

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

Verzenddatum 30 januari 2025
Ons kenmerk Z/25/207097
Dso nummer 2025012800314
Contactpersoon 5.1.2.E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste 5.1.2.E

Op 28 januari 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden in het achterdakvlak op het adres Julianalaan 3 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Voorname aanvraag betreft een legalisatieaanvraag in verband met het zonder omgevingsvergunning verwijderen van een bestaande dakkapel in het achterdakvlak. Op de plek van de verwijderde dakkapel is een vergunningsvrije lichtstraat aangebracht.

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:

- Omgevingsplanactiviteit

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u volgens afspraak geen leges verschuldigd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

5.1.2.E

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 <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).

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	28-01-2025
02. Tekeningboekje OV-01 t/m OV-02_Verbouwing woonhuis	Tekening	28-01-2025

Overwegingen – Omgevingsplanactiviteit

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.278 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een sloopactiviteit te verrichten.

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 'Oranje Nassau' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 14) met aanduiding 'Karakteristiek' en dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' (artikel 18).

Wonen

Op grond van artikel 14.7.1 onder a is het verboden op de gronden met de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

Op grond van artikel 14.7.2 kan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.7.1 slechts worden verleend indien:

- door het slopen dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen monumentale of cultuurhistorische waarden; en
- vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

In het kader van legalisatieonderzoek hebben wij uw plan op 21 augustus 2024 al voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Oegstgeest. De commissie is van oordeel dat het plan in strijd is met het belang van monumentenzorg met de volgende toelichting:

Geconstateerd is dat de bestaande aangekapte dakkapel met het halfronde dakraam zonder vergunning is gesloopt. Een breed dakraam in drie delen is geplaatst. Dit dakraam voldoet niet aan de oplossing waarom het dakvlak vraagt. Dat vraagt om een kleine ondergeschikte toevoeging, verticaal uitgevoerd. Deze laat overigens wel een groter raam toe dan het oorspronkelijke half ronde raam. De commissie vraagt de verschijningsvorm van het oorspronkelijke beeld terug te brengen door plaatsing van een ondergeschikte dakkapel, rondom met riet gedekt en aangekapst. Een rechthoekig dakraam met een tweedeling passend bij de kozijnen in de onderliggende gevel is daarbij het uitgangspunt.

Daarnaast hebben wij uw plan voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviseur Erfgoed. Deze adviseur heeft het volgende geadviseerd:

De woning aan de Julianalaan 3 is beschermd vanwege haar karakteristieke en cultuurhistorische waarden. Bij sloopwerkzaamheden, zelfs van ondergeschikte onderdelen, dient daarom zorgvuldig te worden beoordeeld of deze geen onevenredige aantasting vormen van de genoemde waarden. In dit kader is advies gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Oegstgeest. Deze commissie heeft geconcludeerd dat het verwijderen van de dakkapel onevenredige afbreuk zou doen aan de cultuurhistorische waarden van het pand. Wij delen deze zienswijze echter niet volledig. De betreffende dakkapel bevindt zich op het achterdakvlak en speelt een beperkte rol in het straatbeeld. Hoewel de dakkapel bijdraagt aan het karakter van het gebouw achten wij de bijdrage niet dusdanig essentieel dat het verwijderen ervan een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden zou betekenen. Daarnaast biedt het verwijderen van de dakkapel functionele voordelen. Door de dakkapel te verwijderen, ontstaat de mogelijkheid om een oplossing te realiseren die meer daglicht toelaat in het interieur. Dit draagt bij aan een betere benutting van het pand en vergroot het woongenot van de eigenaar aanzienlijk zonder de essentiële karakteristieke waarde van het gebouw te schaden.

Gelet op bovenstaande adviezen zijn wij van mening dat het weigeren en handhavend optreden, teneinde het oorspronkelijke dakkapel in de rietenkap te herstellen, een buiten proportioneel zware maatregel zou zijn. Daarnaast zien de bezwaren van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Oegstgeest voornamelijk op de geplaatste lichtstraat. Dit betreft echter een vergunningsvrije bouwactiviteit. Alles afwegende geven wij dan ook meer gewicht aan het advies van de gemeentelijke adviseur Erfgoed dat er geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de cultuurhistorische waarden van het pand met het slopen van de dakkapel.

Waarde - Cultuurhistorie

Op grond van artikel 18.7.1 is het verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen, met uitzondering van:

- a. sloopactiviteiten aan een hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk of delen ervan, benodigd voor het uitvoeren van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- b. sloopactiviteiten aan een hoofdgebouw of delen ervan, benodigd voor het uitvoeren van een vergunningsvrije activiteit, zoals bedoeld in artikel 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, gesitueerd op het achtererfgebied;
- c. sloopactiviteiten ingevolge een verplichting als bedoeld in de artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet;
- d. een bijbehorend bouwwerk of delen ervan, gesitueerd op het achtererfgebied, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken of delen ervan, deel uitmakend van het oorspronkelijke bouwplan van het hoofdgebouw;
- e. een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- f. ondergeschikte bouwdelen.

Het ingediende plan betreft een sloopactiviteit in het achterdakvlak ten behoeve van een reeds vergunningsvrij aangebrachte lichtstraat. Op grond van artikel 18.7.1., sub. b, wordt het sloopverbod voor dergelijke werkzaamheden uitgezonderd.

Gelet op bovenstaande is de omgevingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 18.7.1 niet van toepassing.

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.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Omgevingsplanactiviteit' kan worden verleend.

Toezicht / Gereedmelding

Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de voorwaarden. Omdat u reeds de sloopactiviteiten heeft uitgevoerd verzoeken wij u het afronden van de werkzaamheden gereed te melden.

De gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/207097.

Meer informatie

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

Julianalaan 3 Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250128 00314 000 (ingediend op 28-01-2025)

Project

Naam van dit project

Julianalaan 3 Oegstgeest

Projectomschrijving

uitvoering sloopwerkzaamheden in de kap

Locatie

Adres

Julianalaan 3, 5.1.2.E Oegstgeest

Algemeen

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

Geen documenten.

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?**

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Julianalaan 3 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

27322058

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

GVB Architecten B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

819664893

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Haagweg

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

4

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

G

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging

3

Vooraf ingevuld antwoord.

Postcode

5.1.2.E

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Leiden

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 (omgevingsplan)

Algemeen

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

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
0

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
-

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

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Wonen

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

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Aan of op het hoofdgebouw

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

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

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

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

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

Nee

Bodemonderzoek**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
20211393_OV_20250128.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

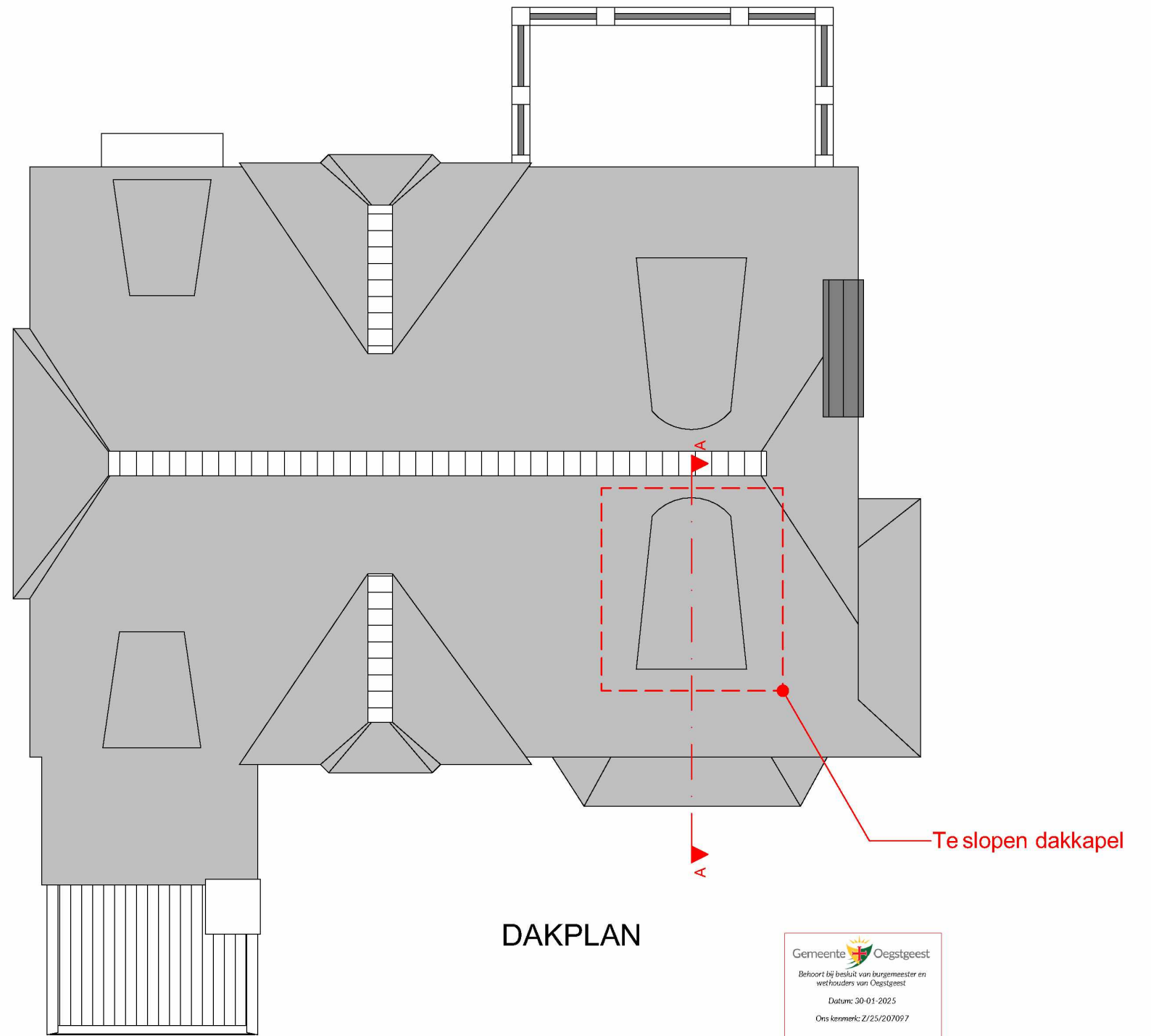
Geen documenten.



GEVEL VOORZIJDE

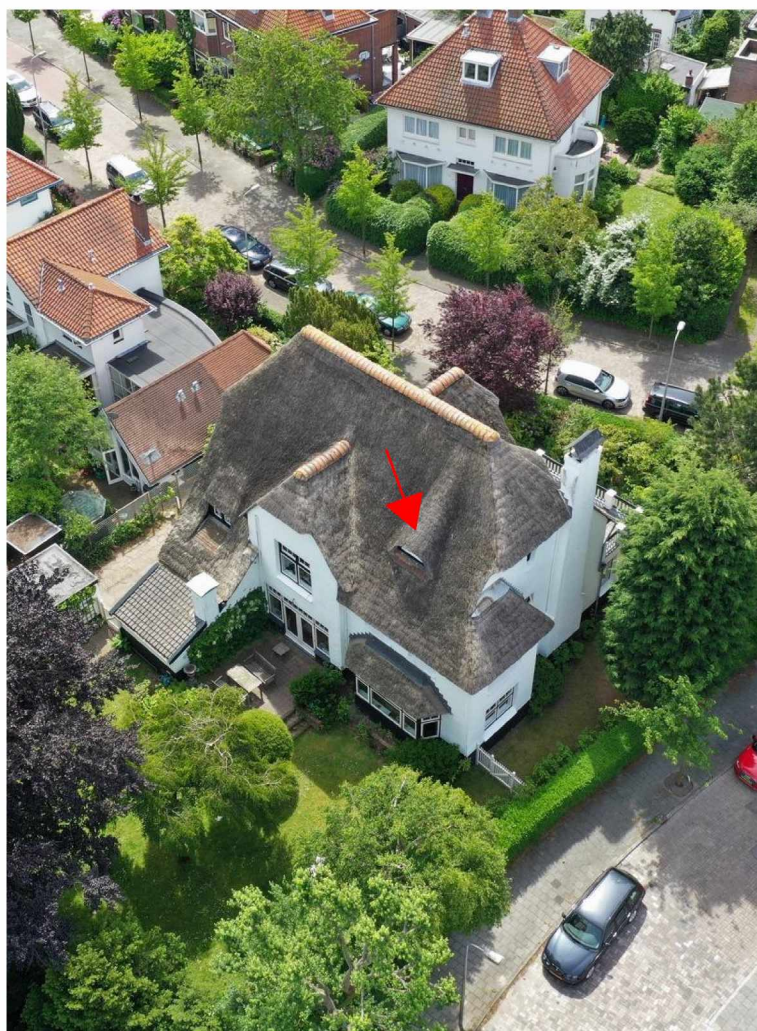


LUCHTFOTO VOORZIJDE

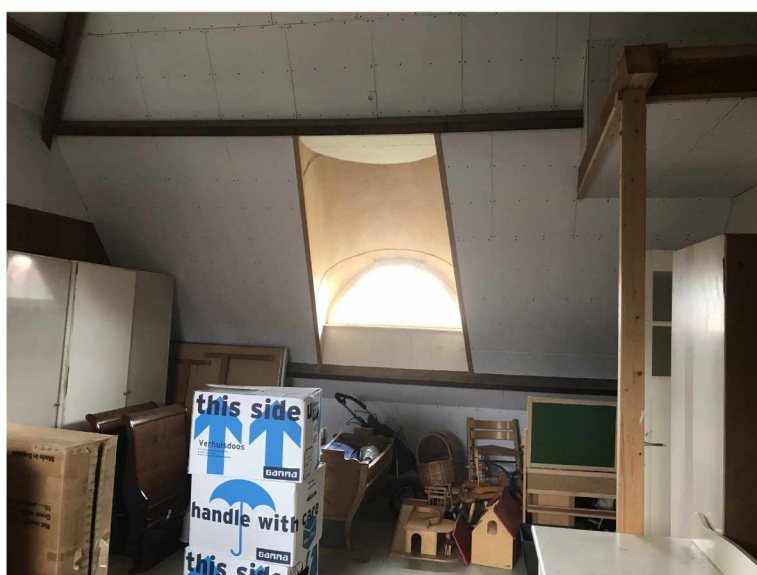


02. Tekeningboekje OV-01 tm OV-02_Verbouwing woonhuis, d.d. 28-01-2025

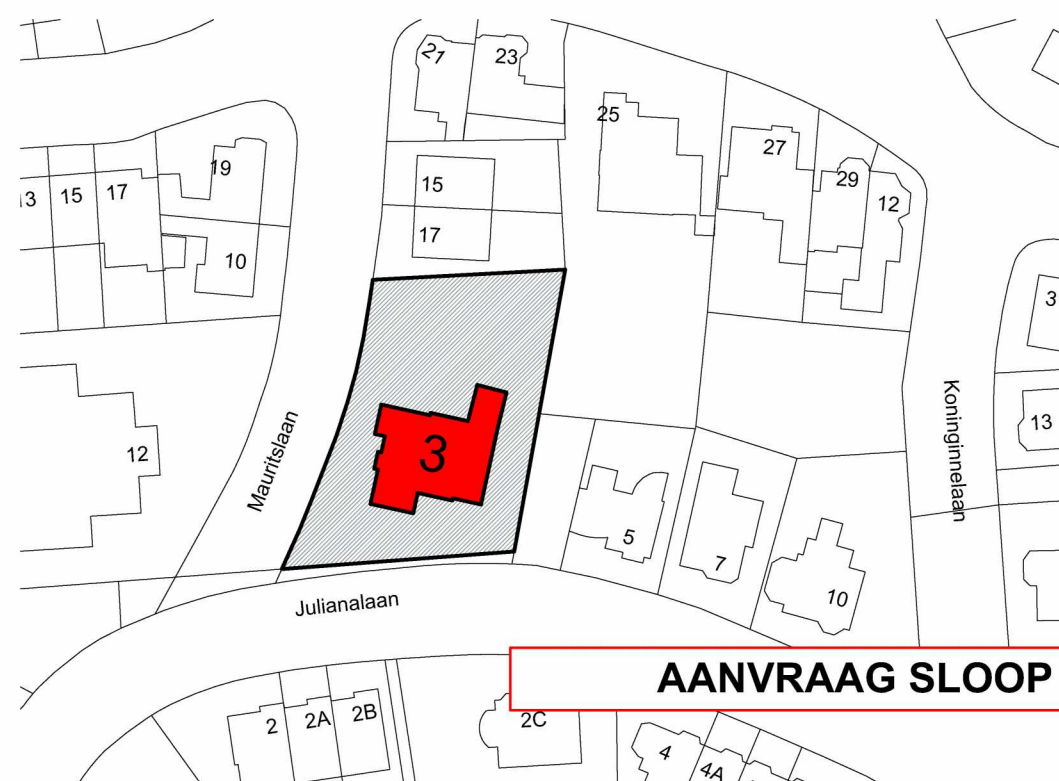
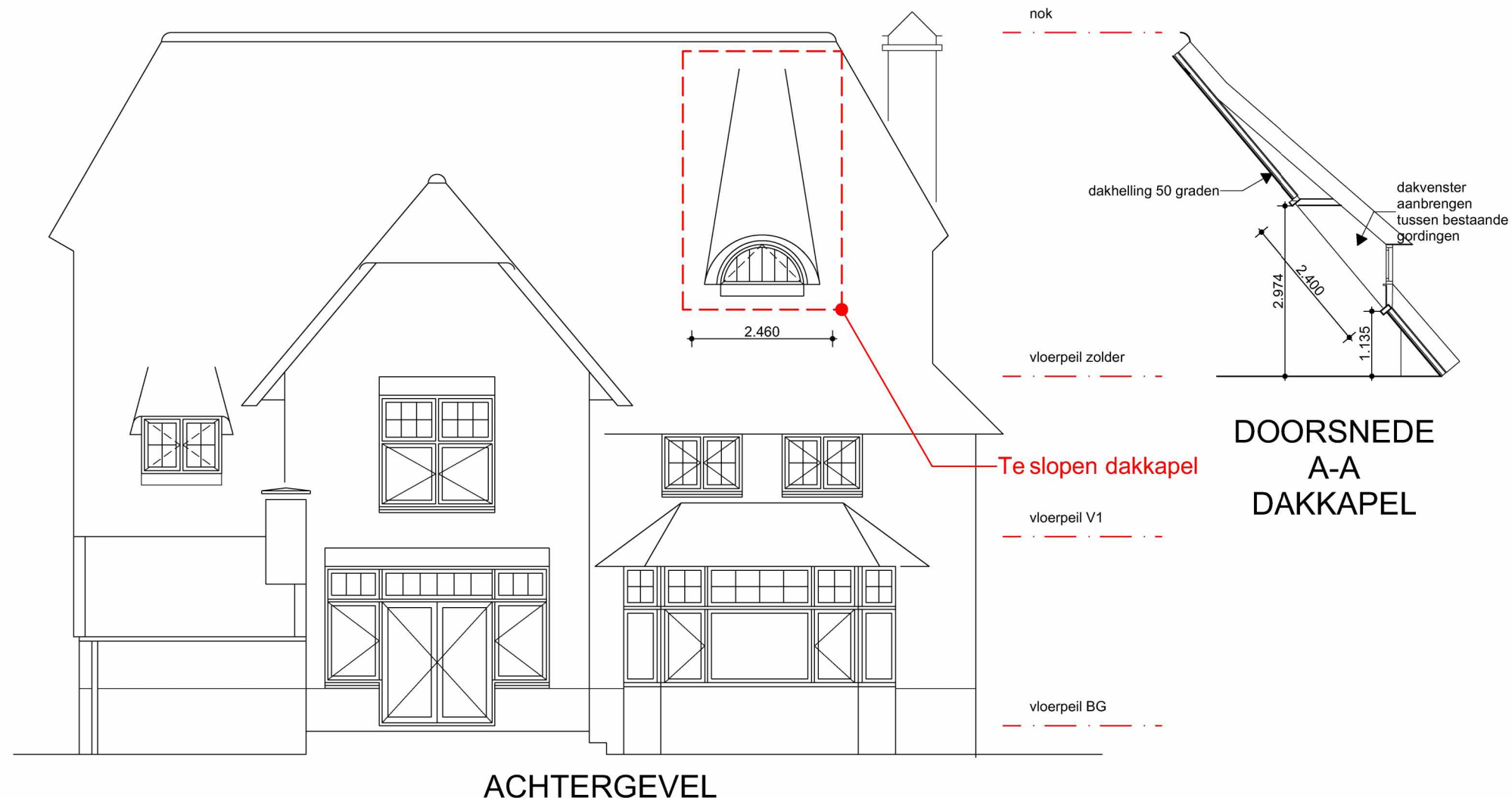
AANVRAAG SLOOP DAKKAPEL ACHTERGEVEL



LUCHTFOTO ACHTERZIJDE



DAKKAPEL ZOLDER BINNEN



SITUATIE KADASTRAAL
 schaal 1:1000
 gemeente Oegstgeest
 code OGT00
 sectie C
 nummer 2020



AANVRAAG SLOOP DAKKAPEL ACHTERGEVEL