

Aan:

[Redacted address]

Verzenddatum 22 december 2025
Ons kenmerk Z/25/228008
Dso nummer 2025121801851
Contactpersoon [Redacted]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste [Redacted]

Op 18 december 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de 2^e verdieping (vergroten bestaande dakopbouw) op het adres Zilverstein 35 in Oegstgeest.

Besluit

Wij besluiten onder voorwaarde 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 activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Voorwaarde

De kleurstelling van de gevelsteen van de uitbreiding van de bestaande dakopbouw moet identiek zijn aan de bestaande gevelsteen. De gevelsteen ter goedkeuring te overleggen.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 298,39 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Kees Schrieks
Manager Ruimte

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Publicatie

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt één dag na verzenddatum in werking.

Samenhangende vergunning

Voor de bouwactiviteiten geldt ook de volgende samenhangende vergunning:

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)', kenmerk Z/25/227825.

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 de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	18-12-2025
02. Tekeningboekje_Aanbouw op de 2e verdieping	Tekening	25-08-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Juridisch kader

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

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

Op grond van artikel 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 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 het bestemmingsplan 'Oegstgeest aan de Rijn'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen - 1' (artikel 11) en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 17). Binnen het op plankaart aangegeven bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.

Wonen - 1

Op grond van artikel 11.2.1 onder a worden hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd.
Op grond van artikel 11.2.1 onder c is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

De voorgestelde uitbouw op het bestaande balkon van de 2^e verdieping (dakopbouw) voldoet aan de gestelde regels.

Waarde - Archeologie 3

Op grond van artikel 17.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) van bevoegd gezag werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Omgevingskwaliteit

Het plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015. Wij zijn van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat de kleurstelling van de gevelsteen identiek is als de bestaande gevelsteen.

Participatie

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

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

Conclusie

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

Toezicht

Wij houden toezicht op de naleving van de planologische voorwaarden.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar [REDACTED] onder vermelding van ons kenmerk.

Aanbouw Zilverstein 35 (Omgevingsplan) publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20251218 01851 000 (ingediend op 18-12-2025)



Project

Naam van dit project

Aanbouw Zilverstein 35 (Omgevingsplan)

Projectomschrijving

Aanbouw op het dakterras aan de achterzijde van de woning

Locatie

Adres

Zilverstein 35, 2342BL 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 uw plannen gevolgen hebben?

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

Uw verzoek

18-12-2025

Aanbouw Zilverstein 35 (Omgevingsplan)

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

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

Styx Group B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

34134575

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Schoenerstraat

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

71

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

71

Postcode

1503BB

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Zaandam

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

Het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van de woning op het bestaande dakterras.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

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

■

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?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

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

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

145

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

151

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

Er zal 16m2 worden aangebouwd

Bruto inhoud bouwwerk

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

458

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

500

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

41,6 zal worden aangebouwd

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

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

Op het dakterras aansluitend de bovenste slaapkamer.

Oppervlakte bebouwd perceel

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

Nee

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

50

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

-

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

zie tekeningen

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

Nee

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

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Aanvraag Zilverstein Oegstgeest 25-8-2025-R3.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Aanvraag Zilverstein Oegstgeest 25-8-2025-R3.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Aanvraag Zilverstein Oegstgeest 25-8-2025-R3.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

AANBOUW OP 2de VERDIEPING ZILVERSTEIN 35 OEGSTGEEST

INTERBOUW

DUURZAAM

BOUWKUNDIG

BEGELEIDING

VERSIE 25.08.2025

ONDERLEGGER VOOR CONSTRUCTEUR (CONCEPT)

VERSIE 25.08.2025

DEFINITIEF AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING 157

AANBOUW OP 2de VERDIEPING ZILVERSTEIN 35 OEGSTGEEST

Zilverstein 35

Bergjes Peek-A-Boo



AANBOUW OP 2de VERDIEPING ZILVERSTEIN 35 OEGSTGEEST

PLANTOELICHTING

De bestaande woning wordt op de bovenste verdieping verbouwd, onderdeel van de verbouwing is het plaatsen van een aanbouw aan de achterzijde van de woning

De woning wordt intern niet verbouwd en hiervoor wordt geen doorbraak gemaakt.

BLADNUMMER

A-01

DATUM

25.08.2025

Datum eerste concept:
18.04.2025

Project:
ZILVERSTEIN 35,
2342 BL OEGSTGEEST

Opdrachtgever:



KADASTRALE KAART

Kaart met een overzicht van de grenzen van een perceel en de omliggende percelen
Het onderhavige perceel is 3817, nr 35, kleur blauw gearceerd voorzien van
kenmerk KK.

BLADNUMMER

A-02

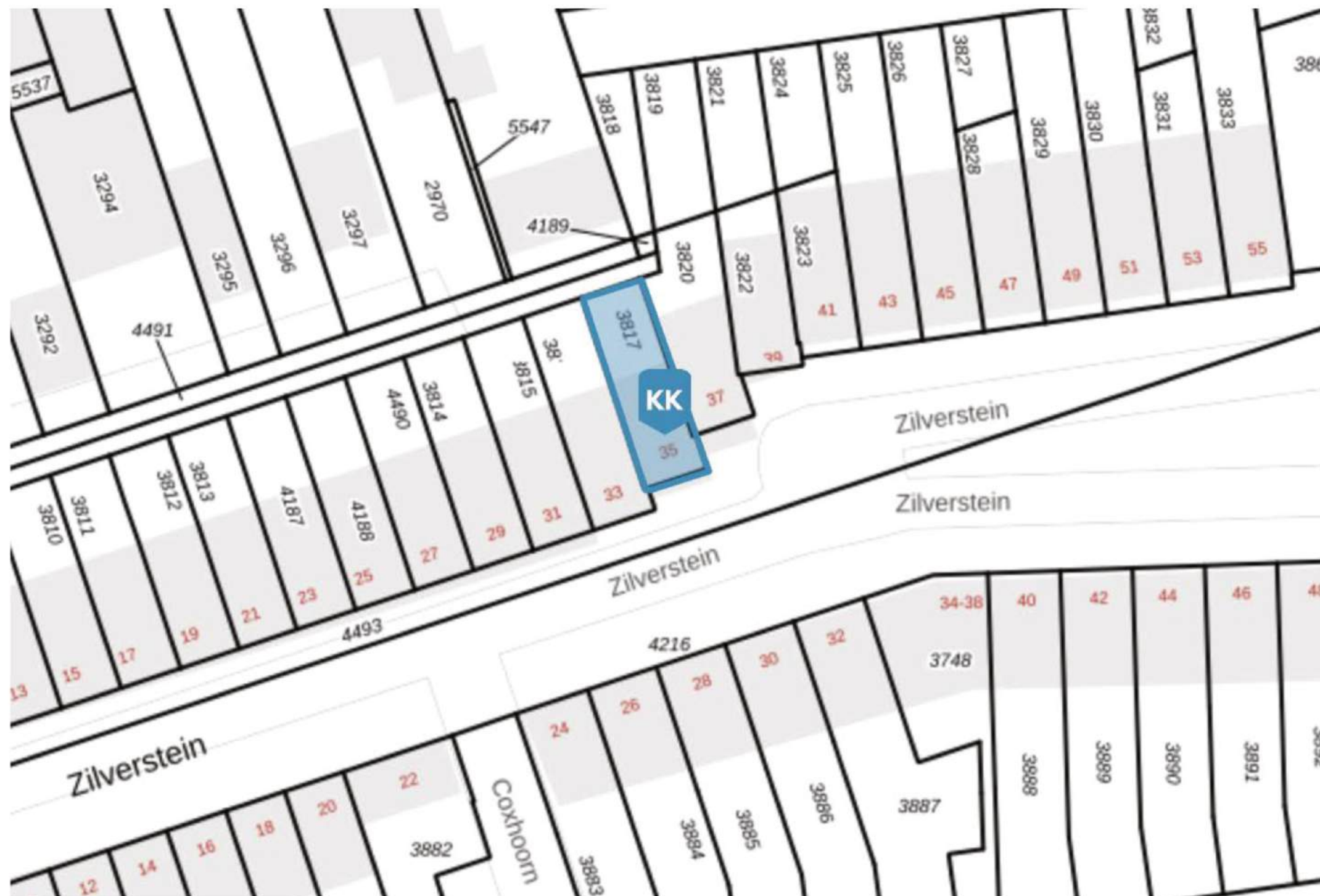
DATUM

25.08.2025

Datum eerste concept:
18.04.2025

Project:
ZILVERSTEIN 35,
2342 BL OEGSTGEEST

Opdrachtgever:



FOTO'S VOORGEVEL VAN DE BESTAANDE SITUATIE
Voorgevel van de woning blijft geheel ongewijzigd.

BLADNUMMER

A-03.1

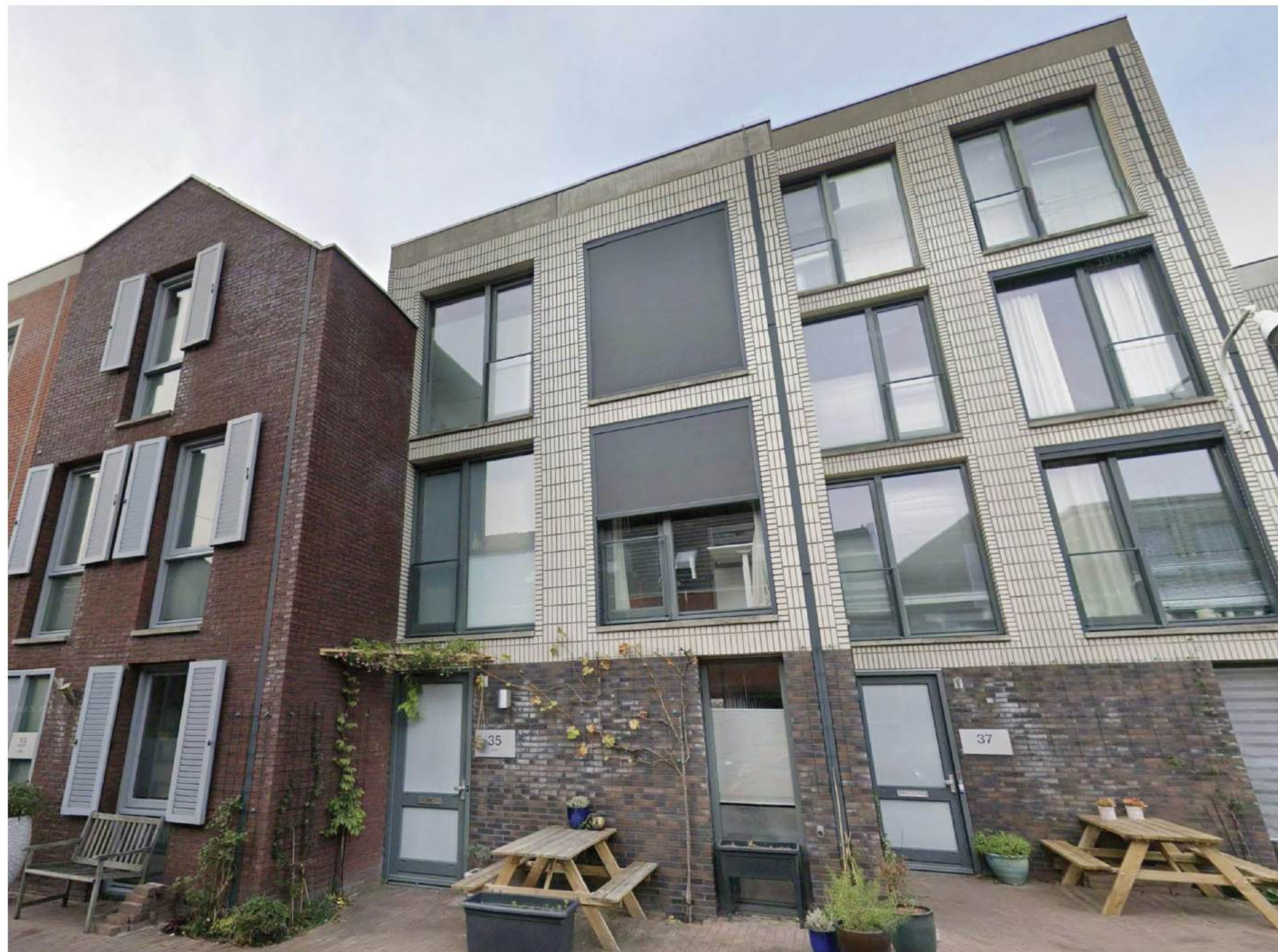
DATUM

25.08.2025

Datum eerste concept:
18.04.2025

Project:
ZILVERSTEIN 35,
2342 BL OEGSTGEEST

Opdrachtgever:



25.08.2025

Datum eerste concept:
18.04.2025

Project:
ZILVERSTEIN 35,
2342 BL OEGSTGEEST

Opdrachtgever:



Nieuwe aanbouw aansluitend
achtergevel buren

Achtergevel
Zilverstein 35



ACHTERGEVEL

In de nieuwe situatie zal op 2de verdieping CA. 3 meter worden aangebouwd. De opbouw/ aanbouw zal worden voorzien van dezelfde maten kozijnen als huidige opmaak. De onderhavige woning is TYPE B15

BLADNUMMER

A-04

DATUM

25.08.2025

Datum eerste concept:
18.04.2025

Project:
ZILVERSTEIN 35,
2342 BL OEGSTGEEST

Opdrachtgever:



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Nieuwe opbouw/ aanbouw
ongewijzigde esthetiek in gevel afwerking,
raamkozijnen en balkondeur
Aanbouw tot aan de erfgrans

Bestaande ballustrade



PLATTEGRONDEN ZOLDER

In de nieuwe situatie zal op 2de verdieping CA. 3 meter worden aangebouwd. De aanbouw betreft SLAAPKAMER 5.

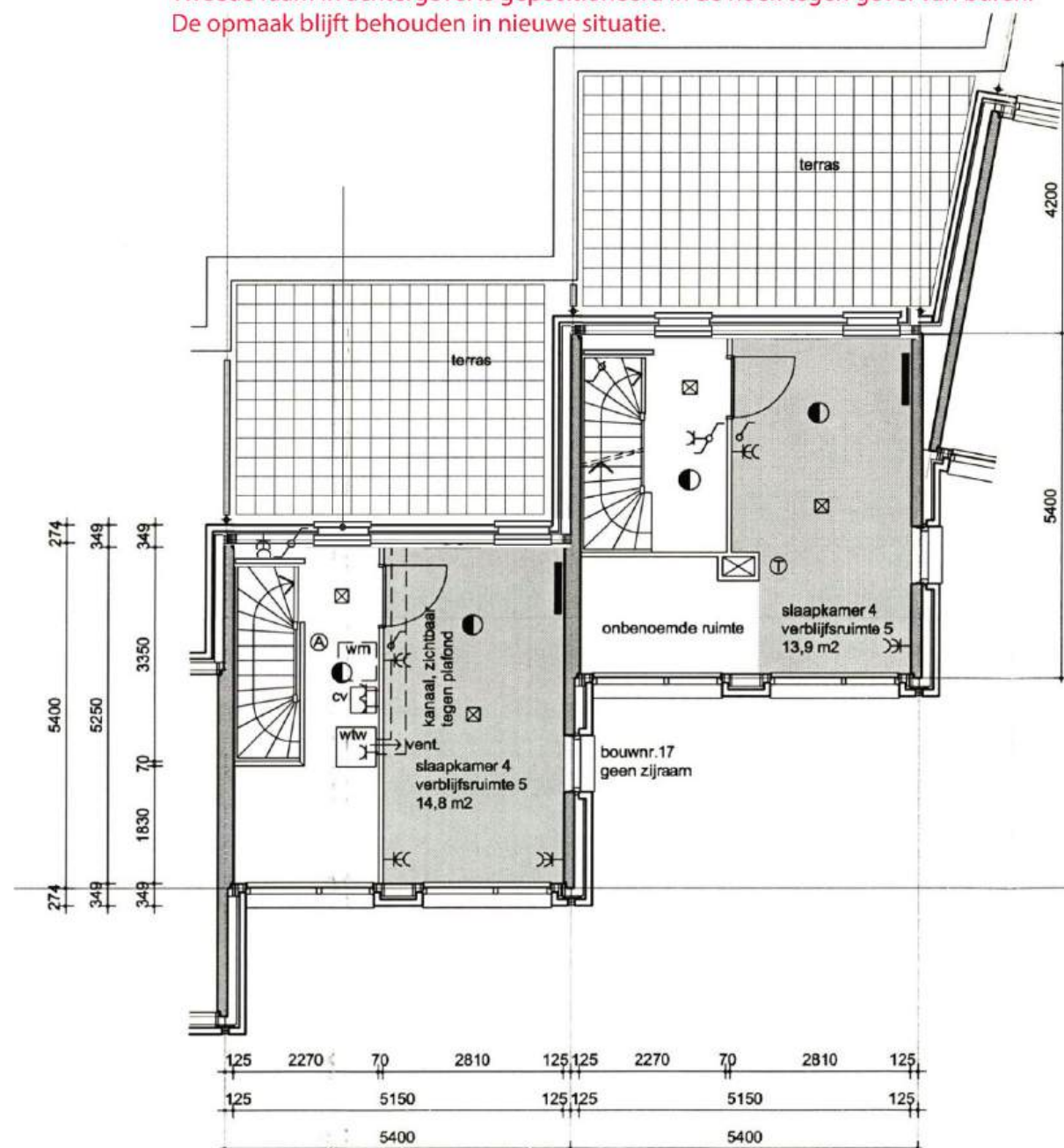
De onderhavige woning is TYPE B15

Bestaande situatie

De balkondeur is gepositioneerd midden van overloop.

Tweede raam in achtergevel is gepositioneerd in de hoek tegen gevel van buren.

De opmaak blijft behouden in nieuwe situatie.



Zolder:
Type B15

8016111, 8113124

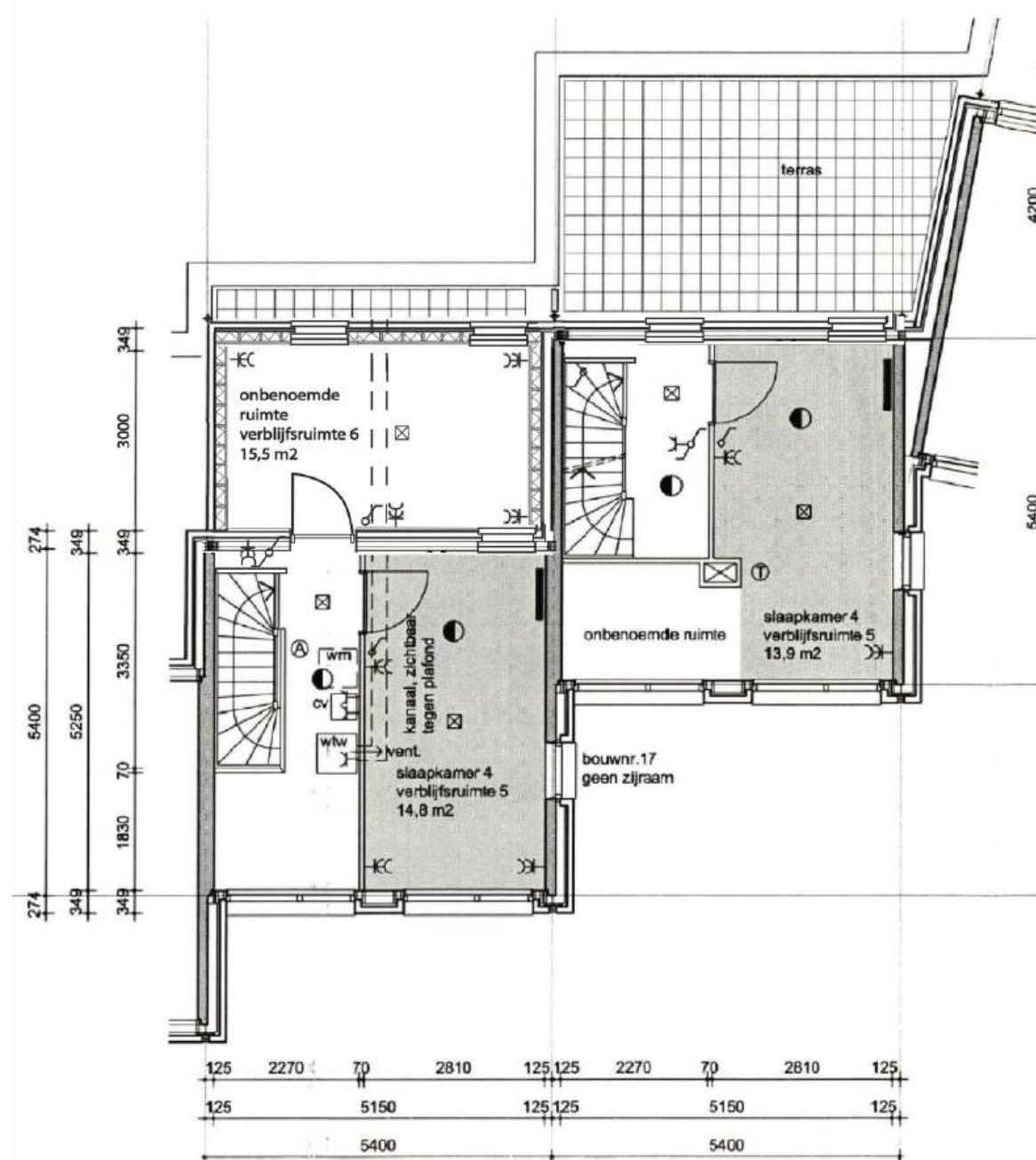
2e Verdieping:
Type B14

8016112

Bestaande situatie

De ventilatie van de nieuw aan te bouwen verblijfsruimte 6 zal worden bewerkstelligd door toepassing van raamventilatie roosters in beide kozijnen en met behulp van de regelbare bestaande gecentraliseerde wtw mechanische lucht ventilatie.

Aanbouw tot aan de erfgrans



Zolder:
Type B15

8016111, 8113124

2e Verdieping:
Type B14

8016112

Nieuwe situatie

BLADNUMMER

A-05

DATUM

25.08.2025

Datum eerste concept:
18.04.2025

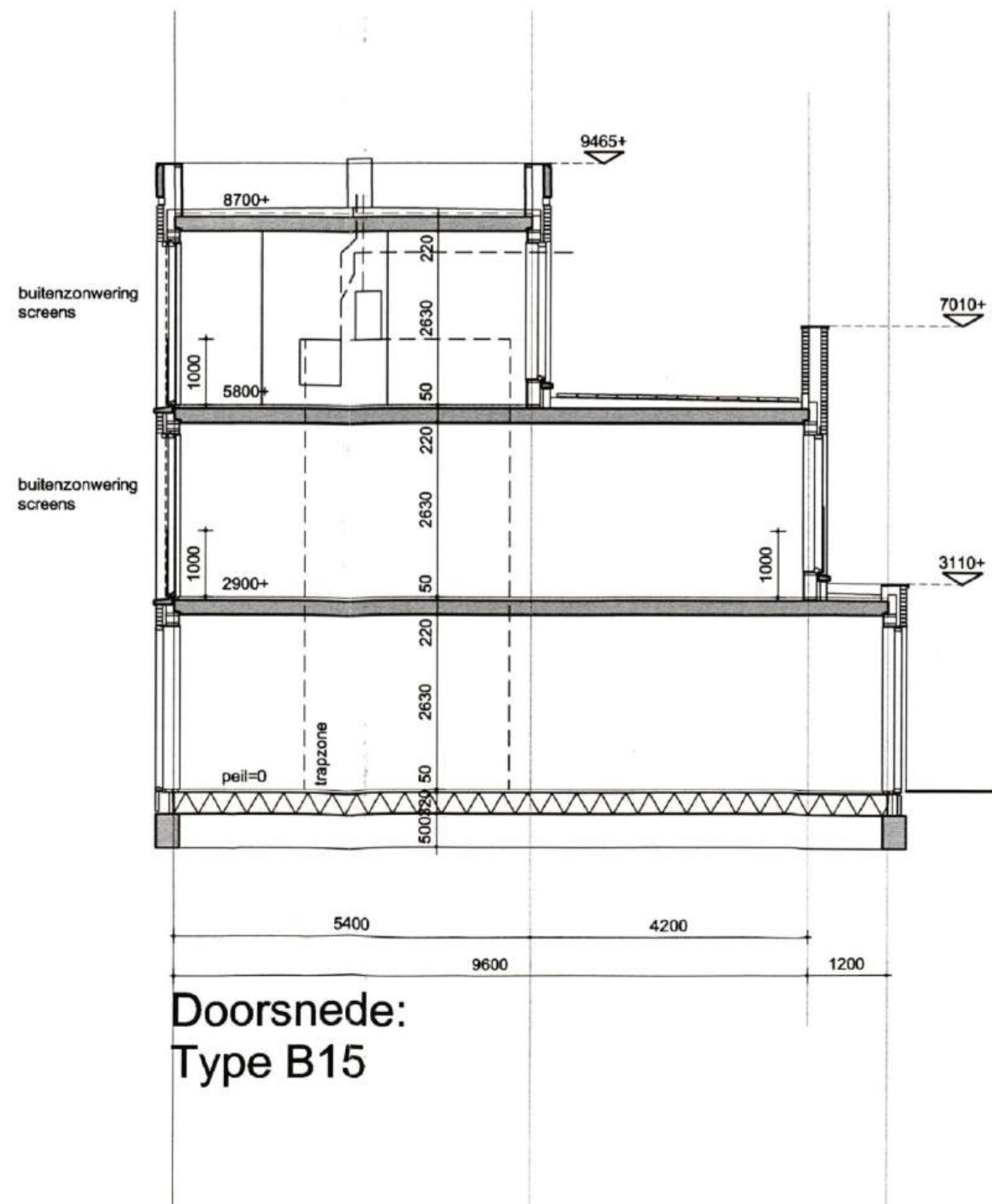
Project:
ZILVERSTEIN 35,
2342 BL OEGSTGEEST

Opdrachtgever:



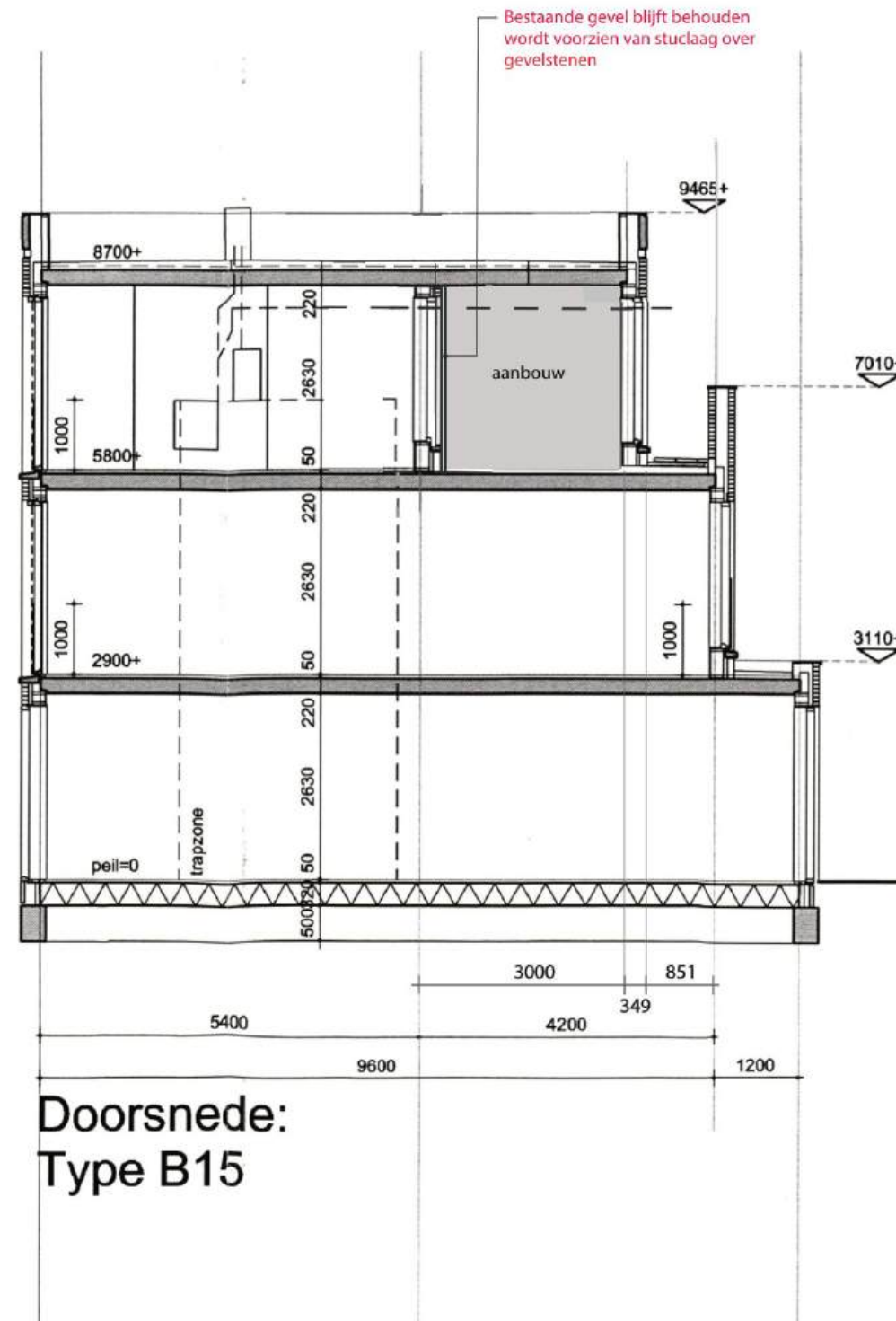
DOORSNEDE A-A BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

Op de 2de verdieping zal een aanbouw worden gerealiseerd.
Deze aanbouw/ opbouw voldoet aan het BBL (besluit bouwwerken leefomgeving)
met name ten aanzien van de minimaal vereiste vrije hoogte a 2,60 m en daarbij
de maten van de dak balklaag, het isolatiepakket en de dakopstand. Daarmee
komt de hoogte op 3.0m en meer. De onderhavige woning is TYPE B15



Doorsnede:
Type B15

Bestaande situatie



Doorsnede:
Type B15

Nieuwe situatie

A-06

DATUM

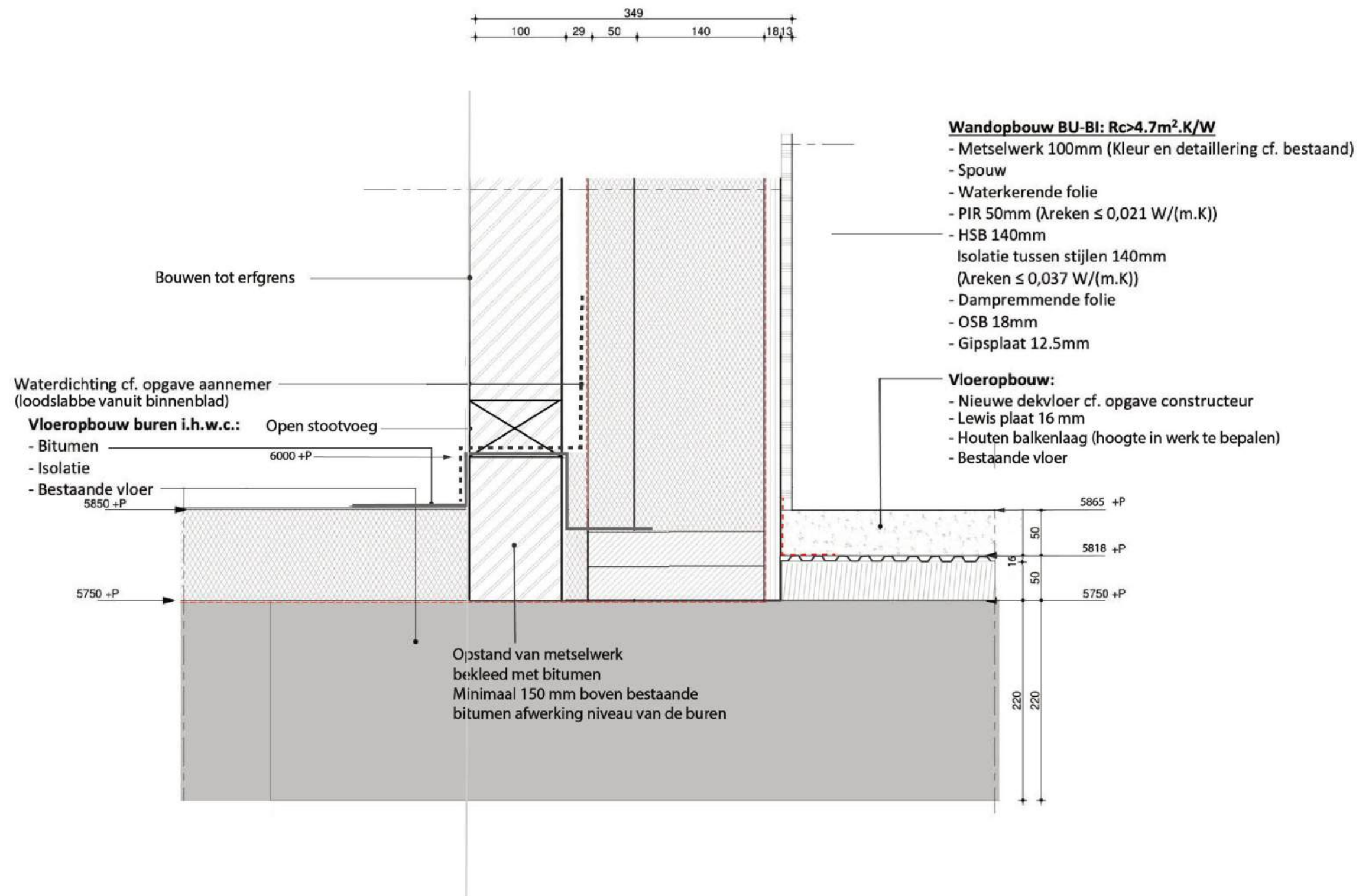
25.08.2025

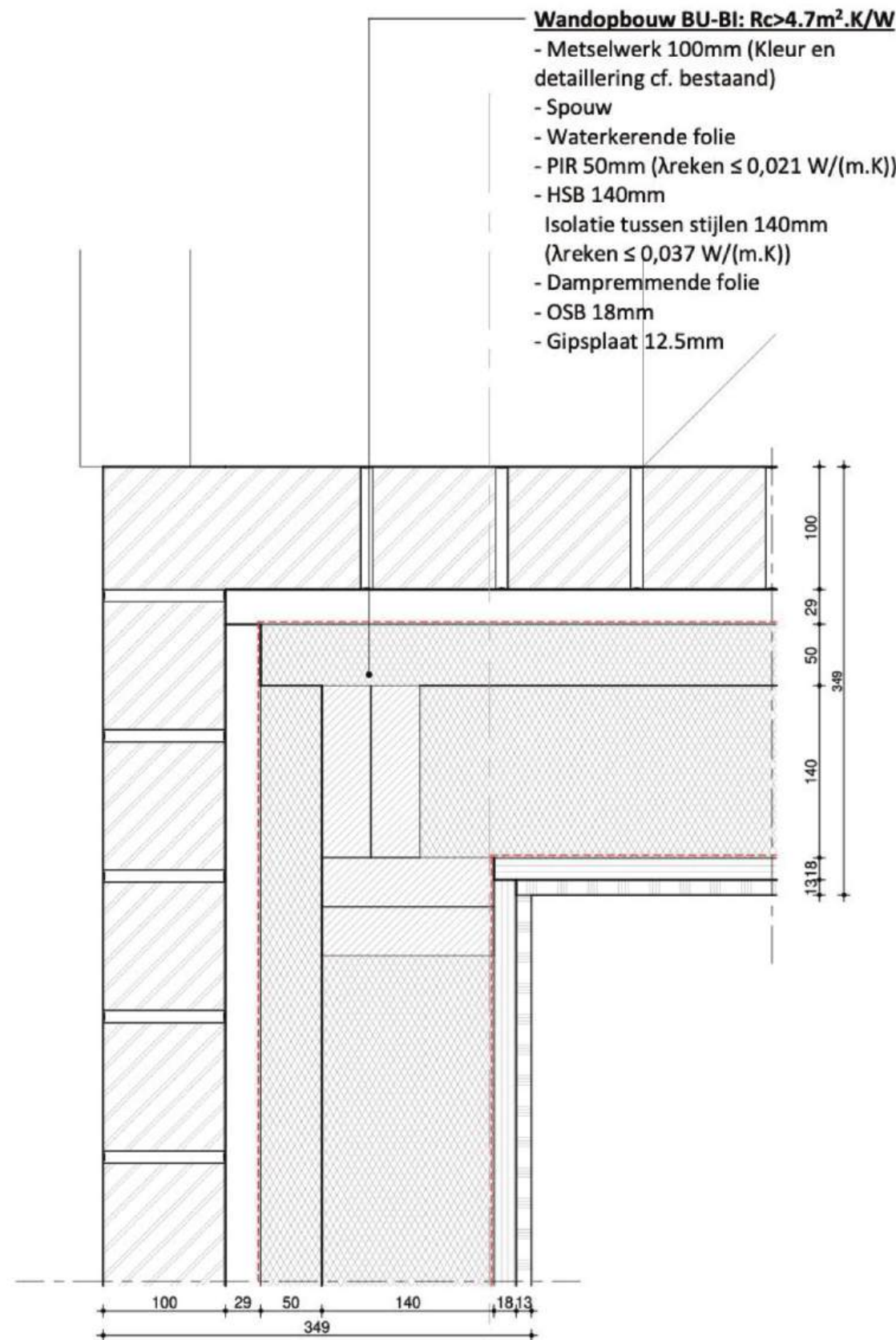
Datum eerste concept:
18.04.2025

Project:
ZILVERSTEIN 35,
2342 BL OEGSTGEEST

Opdrachtgever:





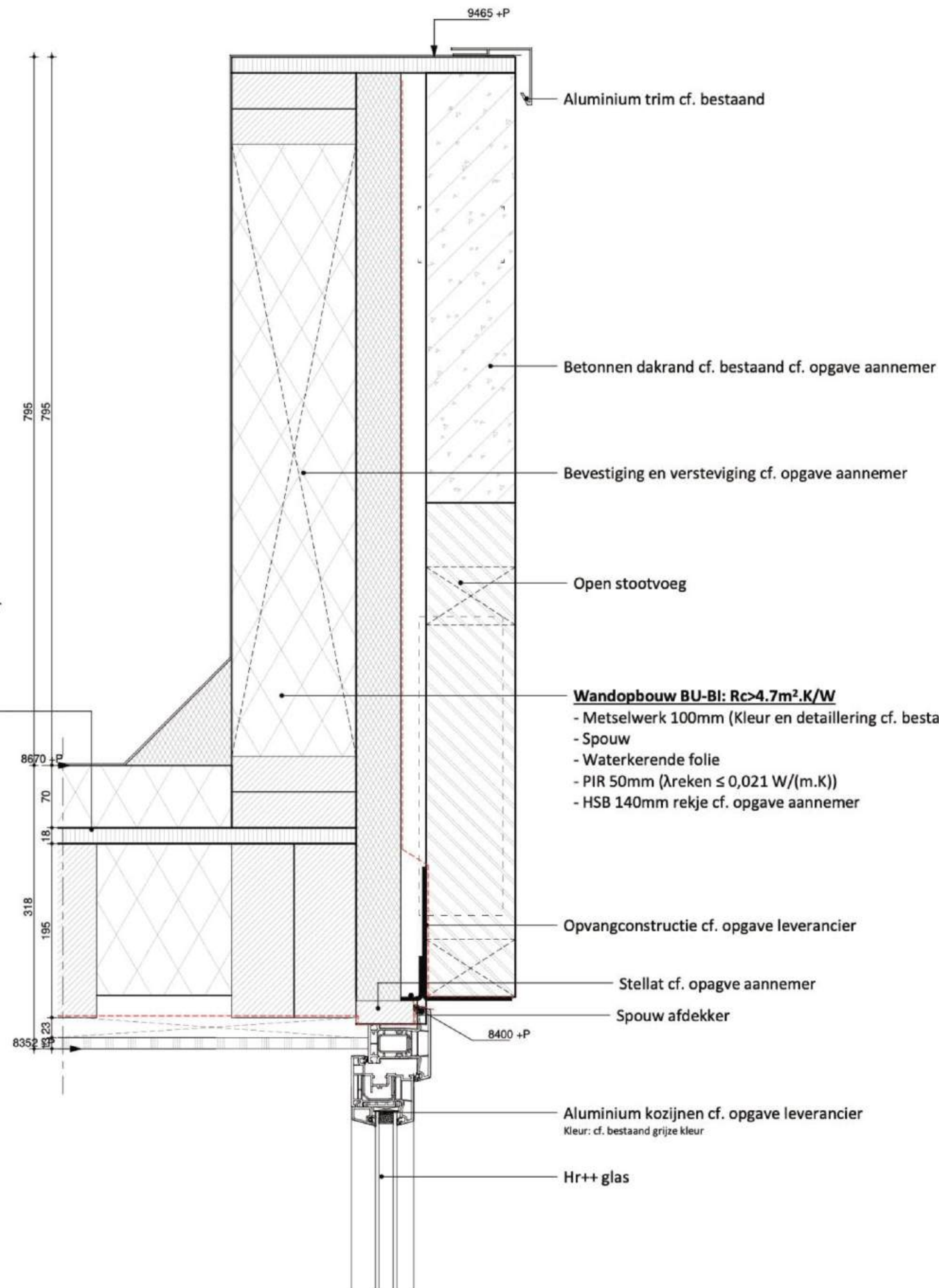


Dakopbouw BU-BI: $R_c > 6.3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

- Bitumen dakbedekking
- PIR 70mm ($\lambda_{\text{reken}} \leq 0,021 \text{ W/(m.K)}$)
- Underlayment 18mm
- Houten balklaag cf. opgave constructeur
Isolatie tussen de balken 170mm
($\lambda_{\text{reken}} \leq 0,037 \text{ W/(m.K)}$)
- Dampremmende folie
- Regelwerk 22mm
- Gipsplaat 12.5mm

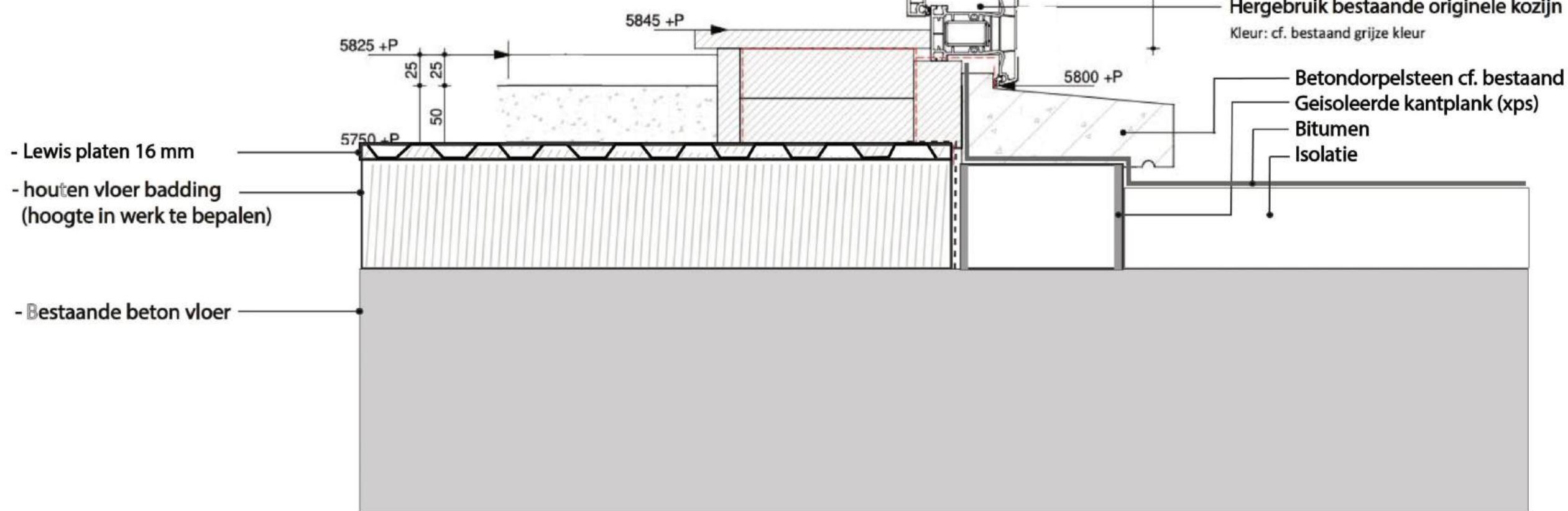
Wandopbouw BU-BI: $R_c > 4.7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

- Metselwerk 100mm (Kleur en detaillering cf. bestaand)
- Spouw
- Waterkerende folie
- PIR 50mm ($\lambda_{\text{reken}} \leq 0,021 \text{ W/(m.K)}$)
- HSB 140mm rekje cf. opgave aannemer



Vloeropbouw:

- Nieuwe dekvloer cf. opgave constructeur



GEBRUIKTE AFKORTINGEN

AC	airconditioner
CV	cv-ketel
dv	dakvenster
GAS	gasmeter
gem.	gemeenschappelijk
gem. vkr	gemeenschappelijke verkeersruimte
hwa	hemelwatersafvoer
k.	kast
kk	koelkast
MK	meterkast
MV	mechanische ventilatie
n.i.	niet ingemeten
RGA	rookgasafvoer
rm	rookmelder volgens NEN 2555
v.	ventilatiemogelijkheid (raam)
vkr	verkeersruimte
vr.	ventilatierooster
VR	verblijfsruimte
WBDBO	weerstand brandoverslag/-doorslag
vzw	voorzetwand
wd	wasdroger
wm	wasmachine
WP	warmtepomp



ARCERINGEN

[Symbol]	bestaand metselwerk
[Symbol]	kalkzandsteen
[Symbol]	betonwand in het werk gestort
[Symbol]	prefab betonwand
[Symbol]	isolatie materiaal
[Symbol]	HSB wand, geïsoleerd
[Symbol]	Lichte scheidingswand

BRANDVEILIGHEID

[Symbol]	optische rookmelder conform NEN 2555
[Symbol]	brandscheiding WBDBO 30 of 60 minuten
[Symbol]	deur voorzien van dranger, zelfsluitend
[Symbol]	deur voorzien van dranger, zelfsluitend combinatie kozijn+deur heeft WBDO van 30 min.
[Symbol]	deur voorzien van dranger, zelfsluitend combinatie kozijn+deur heeft WBDO van 60 min.
[Symbol]	deur voorzien van knopcilinder (panieksluiting) is in de vluchtrichting zonder sleutel te openen

OPPERVLAKTE



