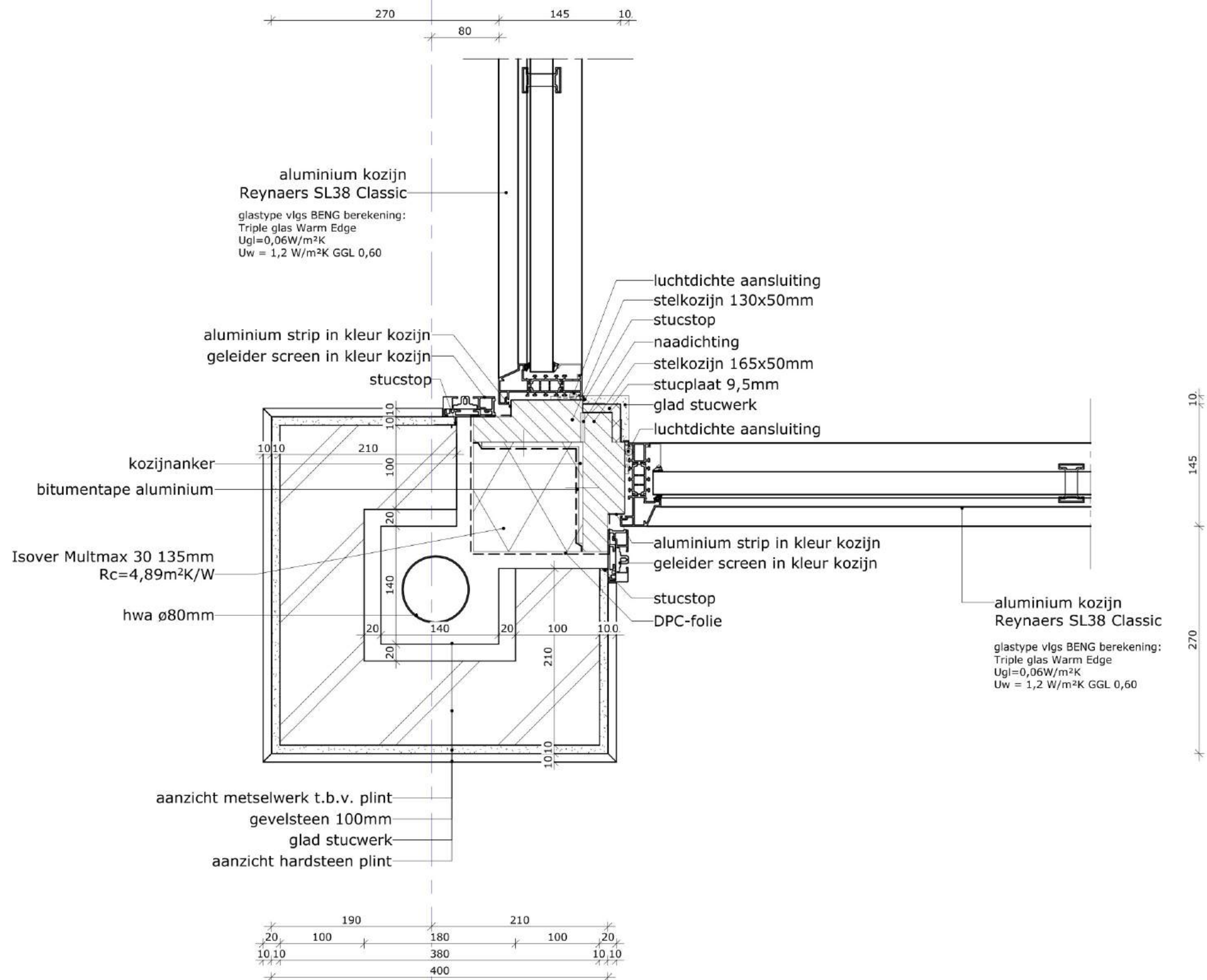
10

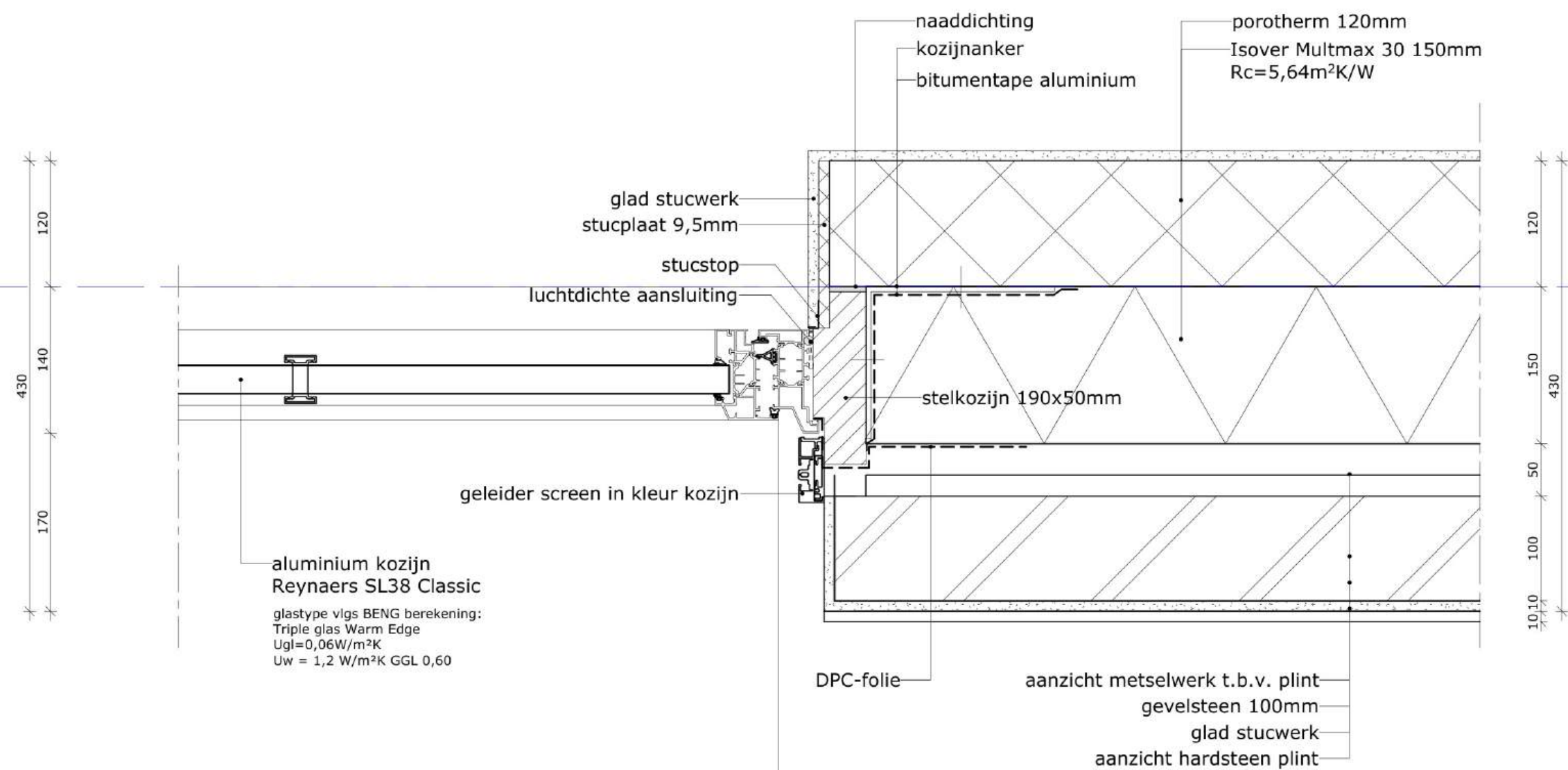
0.22

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.B.



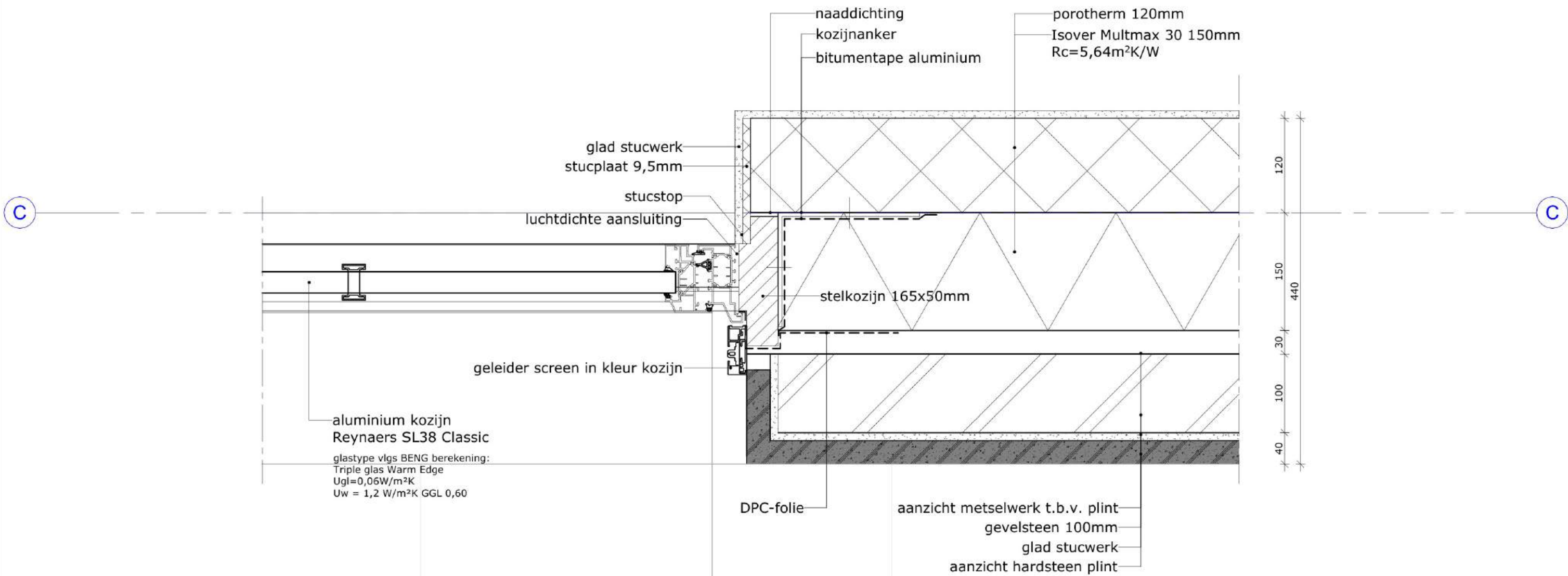


0.25

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architectuurplan.nl zijn strafbaar. Het is niet toegestaan deze tekening te kopiëren of te verspreiden.



0.26

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architecten vzw, het Onderwijs & Partners N.V.B.

A

120 430 210 100

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic

glastype vlgs BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
Ugl=0,06W/m²K
Uw = 1,2 W/m²K GGL 0,60

hardsteen vensterbank

luchtdichte aansluiting

+3925 P
bk. stelkozijn

naaddichting
stelkozijn 160x35/50mm

hardsteen waterslag + neuten

+3812,5 P
ok. waterslag

bitumentape aluminium

kozijnanker
open stootvoeg
v.v. RVS rooster

porotherm 120mm

glad stucwerk

DPC-folie

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

Isover Multimax 30 150mm
Rc=5,64m²K/W

+3362,5 P
bk. speklaag

prefab betonnen speklaag
in kleur

+3250 P
ok. speklaag

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

+3100
01

afwerkvloer 80mm
+ vloerverwarming
breedplaatvloer 300mm
vlgs opgave constructeur

kantstrook 10mm

+3100 P
bk. afwerkvloer

+3050 P
bk. speklaag

prefab betonnen speklaag
in kleur

+2937,5 P
ok. speklaag

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

knelstrip

Isover Multimax 30 150mm
Rc=5,64m²K/W

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

waterkerende laag

prefab betonlatei

stucstop

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic

glastype vlgs BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
Ugl=0,06W/m²K
Uw = 1,2 W/m²K GGL 0,60

+2500 P
ok. latei

+2480 P
ok. stelkozijn

porotherm 120mm

bitumentape aluminium
kozijnanker

prefab betonlatei
naaddichting

+2495 P
ok. latei

stucplaat 9,5mm
glad stucwerk

stucstop

luchtdichte aansluiting

120 210 100 430

1.01

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectuur.nl, P&P Onderwijs & Personeel V.O.F.



8

9

420
120 400 20 100 10 30 110
150

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

bk. waterslag
+3925 P

hardsteen waterslag + neuten

+3812,5 P
ok. waterslag

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

Isover Multimax 30 150mm
Rc=5,64m²K/W

porotherm 120mm

glad stucwerk

+3362,5 P
bk. speklaag

prefab betonnen speklaag
in kleur

+3250 P
ok. speklaag

afwerkvloer 80mm
+ vloerverwarming

breedplaatvloer 300mm
vlg. opgave constructeur

+3100 P
bk. afwerkvloer

kantstrook 10mm

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

+3100
01

+3050 P
bk. speklaag

prefab betonnen speklaag
in kleur

+2937,5 P
ok. speklaag

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

Isover Multimax 30 150mm
Rc=5,64m²K/W

porotherm 120mm

glad stucwerk

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

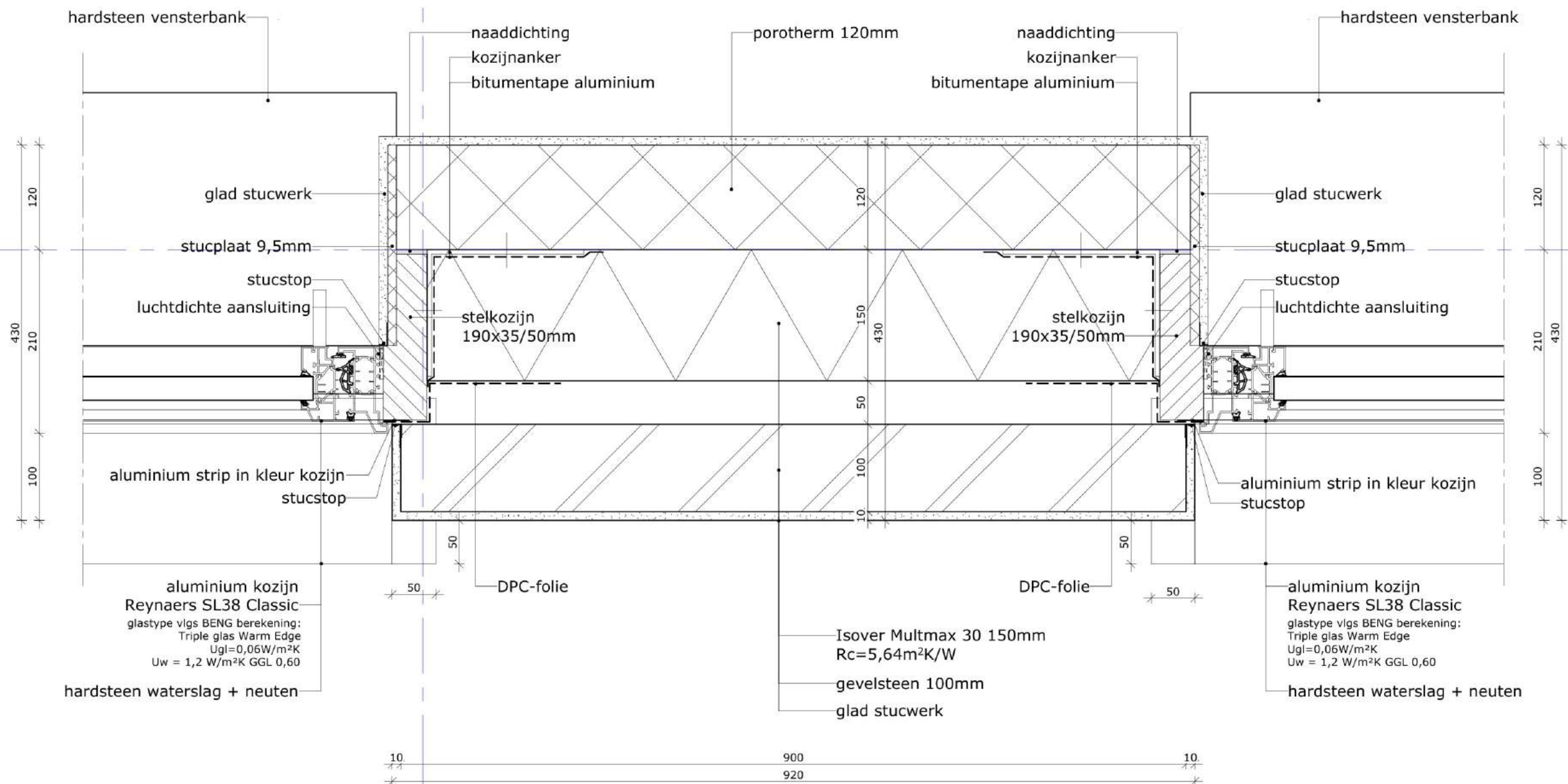
120 150 20 100 10 140
400

1.02

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Dit tekening is auteursrechtelijk beschermd. Afschriften en/of andere vormen van verspreiding van Architectuur en/of Interieur v.o.f.



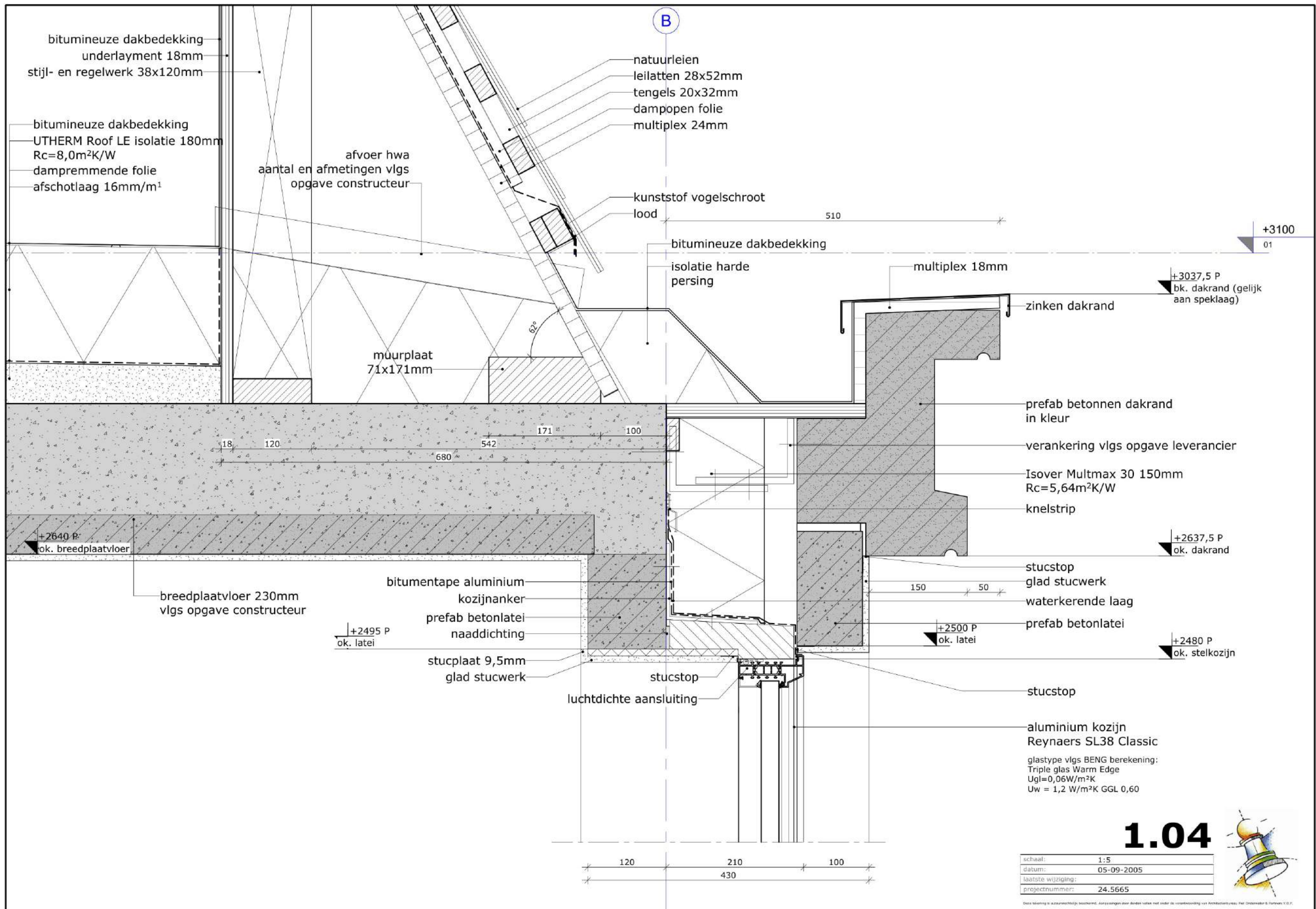


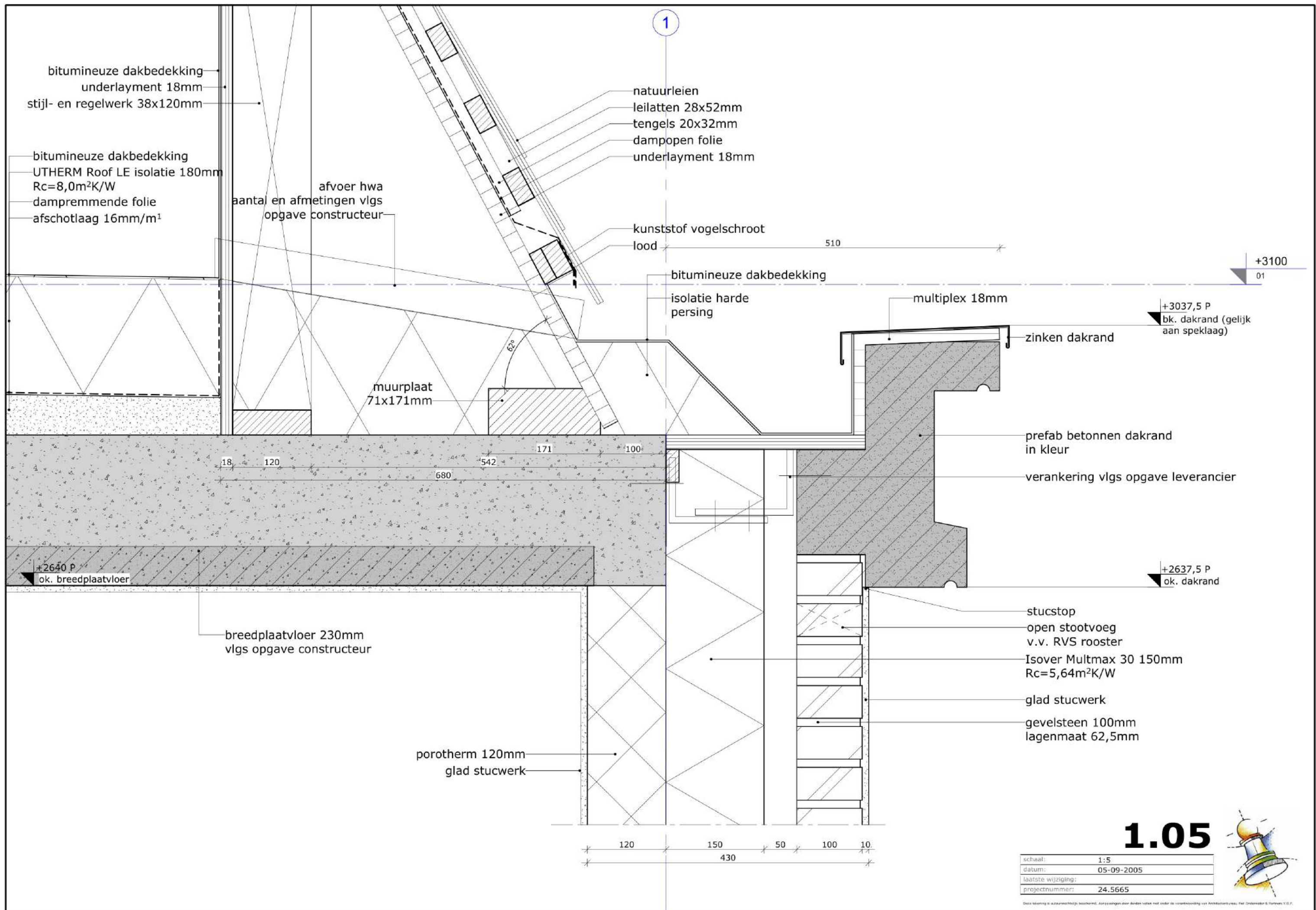
1.03

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.





10

510

+3100

01

bitumineuze dakbedekking
isolatie 60mm
dampremmende folie
afschotlaag 16mm/m¹

mastiekhoeck

multiplex 18mm

+3037,5 P
bk. dakrand (gelijk
aan speklaag)

zinken dakrand

prefab betonnen dakrand
in kleur

verankering vlgs opgave leverancier

+2640 P
ok. breedplaatvloer

+2637,5 P
ok. dakrand

knelstrip

breedplaatvloer 230mm
vlgs opgave constructeur

prefab betonlatei
kozijnanker

+2490 P
ok. latei

naaddichting

kozijnbeugel
volledig wegstucen

stucstop

waterkerende laag

prefab betonlatei

stelkozijn 30x45mm

aluminium strip in kleur kozijn

stucstop

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic
kozijn v.v. paneelvulling

150

50

40

170

270

100

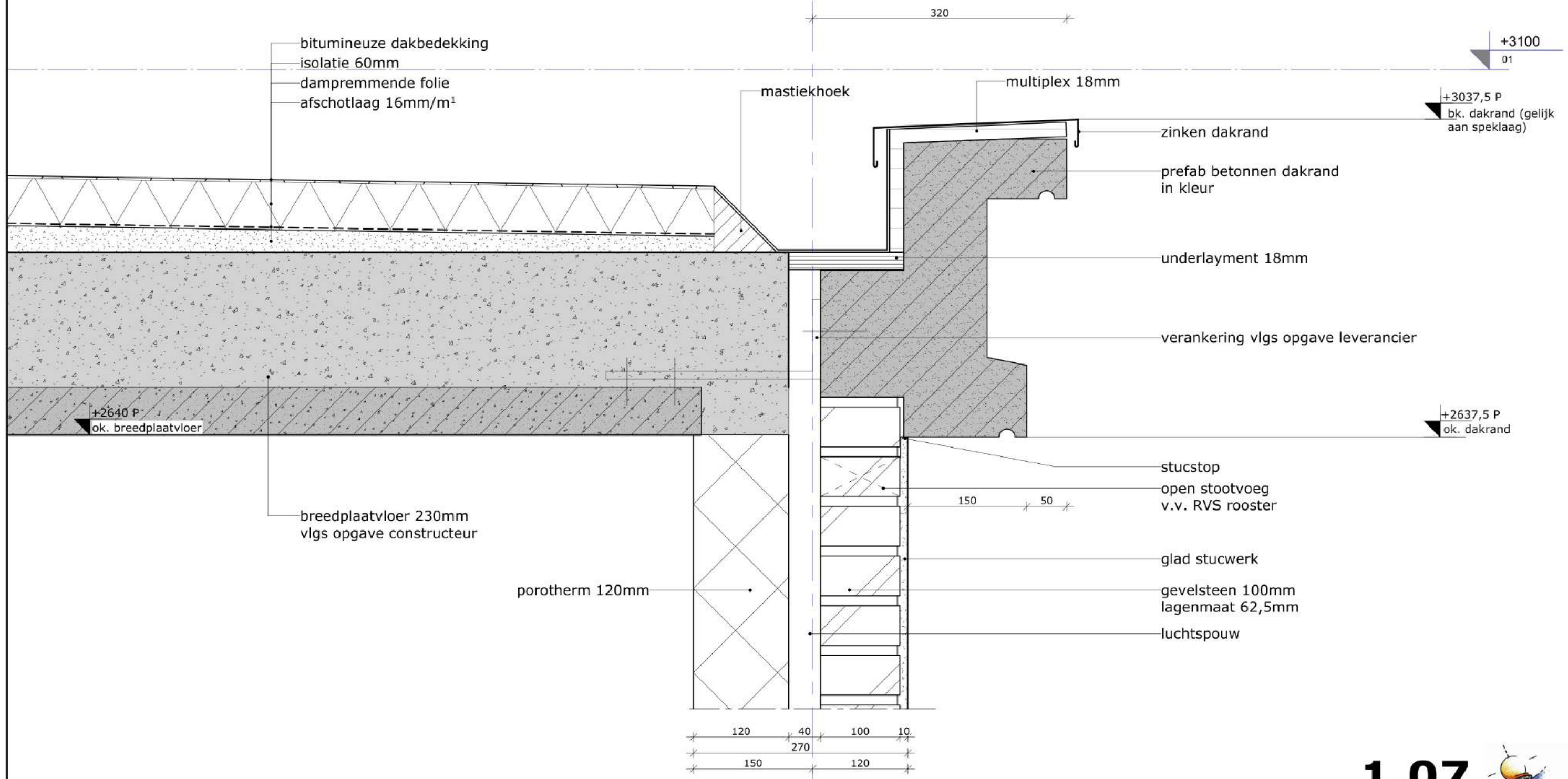
1.06

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden zijn niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Oudenaarden & Partners v.o.f.



G

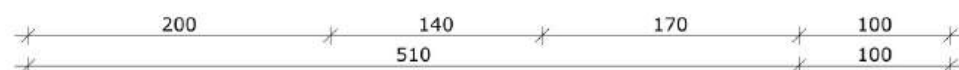
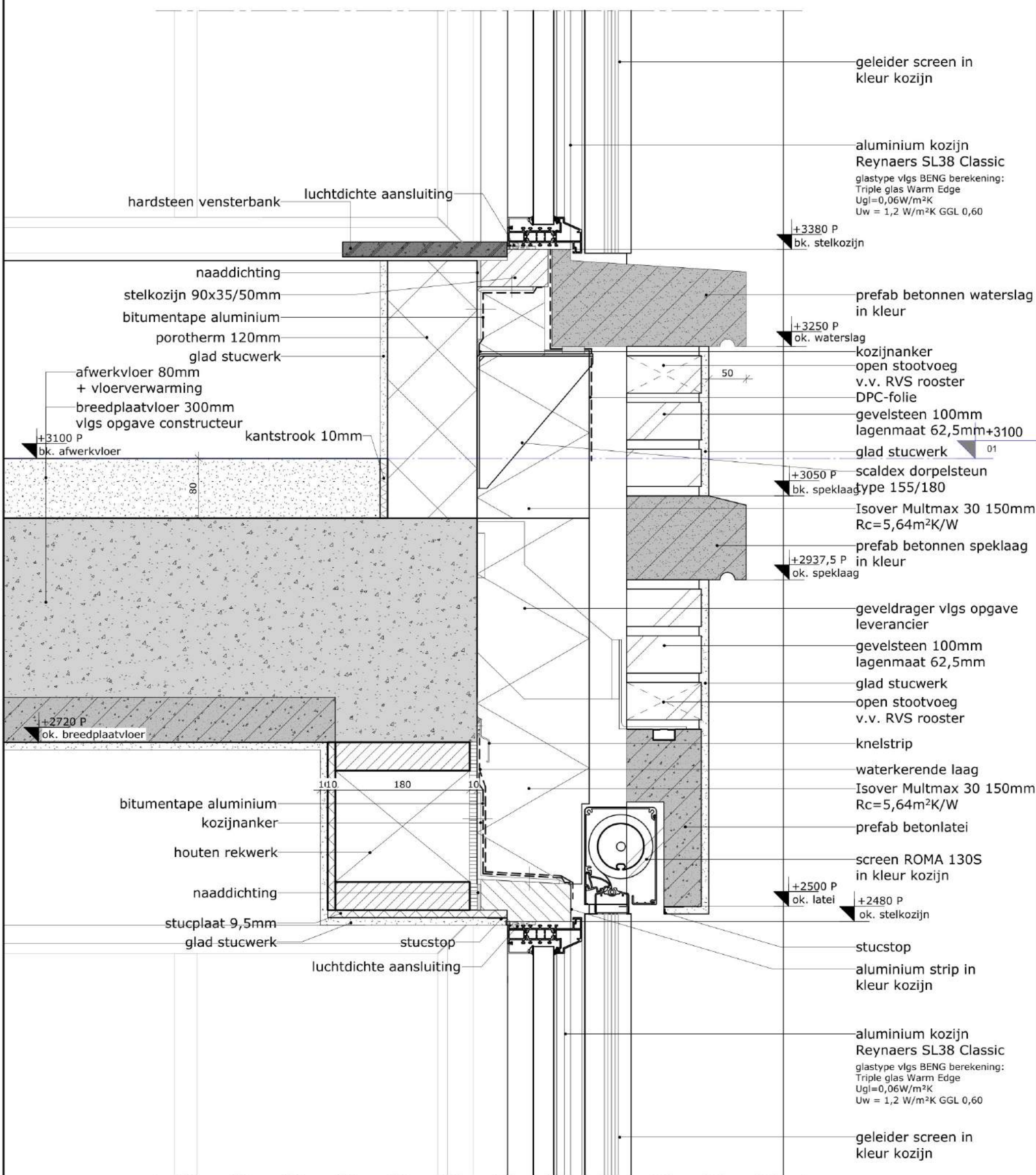
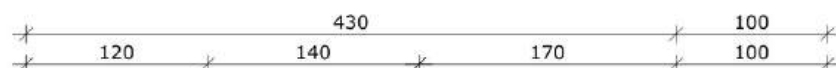


1.07

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.



1.08

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectuur en Interieur, P. de Vries & Partners B.V.

4

vaste open lamellen

multiplex 18mm

+3100
01

bevestiging volgens
opgave leverancier
prefab betonnen dakrand
in kleur

zinken dakrand

+3037,5 P
bk. dakrand (gelijk
aan speklaag)

klossen

prefab betonnen dakrand
in kleur

verankering vlgs opgave leverancier

+2637,5 P
ok. dakrand

50 200 500 200 50

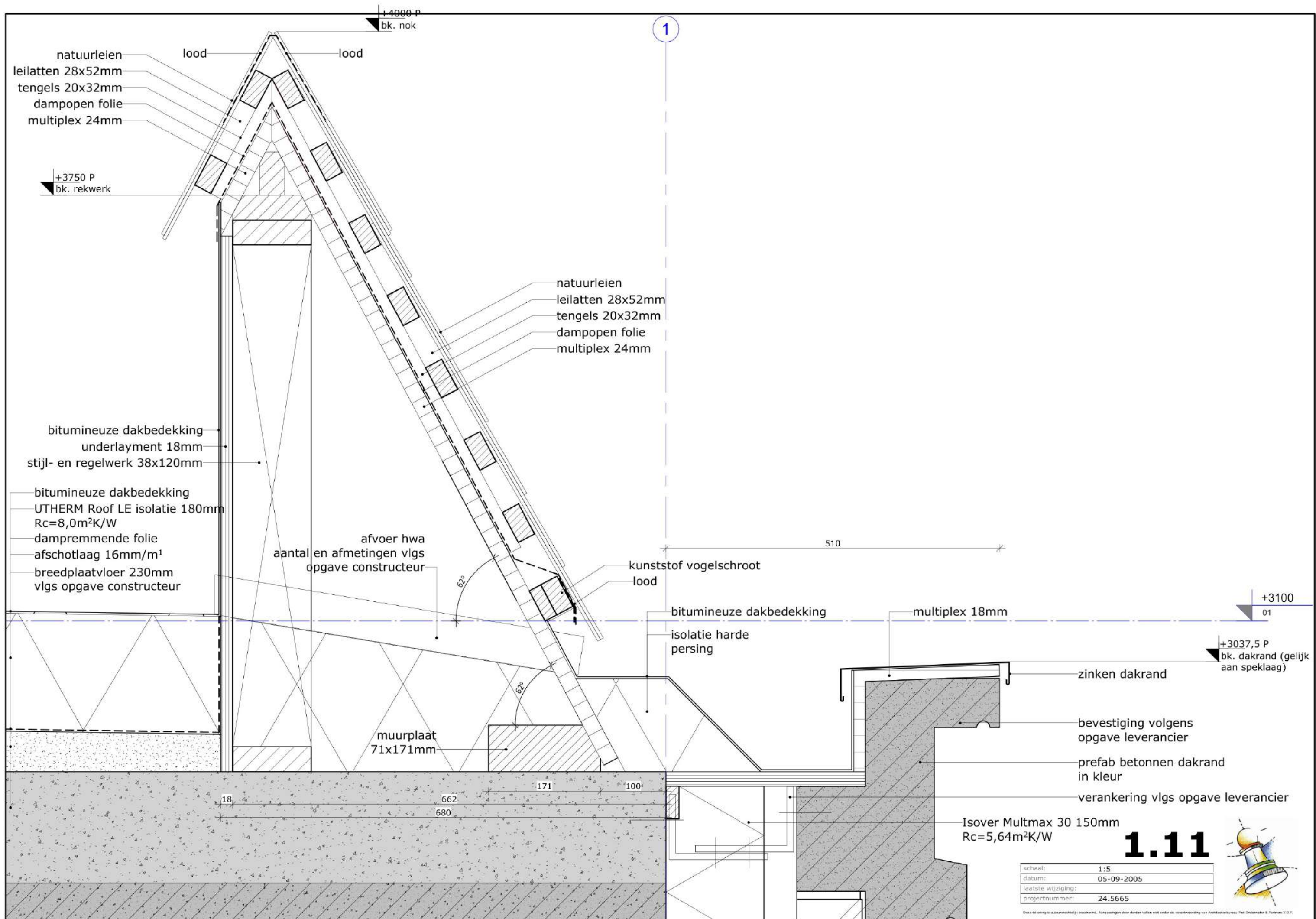
200 400 200

1.09

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architectuur en/of Interieur is strafbaar.



C

120 430 140 170

geleider screen in
kleur kozijn

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic

glastype vlgS BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
Ugl=0,06W/m²K
Uw = 1,2 W/m²K GGL 0,60

hardsteen vensterbank

luchtdichte aansluiting

+3925 P
bk. stelkozijn

naaddichting
stelkozijn 90x35/50mm
bitumentape aluminium

+3812,5 P
ok. waterslag
hardsteen waterslag + neuten
kozijnanker

scaldex dorpelsteun
type 155/180

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

DPC-folie

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

porotherm 140mm
glad stucwerk

Isover Multimax 30 150mm
Rc=5,64m²K/W

+3362,5 P
bk. speklaag

+3250 P
ok. speklaag
prefab betonnen speklaag
in kleur

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

+3100
01

afwerkvloer 80mm
+ vloerverwarming
breedplaatvloer 300mm
vlgS opgave constructeur

+3100 P
k. afwerkvloer
kantstrook 10mm

+3050 P
bk. speklaag

+2937,5 P
ok. speklaag
prefab betonnen speklaag
in kleur

glad stucwerk

gevelsteen 100mm
lagenmaat 62,5mm

glad stucwerk

open stootvoeg
v.v. RVS rooster

knelstrip

waterkerende laag
Isover Multimax 30 150mm
Rc=5,64m²K/W

prefab betonlatei

screen ROMA 130S
in kleur kozijn

aluminium strip in
kleur kozijn

stucstop

geleider screen in
kleur kozijn

1.12

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectuur & Interieur V.O.F.



porotherm 120mm

bitumentape aluminium
kozijnanker

prefab betonlatei

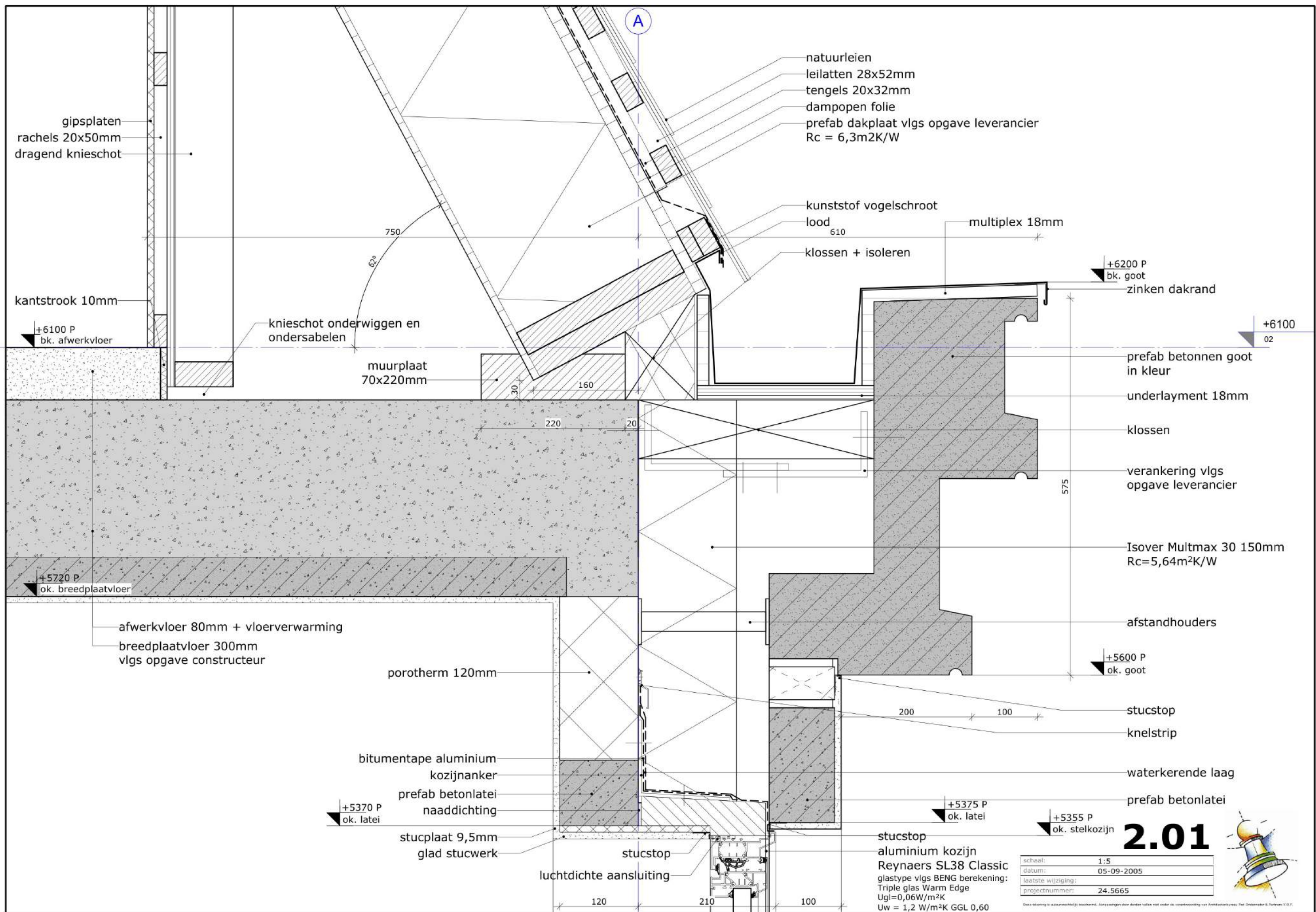
+2495 P
ok. latei
naaddichting
stucplaat 9,5mm
glad stucwerk

+2480 P
ok. stelkozijn

stucstop
luchtdichte aansluiting

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic
glastype vlgS BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
Ugl=0,06W/m²K
Uw = 1,2 W/m²K GGL 0,60

120 430 140 170

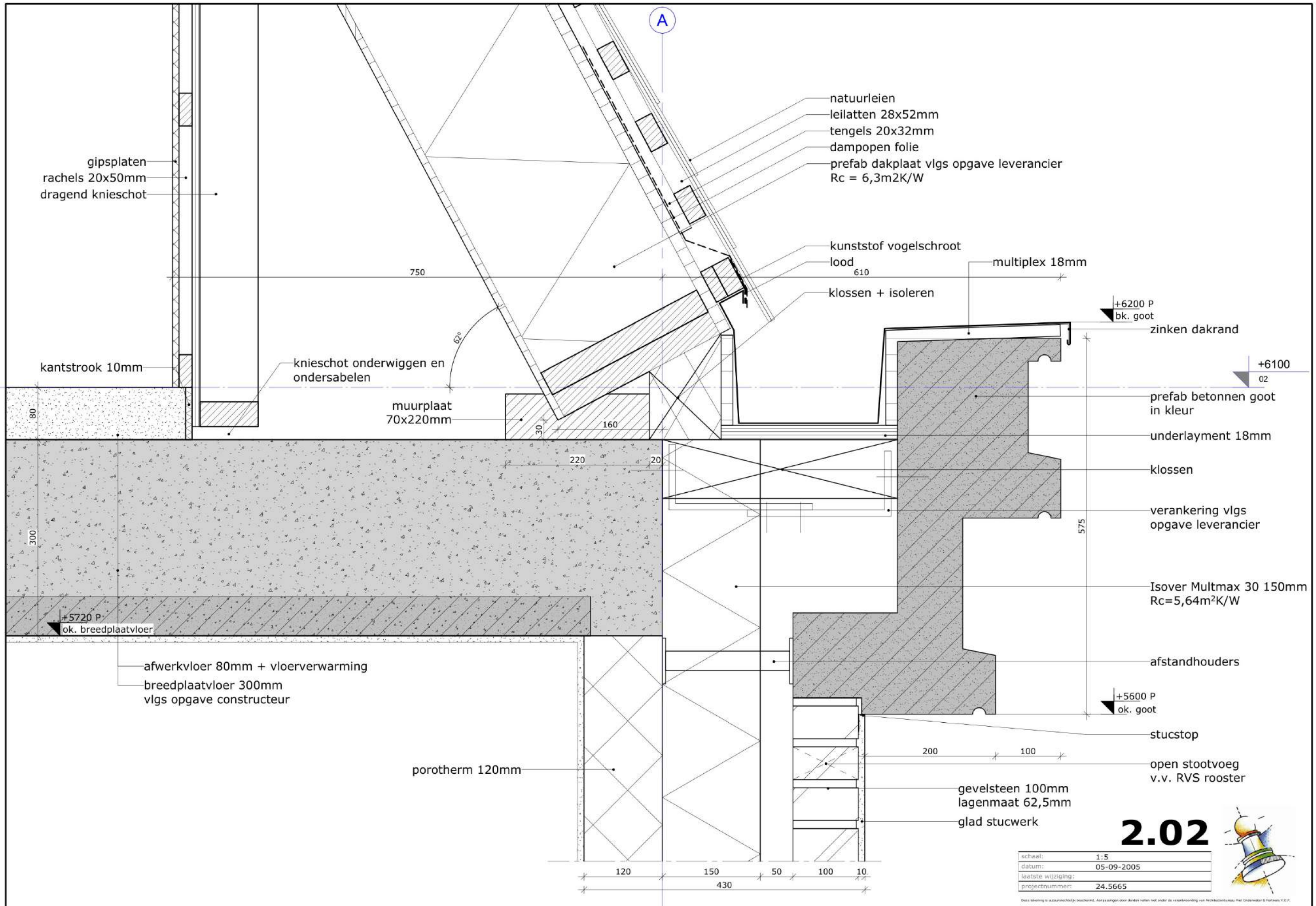


2.01

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



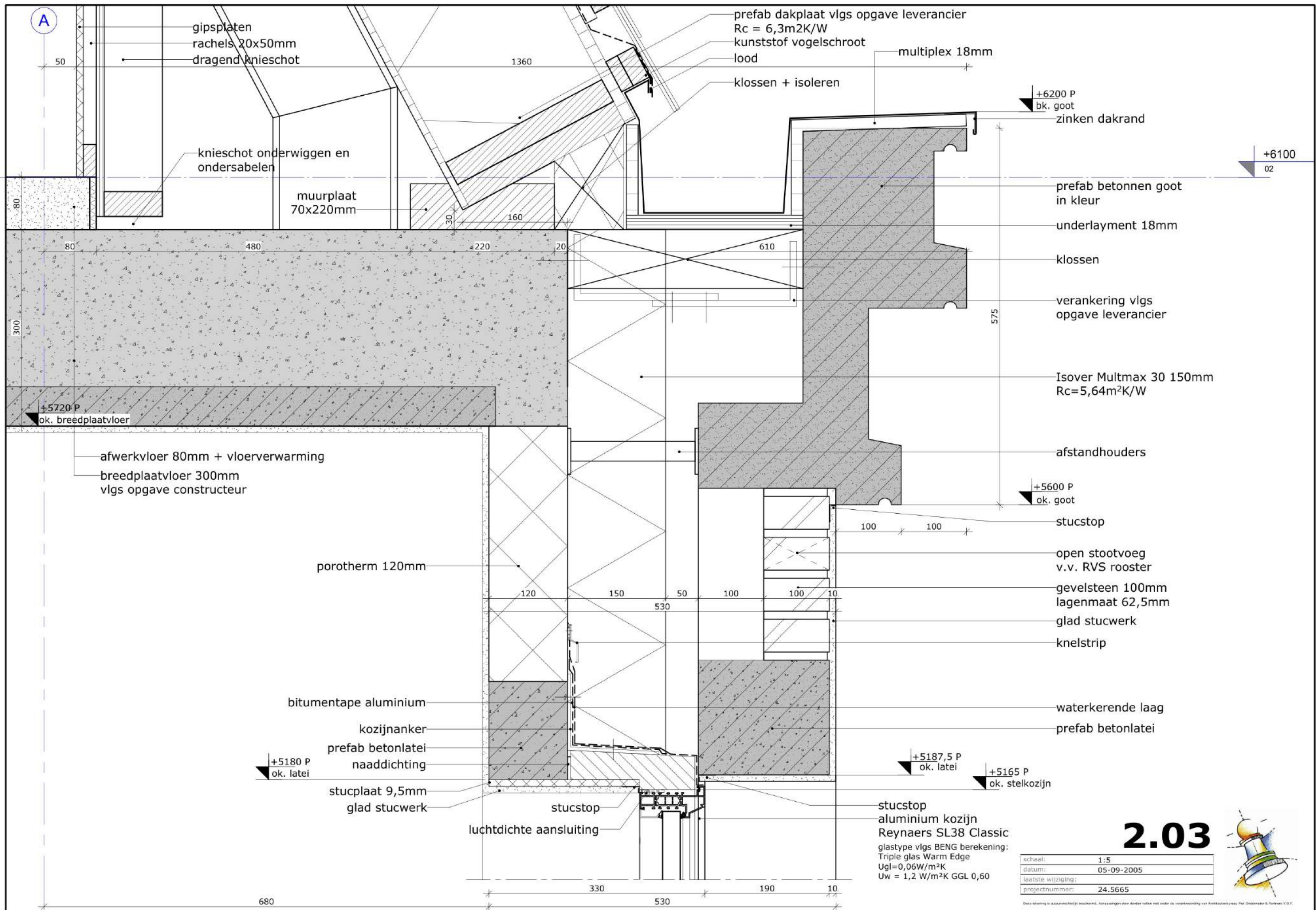
Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.



schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of verspreiden van deze tekening zonder toestemming van de architect is strafbaar.



gipsplaten
rachels 20x50mm
dragend knieschot

knieschot onderwigen en
ondersabelen

muurplaat
70x220mm

natuurleien
leilatten 28x52mm
tengels 20x32mm
dampopen folie
stalen spant HEA200
vlgs opgave constructeur

kunststof vogelschroot
lood
klossen + isoleren

multiplex 18mm

+6200 P
bk. goot
zinken dakrand

+6100
02

prefab betonnen goot
in kleur

underlayment 18mm

klossen

verankering vlgs
opgave leverancier

knelstrip
Isover Multmax 30 150mm
 $R_c = 5,64 \text{ m}^2 \text{K/W}$

afstandhouders
screen ROMA 130S
in kleur kozijn

waterkerende laag
bitumentape aluminium

+5590 P
ok. stelkozijn

+5600 P
ok. goot

aluminium strip in
kleur kozijn
geleider screen in
kleur kozijn

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic
glastype vlgs BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
 $U_{gl} = 0,06 \text{ W/m}^2 \text{K}$
 $U_w = 1,2 \text{ W/m}^2 \text{K}$ GGL 0,60

+5720 P
ok. breedplaatvloer

afwerkvloer 80mm + vloerverwarming
breedplaatvloer vlgs
opgave constructeur

kozijnanker
houten rekwerk
naaddichting

stucplaat 9,5mm

glad stucwerk

luchtdichte aansluiting

stucstop

260 530 270 100 100

2.04

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architecten bureau Het Onderwijs & Partners B.V.



A

50 190 480 240

aluminium kozijn
Reynaers SL38 Classic
glastype vlgS BENG berekening:
Triple glas Warm Edge
Ugl=0,06W/m²K
Uw = 1,2 W/m²K GGL 0,60

stelkozijn 22mm multiplex
aluminium waterslag v.v.
antidreun folie
lood

natuurleien
leilatten 28x52mm
tengels 20x32mm
dampopen folie
prefab dakplaat vlgS opgave leverancier
Rc = 6,3m²K/W

hardsteen vensterbank
luchtdichte aansluiting

gipsplaten
rachels 20x50mm

dragend knieschot:
multiplex 18mm
waterkerende en dampdoorlatende folie
stijl- en regelwerk 38x184mm
isolatie 184mm
dampremmende laag
construtieplaat 10mm

62°

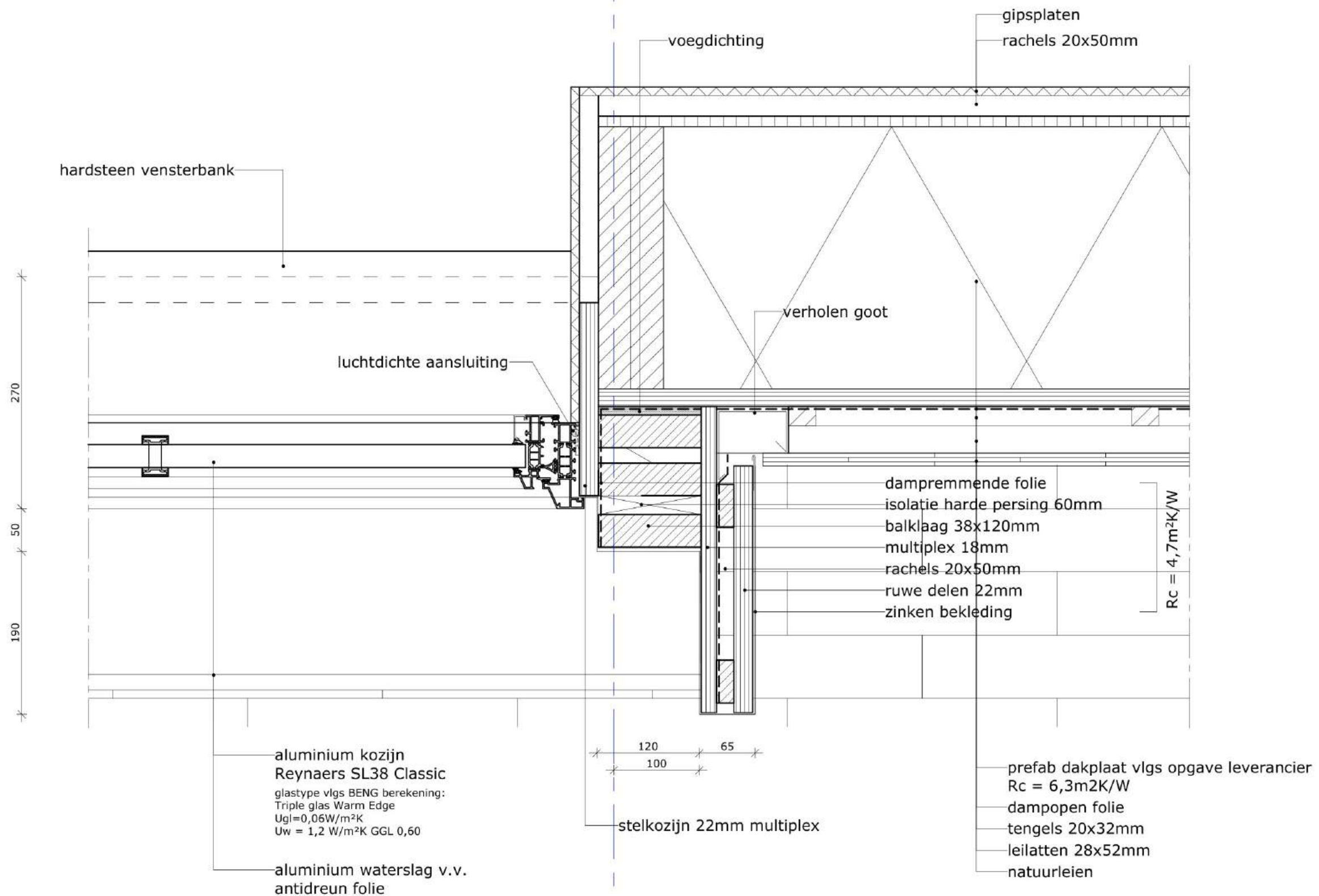
30 720 750

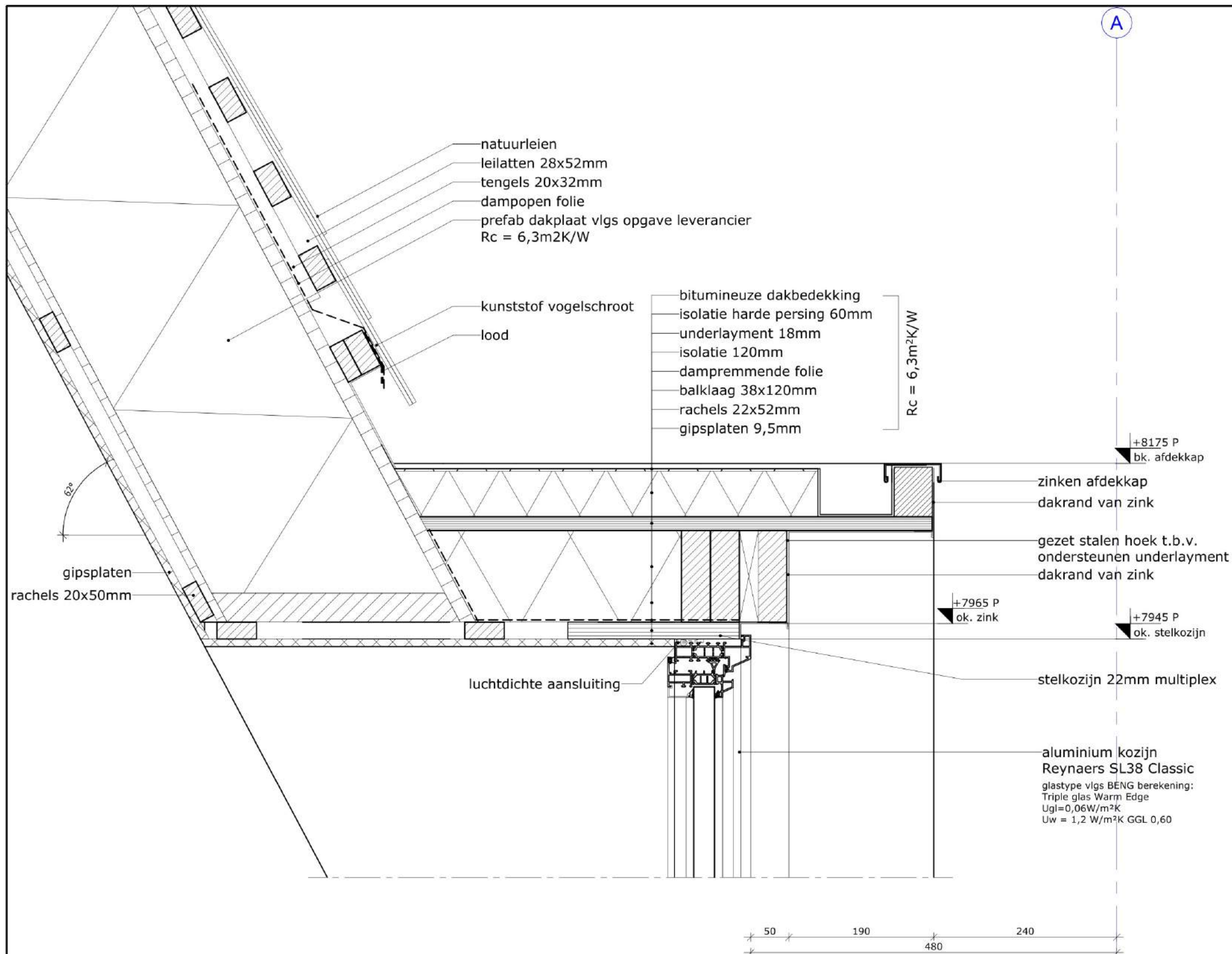
2.05

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.



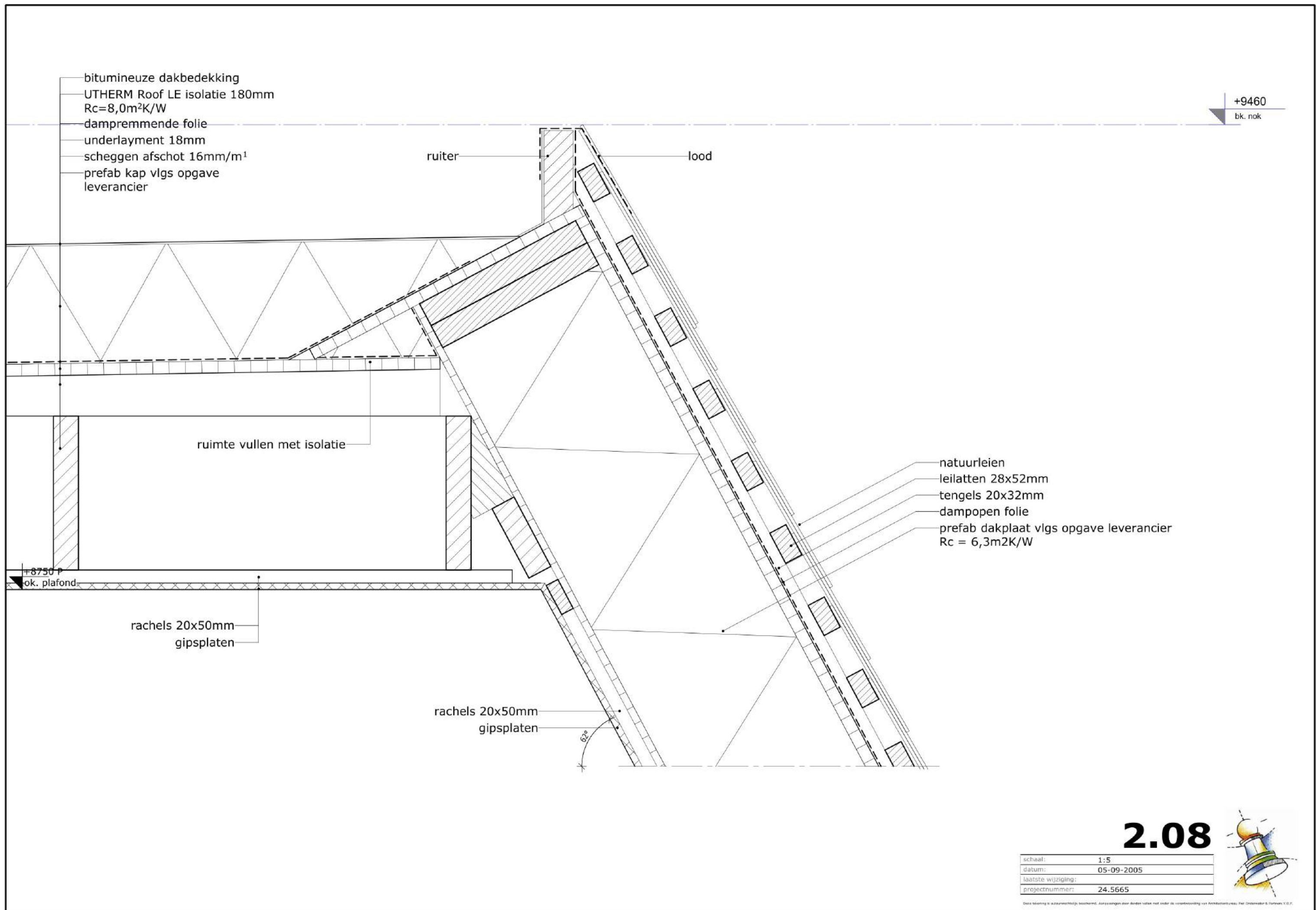


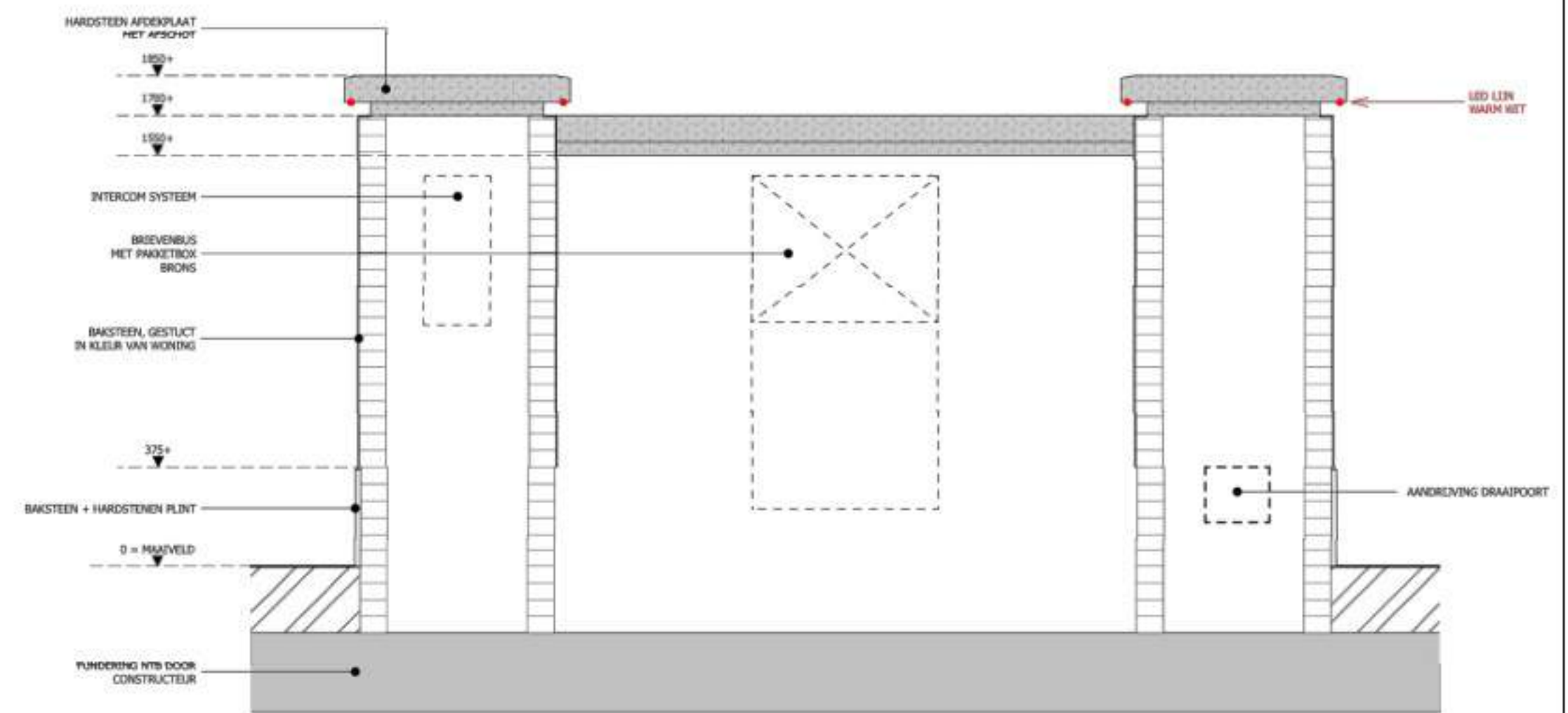
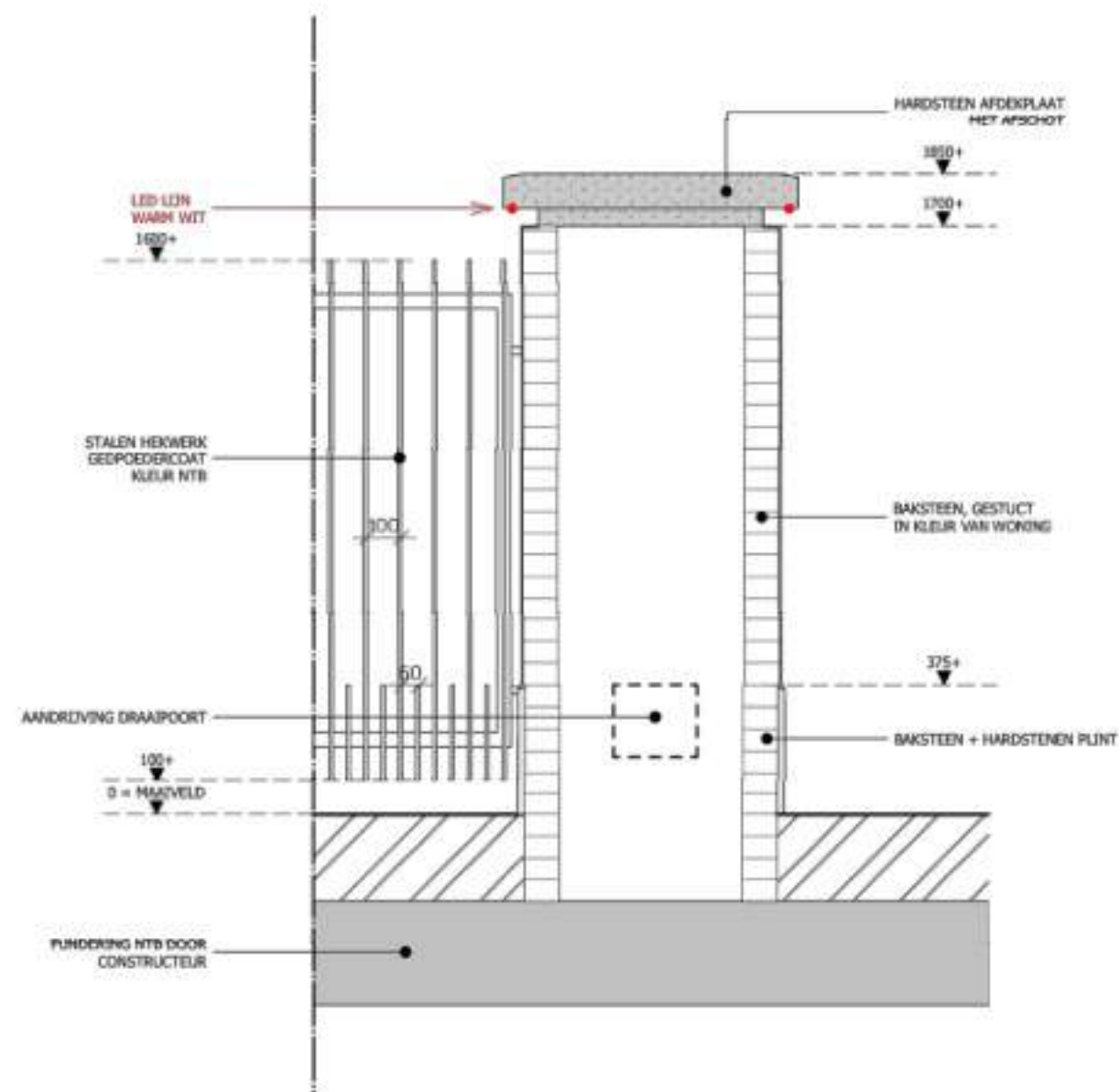
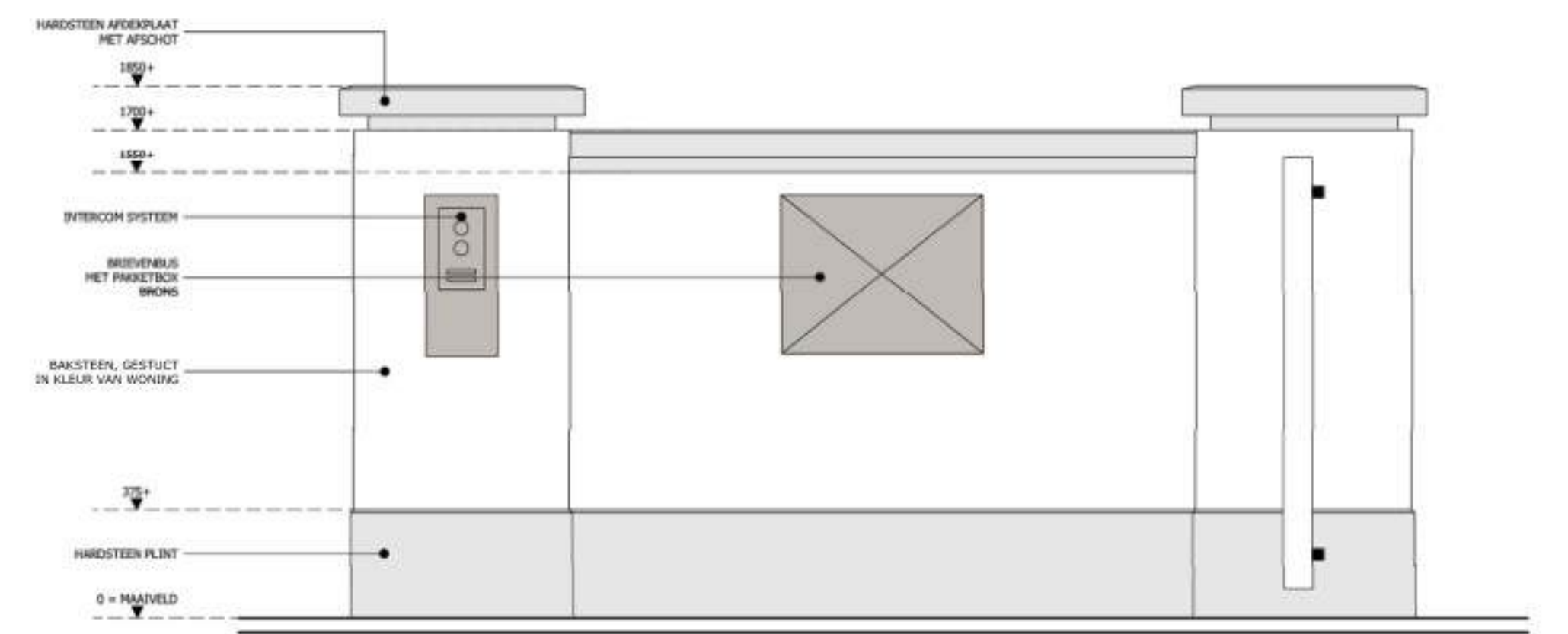
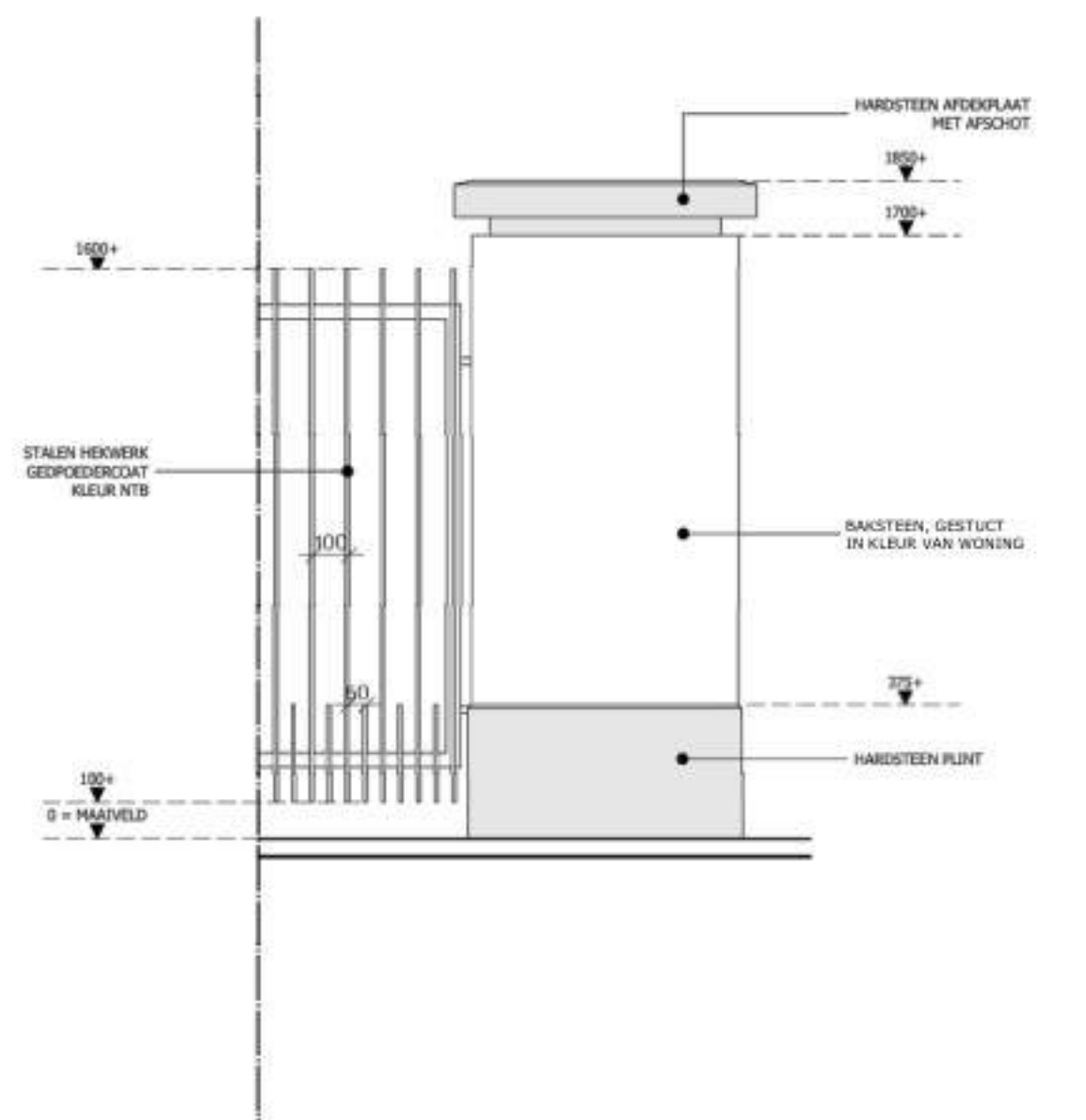
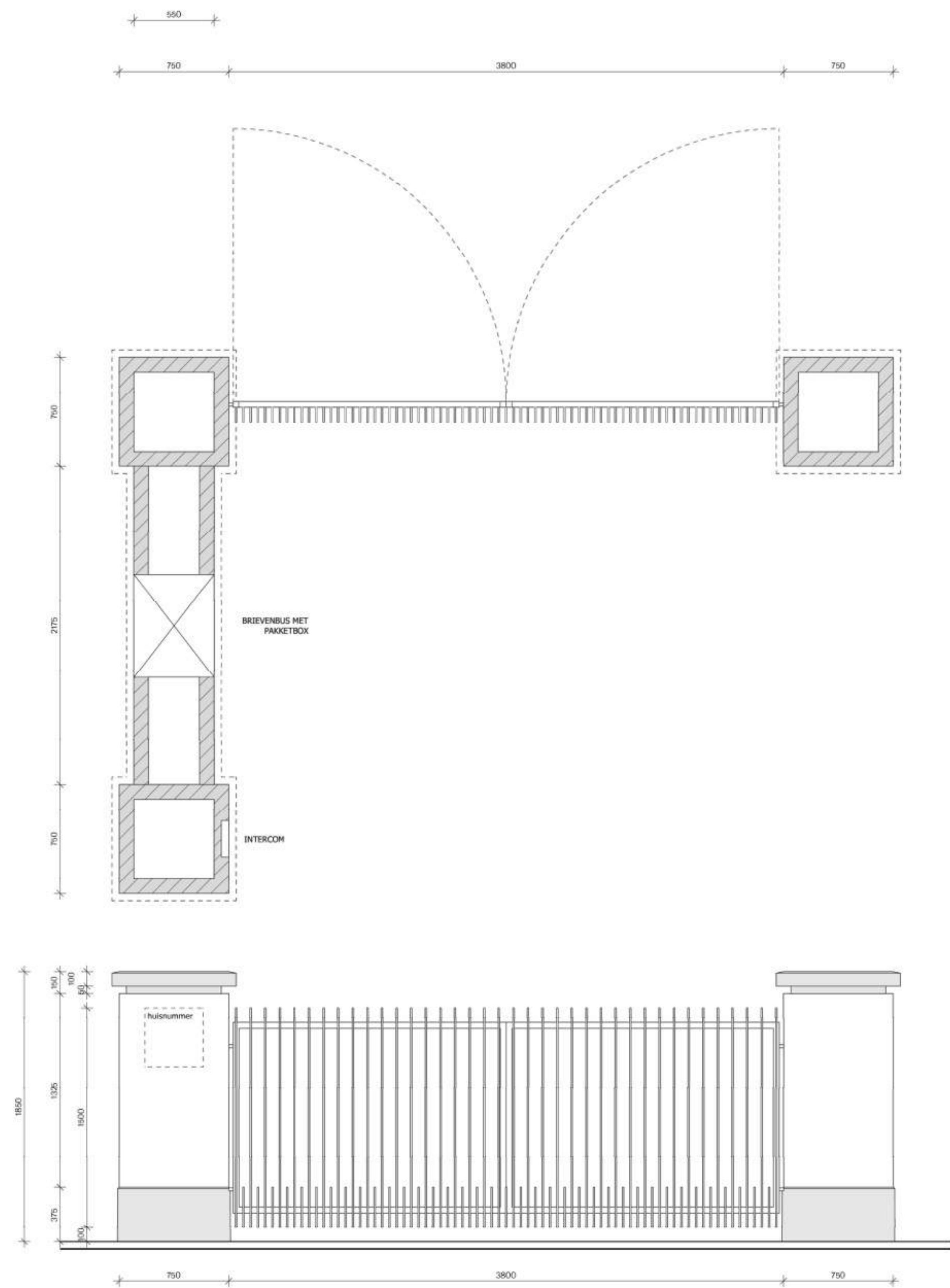
2.07

schaal:	1:5
datum:	05-09-2005
laatste wijziging:	
projectnummer:	24.5665



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aankopen en/of andere vormen van verspreiding van Architecten bureau Het Onderwater & Partners N.V.





betreft:	Nieuwbouw villa fam. J a/d Langenakker te Oegstgeest
opdrachtgever:	Fam. J
onderdeel:	Toegangspoort
projectarchitect:	J
formaat:	A1
projectnummer:	24.5665
getekend:	J
projectleider:	J
schaal:	1:20
bladnummer:	B.9.01
datum:	5 september 2025



PION
PROJECTONDERSTEUNING

Viet Z.Z. 5
2231 GH RIJNSBURG
t: 071 482 8525
f: 071 482 1717
info@pion-projectondersteuning.nl