

5.1,2,E

5.1,2,E

Verzenddatum 27 februari 2025
Ons kenmerk Z/25/206065
Dso nummer 2025010901583
Contactpersoon 5.1,2,E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste 5.1,2,E

Op 9 januari 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de woning in 3 appartementen inclusief het aanleggen van parkeervoorzieningen op het adres Rhijngeesterstraatweg 203 in Oegstgeest.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 275,67 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

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).

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	09-01-2025
02. Brief 2024121902587	Brief	22-01-2025
03. Tekeningboekje 24.069.000 v.3_Algemene informatie Rijngeesterstraatweg 203	Tekening	08-01-2025
04. Tekening 24.069-BA01_Plattegrond bestaande toestand - beg. grond	Tekening	22-01-2025
05. Tekening 24.069-BA02_Plattegrond bestaande toestand - 1e + 2e verd.	Tekening	22-01-2025
06. Tekening 24.069-BA101_Plattegrond nieuwe toestand - beg. grond	Tekening	22-01-2025
07. Tekening 24.069-BA102_Plattegrond nieuwe toestand - 1e + 2e verd.	Tekening	22-01-2025
08. Tekening 24.069-BA103_Principe details	Tekening	14-11-2024

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Juridisch kader

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

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

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto de bestemmingplannen 'Voscuyl en Bloemenbuurt' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Maatschappelijk' (artikel 10) met extra aanduiding 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' (artikel 21).

Maatschappelijk

Op grond van artikel 10.1 onder f zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' tevens bestemd voor wonen indien het object niet gelijktijdig wordt gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Waarde-Archeologie 3

Op grond van artikel 21.3 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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.

Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021

Uitgangspunt van het 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021' is dat de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost.

Het adres Rhijnegeesterstraatweg 203 is gelegen in het gedeelte van Oegstgeest waar de standaard parkeernorm geldt. Het plan houdt in dat 1 bestaande woning wordt gesplitst naar 3 appartementen. De parkeernorm voor een appartement duur is 1,9 per appartement. Dit is inclusief bezoekersparkeren. De parkeervraag voor de nieuwe situatie wordt dan $1,9 * 3 = 5,7$ parkeerplaatsen. Nu het plan voorziet in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de gestelde regels.

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 nu geen uiterlijke wijzigingen plaatsvinden.

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 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' kan worden verleend.

Overwegingen - Bouwactiviteit (technisch)

Juridisch kader

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

Uw plan betreft een bouwwerk van gevolklasse 1 en betreft (ver)nieuwbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uw plan is op grond van artikel 2.25 onder b van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling

Op basis van uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens concluderen wij dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

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

Toezicht / Start- en gereedmelding

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

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/206065.

Houd rekening met uw burens

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

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar [5.1.2.E](#) onder vermelding van ons kenmerk.

Rhijngeesterstraatweg 203 Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250109 01583 000 (ingediend op 09-01-2025) 20250109 01583 001 (ingediend op 30-01-2025)

Project

Naam van dit project
Rhijngeesterstraatweg 203 Oegstgeest

Projectomschrijving
-

Locatie

Adres
Rhijngeesterstraatweg 203, 2343BW 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?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Rhijngeesterstraatweg 203 Oegstgeest

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

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

geen openbare informatie

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

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

27310376

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Labordus PIB B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

818846902

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Het Wedde

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

69

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2253RC

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Voorschoten

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Nee

Postadres particuliere initiatiefnemer**Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?**

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

Het bekrachtigen van een bestaande situatie.

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

Een of meer gebouwen

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

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

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

geen openbare informatie

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

Indien van toepassing.

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

Nee

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

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

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

Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

Het bekrachtigen van een bestaande situatie.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

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

0

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

Zie voor de geschatte bouwkosten de andere activiteit.

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

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Het bekrachtigen van een situatie. Het bouwkundig splitsen van een woning in 3 woningen.

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

1

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

3

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Ja

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.

Zie de bijgevoegde documenten.

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

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 (technisch)

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
080125 BT 220125_1.pdf	Nee
080125 BT 220125_2.pdf	Nee
080125 BT_1.pdf	Nee
080125 BT_2.pdf	Nee
080125 NT 220125_3.pdf	Nee
080125 NT 220125_4.pdf	Nee
080125 NT_3.pdf	Nee
080125 NT_4.pdf	Nee
080125 Plan5 220125.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
24069 REC01 gem 220125.pdf	Nee
24069 V2 Rijngheesterstraatweg 203 Oegstgeest 080125.pdf	Nee
24069 V3 Rijngheesterstraatweg 203 Oegstgeest 080125.pdf	Nee
Verzoek om aanvullende gegevens.pdf	Nee

Thermische isolatie

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

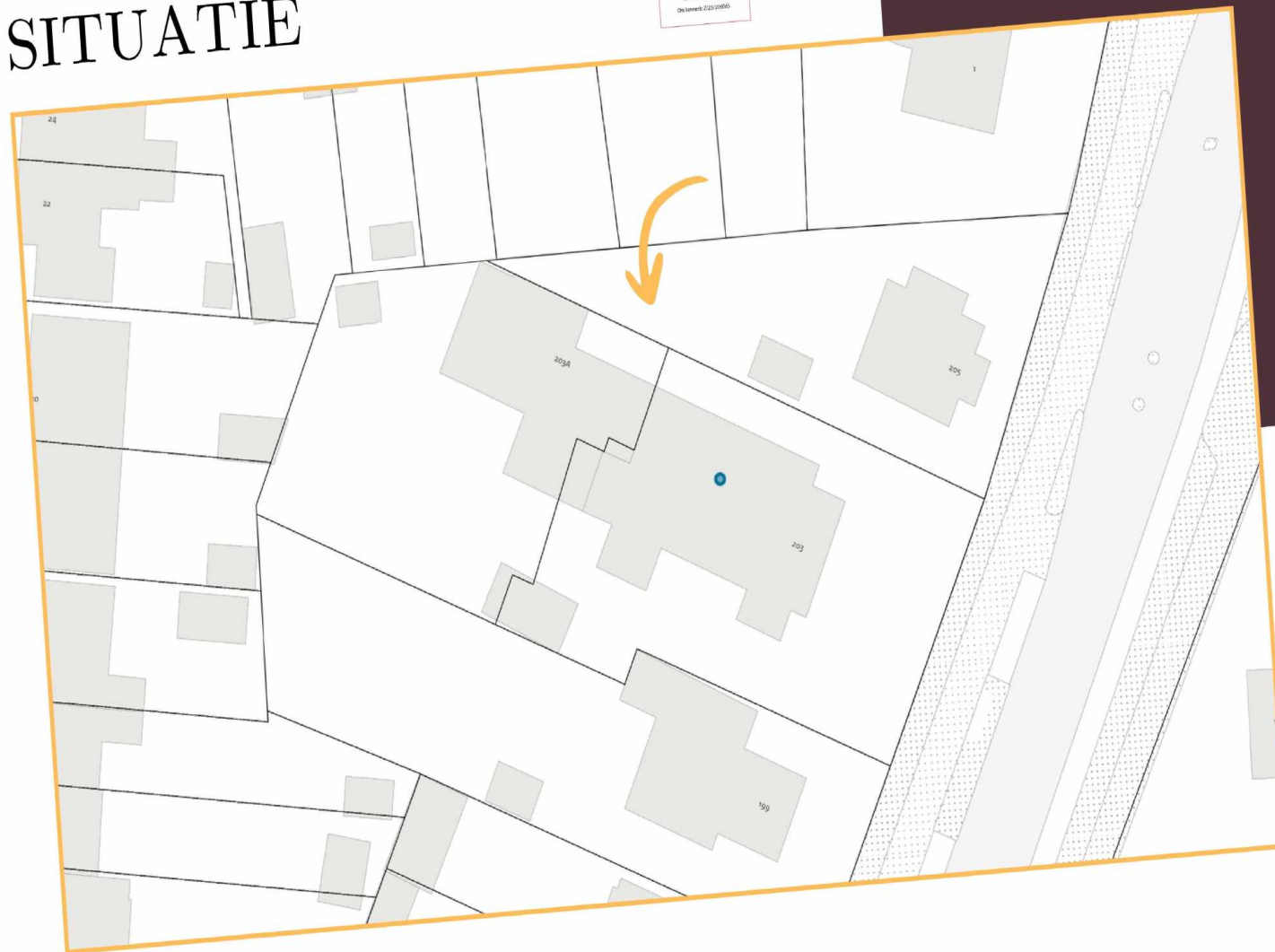
Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

SITUATIE



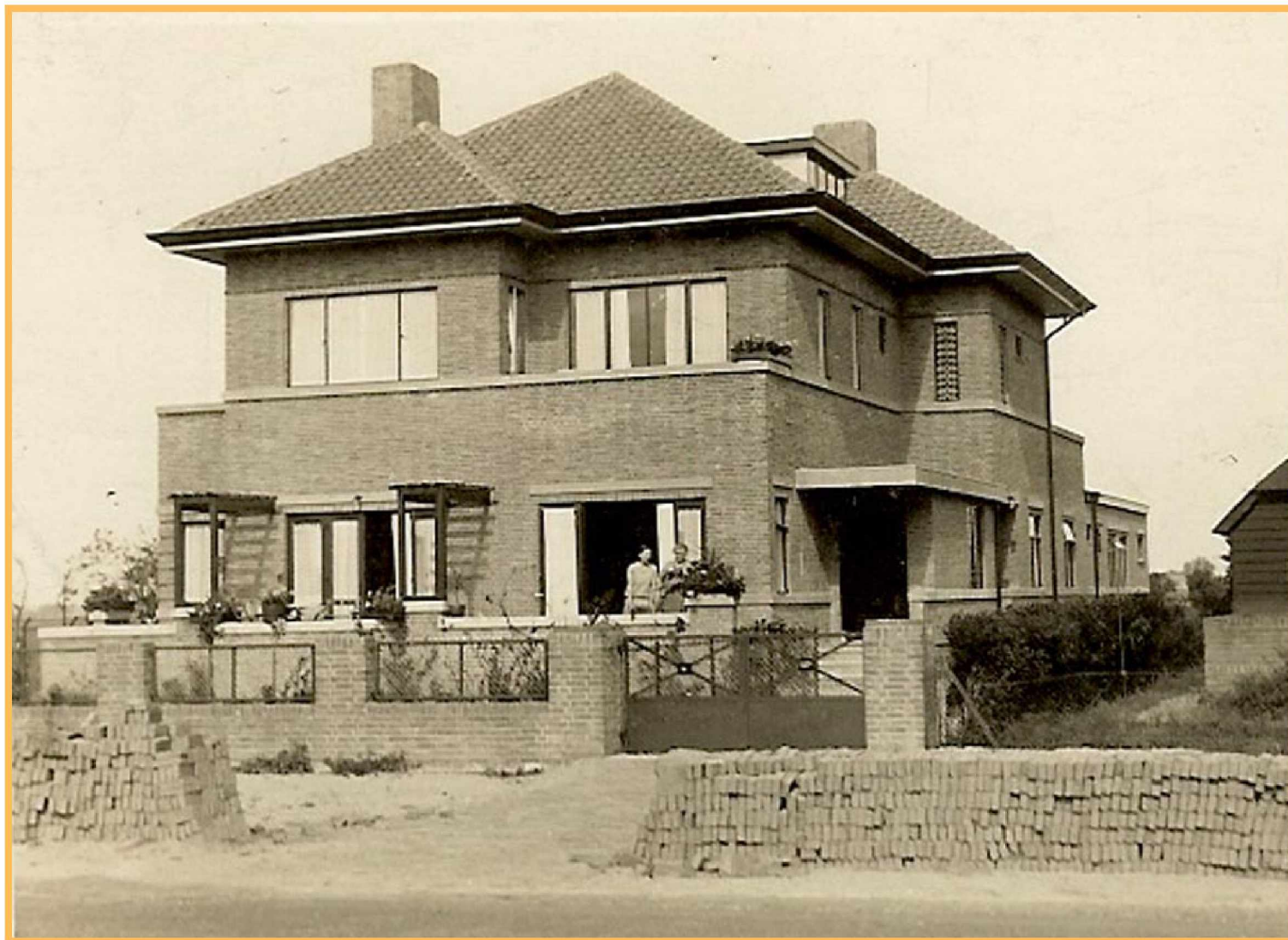
Schaal: n.v.t.
Deze kaart is noordgericht.

5.1,2,E

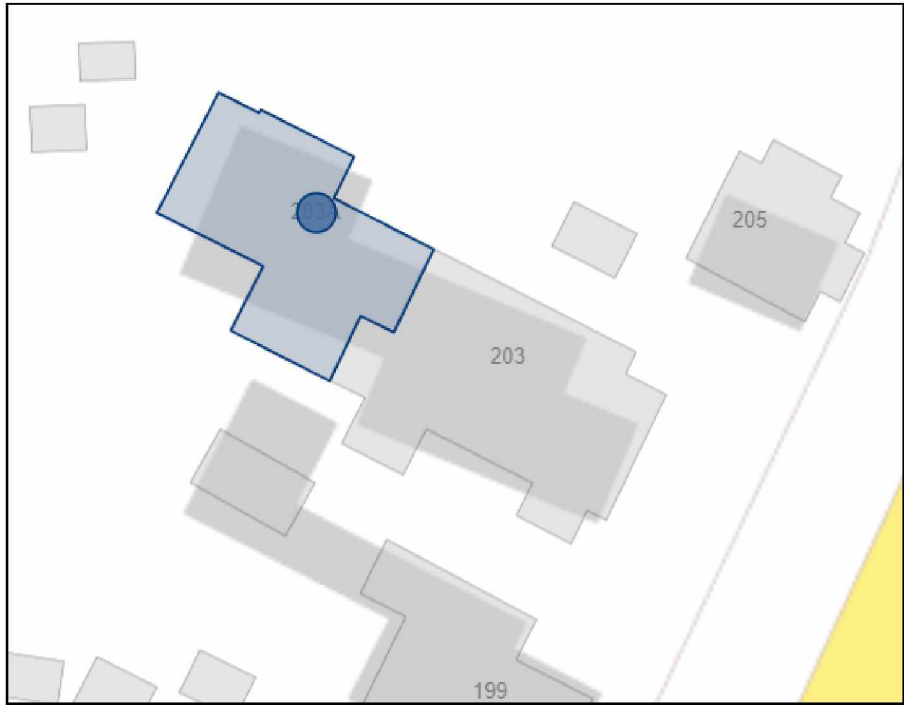
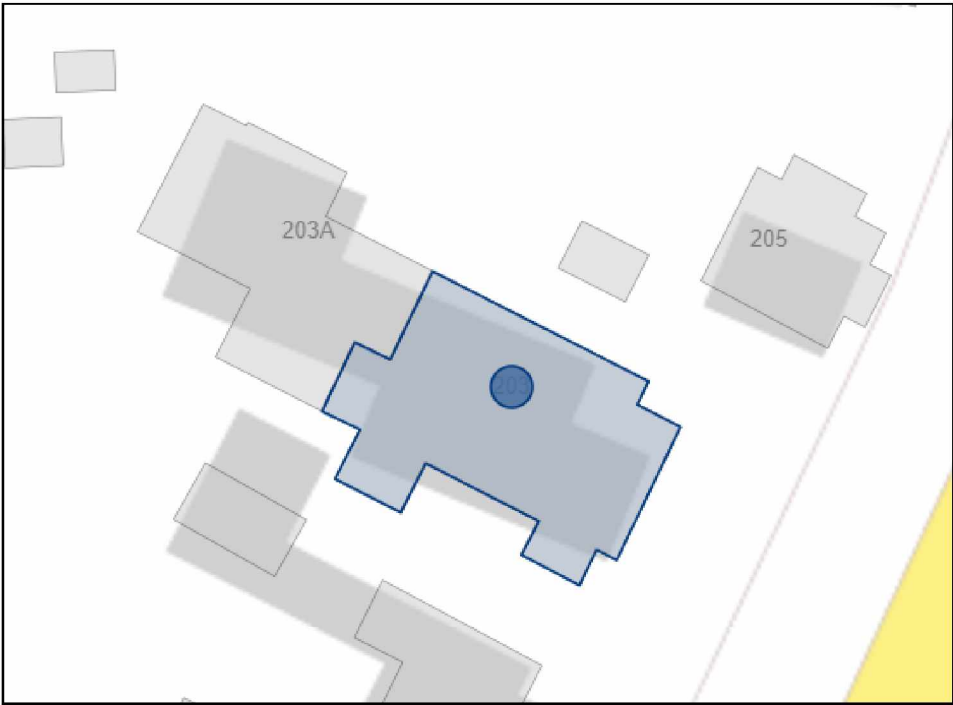
Omschrijving erfgoedregister gemeente Oegstgeest

Laatst gewijzigd: 17 juli 2022

Geen vermelding.

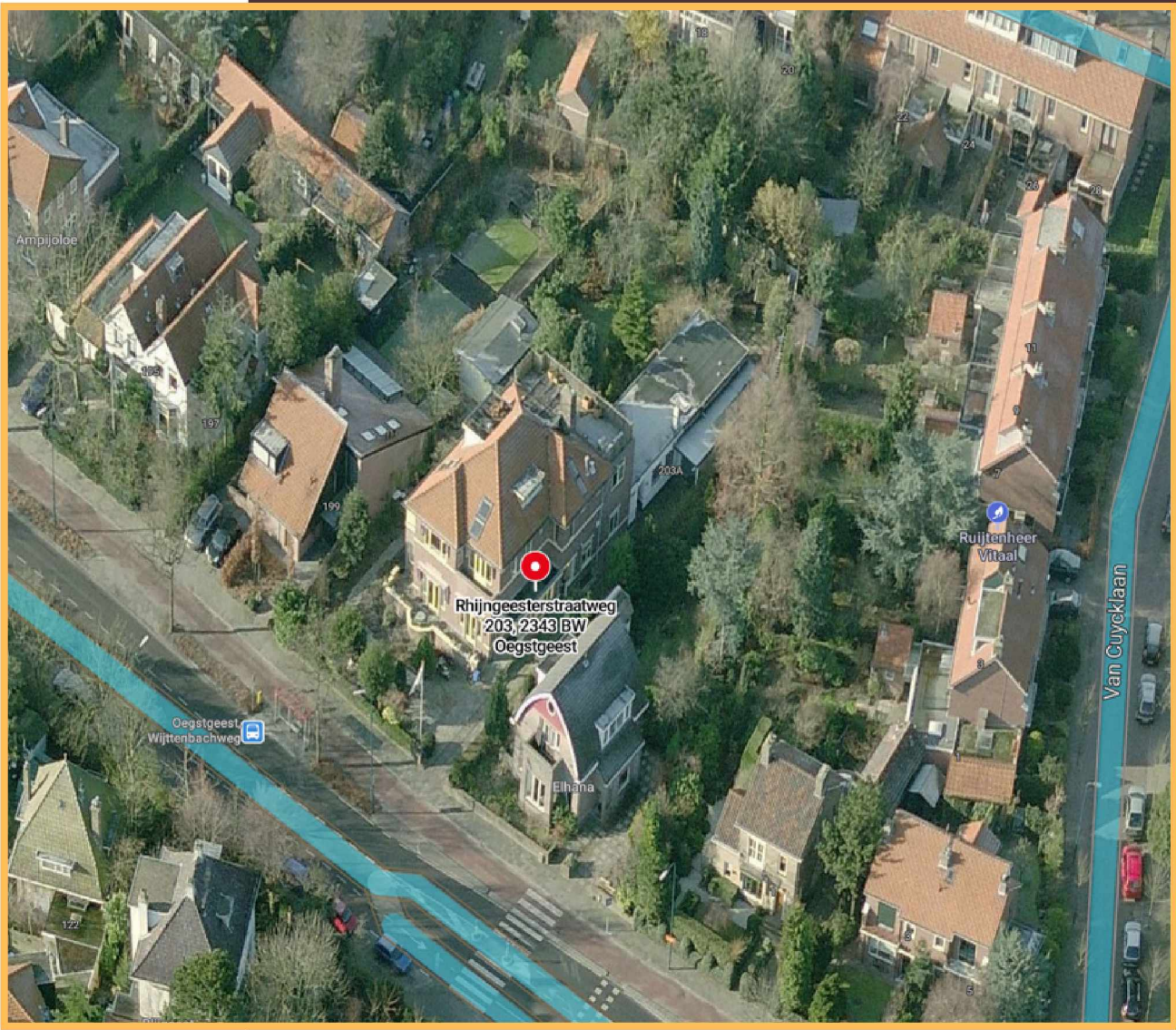


Basisregistratie gebouwen en adressen.



Adres Rhijngeesterstraatweg 203 2343 BW OEGSTGEEST	Gebruiksdoel Woonfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar 1927	Status Verblijfsobject in gebruik
Oppervlakte 446m ²	Gemeente Oegstgeest

Adres Rhijngeesterstraatweg 203 A 2343 BW OEGSTGEEST	Gebruiksdoel Woonfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar 1927	Status Verblijfsobject in gebruik
Oppervlakte 114m ²	Gemeente Oegstgeest



Omgevingsplan



Paraplubestemmingsplan evenementen Oegstgeest
Bestemmingsplan - vastgesteld 30-05-2024 - vastgesteld

Omgevingsplan gemeente Oegstgeest
Omgevingsplan - In werking vanaf 01-01-2024

Parapluplan Flitsbezorgdiensten Oegstgeest
Bestemmingsplan - vastgesteld 23-02-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021
Bestemmingsplan - vastgesteld 22-09-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Voscuyl en Bloemenbuurt
Bestemmingsplan - vastgesteld 25-10-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Motivatie voor aanvraag omgevingsvergunning.

De aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het formaliseren van een bestaande woonsituatie binnen het pand, waarbij een bouwkundige splitsing gewenst is om de huidige bewoning door meerdere huishoudens te waarborgen.

Bestaande situatie

Het pand wordt momenteel bewoond door leden van één familie, waarbij de minder valide moeder op huisnummer 203a verblijft, terwijl haar kinderen met hun gezinnen de overige bouwlagen bewonen. Iedere bouwlaag beschikt over een eigen opgang, waarbij de opgang van de eerste en tweede verdieping gecombineerd is. De ruime opzet van het pand biedt de mogelijkheid om, conform geldende normen en regels, drie gezinnen te huisvesten, wat reeds de feitelijke situatie is.

Doel en belang van de vergunning

Het doel van deze aanvraag is om de bestaande woonsituatie te bestendigen en te formaliseren door middel van een bouwkundige splitsing en het toekennen van afzonderlijke huisnummers. Dit draagt bij aan administratieve en juridische duidelijkheid, zowel voor de bewoners als voor externe instanties. De bouwkundige splitsing maakt het mogelijk dat ieder gezinlid over een zelfstandige wooneenheid met een eigen huisnummer beschikt, zonder afbreuk te doen aan de huidige woonfunctie van het pand.

Uitzondering voor de bungalow op 203a

De bungalow met huisnummer 203a is een vrijstaande woning met een eigen huisnummer. Deze woning blijft buiten de reikwijdte van de aanvraag en wordt niet gesplitst. Het bestemmingsplan voorziet voor deze bungalow in de aanduiding ‘wonen’ met een bouwaanduiding ‘vrijstaand’. Aangezien er geen parkeereis geldt voor deze woning op basis van het rechtens verkregen niveau, hoeft deze ook niet op eigen terrein te worden opgelost.

Splitsing van het voorhuis

Het voorhuis wordt gesplitst in drie appartementen. Het bestemmingsplan kent aan deze locatie de bestemming ‘maatschappelijk’ toe met een functieaanduiding ‘wonen’. Dit betekent dat bewoning is toegestaan, mits het object niet gelijktijdig wordt gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Door de splitsing wordt de woonfunctie van het pand geformaliseerd, zonder strijdigheid met het bestemmingsplan.



Standpunt over participatie traject met de directe omgeving

Naar aanleiding van het verzoek van de gemeente tot het starten van een participatie traject met de directe omgeving, achten wij dit mogelijk niet noodzakelijk op basis van de volgende overwegingen:

Formalisering van een bestaande situatie

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het formaliseren van een bestaande woonsituatie binnen het pand. Het pand wordt momenteel bewoond door leden van één familie, waarbij:

- De minder valide moeder op huisnummer 203a verblijft.
- Haar kinderen met hun gezinnen de overige bouwlagen bewonen.
- Iedere bouwlaag beschikt over een eigen opgang, waarbij de eerste en tweede verdieping een gecombineerde opgang delen.

Deze situatie is reeds bestendig en biedt conform geldende normen en regels de mogelijkheid om drie gezinnen te huisvesten.

Doel en belang van de vergunning

Het doel van de aanvraag is om de huidige woonsituatie te waarborgen en juridisch te formaliseren door:

- Een bouwkundige splitsing.
- Het toekennen van afzonderlijke huisnummers aan de zelfstandige wooneenheden.

Dit draagt bij aan administratieve duidelijkheid voor de bewoners en externe instanties, zonder wijzigingen aan de feitelijke woonsituatie.

Gebrek aan klachten en calamiteiten

In de tijd dat deze situatie bestaat:

- Zijn er geen klachten ontvangen van de directe burens of omgeving.
- Wordt de woning bewoond volgens fatsoensnormen en geldende regels.
- Zijn er geen calamiteiten bekend die aanleiding geven tot bezwaar of discussie over de woonsituatie.

Gegeven het feit dat de aanvraag slechts de formalisering van een bestaande, bestendige situatie betreft zonder wijzigingen aan de feitelijke woonfunctie, en er geen signalen zijn van overlast of klachten vanuit de omgeving, achten wij een participatietraject mogelijk niet noodzakelijk. Mocht de gemeente toch specifieke eisen stellen, staan wij open voor nadere afstemming.



Parkeernota 2021 in relatie met de beoogde splitsing.

Bestaande situatie

Voor de woning op huisnummer 203 geldt de huidige parkeernorm als volgt:

- Type woning: koopwoning, 2-onder-1-kap.
- Parkeernorm: 2 parkeerplekken per woning + 0,3 parkeerplek voor bezoekers.
- Totaal: 2,3 parkeerplekken.

De woning op nummer 203a valt buiten de reikwijdte van deze aanvraag. Aangezien deze bungalow een rechtens verkregen niveau heeft en geen aanvullende parkeereis kent, wordt deze niet betrokken in de parkeereisen en is er geen noodzaak om extra parkeerruimte te realiseren voor deze woning.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt huisnummer 203 gesplitst in 3 koopappartementen (duur). Voor dit type woningen gelden de volgende parkeernormen:

- Per appartement: 1,9 parkeerplekken *inclusief aandeel 0,3 parkeerplek voor bezoekers*
- Totaal per appartement: *1,9 parkeerplek*
- Voor 3 appartementen: *3x 1,9 = 5,7 parkeerplekken*

Verskil tussen bestaande en beoogde situatie

- Bestaande situatie: 2,3 parkeerplekken.
- Beoogde situatie: *5,7 parkeerplekken*
- Verskil (netto toevoeging): *3,4 parkeerplekken*

Deze berekening is afgerond naar 4 parkeerplekken.

Een globale meting en analyse van de beschikbare ruimte op het perceel (op basis van digitale kaarten) toont aan dat er voldoende ruimte is om minimaal 4 parkeerplekken op eigen terrein te realiseren. Het ontwerp is als volgt:

- Vier parkeerplekken op het voorerf van het pand:
 - De ruimte langs de voorgevel biedt voldoende breedte om 3 parkeerplaatsen te creëren.
 - Deze indeling zorgt voor een logische en esthetische aansluiting op de bestaande bebouwing.
- Eén extra parkeerplek in het verlengde van de inrit:
 - Deze plek maakt optimaal gebruik van de reeds aanwezige infrastructuur (de oprit) en minimaliseert de impact op het omliggende landschap.
- Zoals ingetekend zijn er twee reserve parkeerplekken mogelijk.

Door deze indeling blijven er voldoende manoeuvreerruimte en veilige in- en uitrijroutes beschikbaar voor de bewoners en bezoekers.

Aanvullende overwegingen

- Bezoekers parkeren: De berekening houdt rekening met een aandeel van 0,3 parkeerplek per woning voor bezoekers. Door de mogelijkheid om in het verlengde van de inrit dubbel te parkeren, wordt ook incidenteel bezoekers parkeren gedekt.
- Ruimtelijke kwaliteit: De voorgestelde oplossing sluit aan bij de stedenbouwkundige kwaliteit en draagt bij aan het behoud van een functioneel en esthetisch aantrekkelijke omgeving.

Milieueffecten: Door het parkeren op eigen terrein op te lossen, wordt overlast in de openbare ruimte voorkomen en blijft de druk op parkeervoorzieningen in de buurt beperkt.

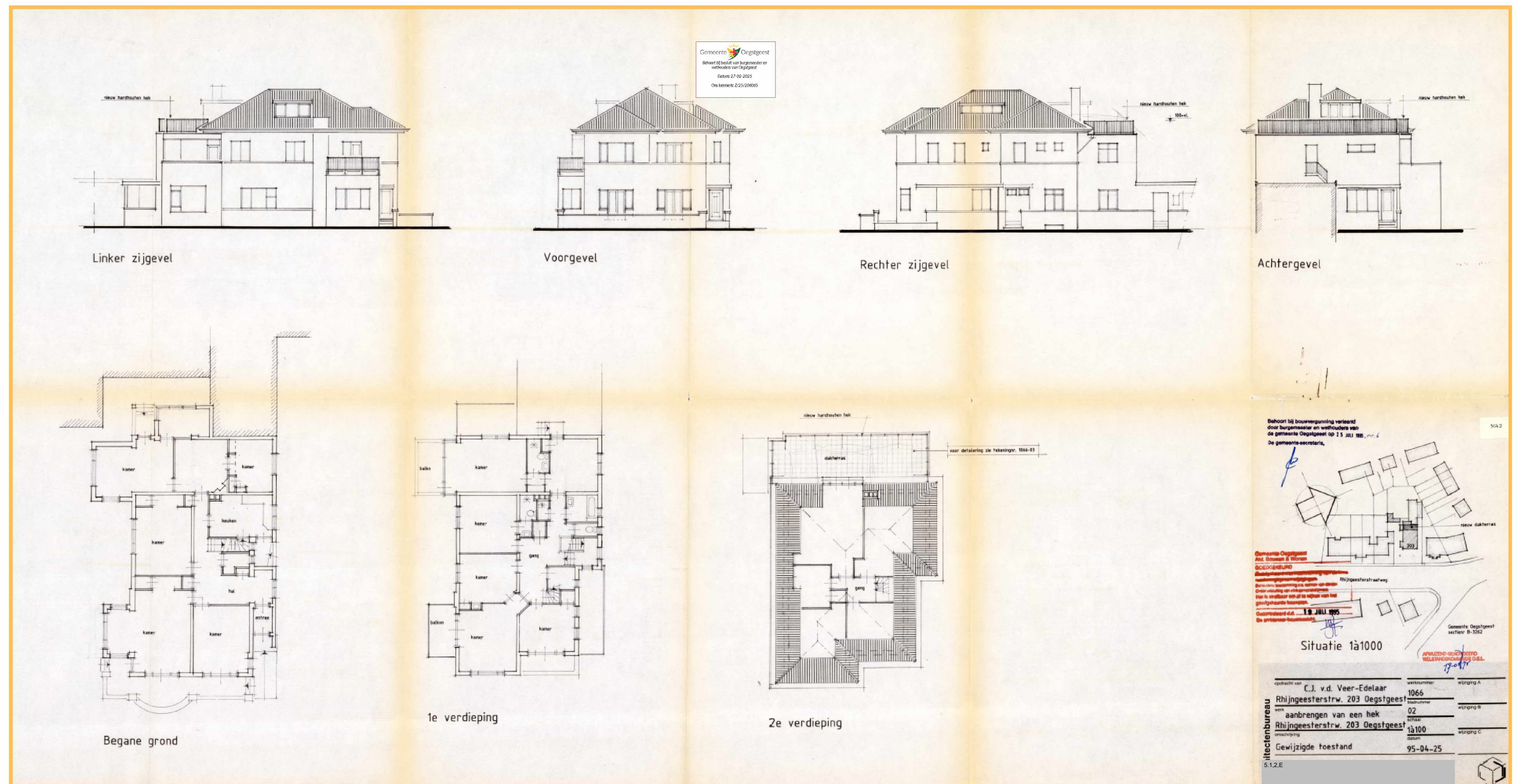


Fiets- en scooter parkeren

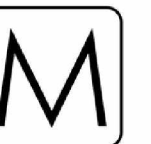
De gemeente Oegstgeest 5.1.2.E geen formele parkeernorm voor fietsen en scooters voor woonfuncties (zie verwijzing naar CVDR665581). 5.1.2.E kan bij de uitvoering van het project worden voorzien in een kleine, praktische fietsenstalling op het terrein om aan de behoeften van bewoners te voldoen. Dit draagt bij aan duurzaamheid en gebruikersgemak. Met deze aanpak wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente, terwijl ook de ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het perceel behouden blijven.

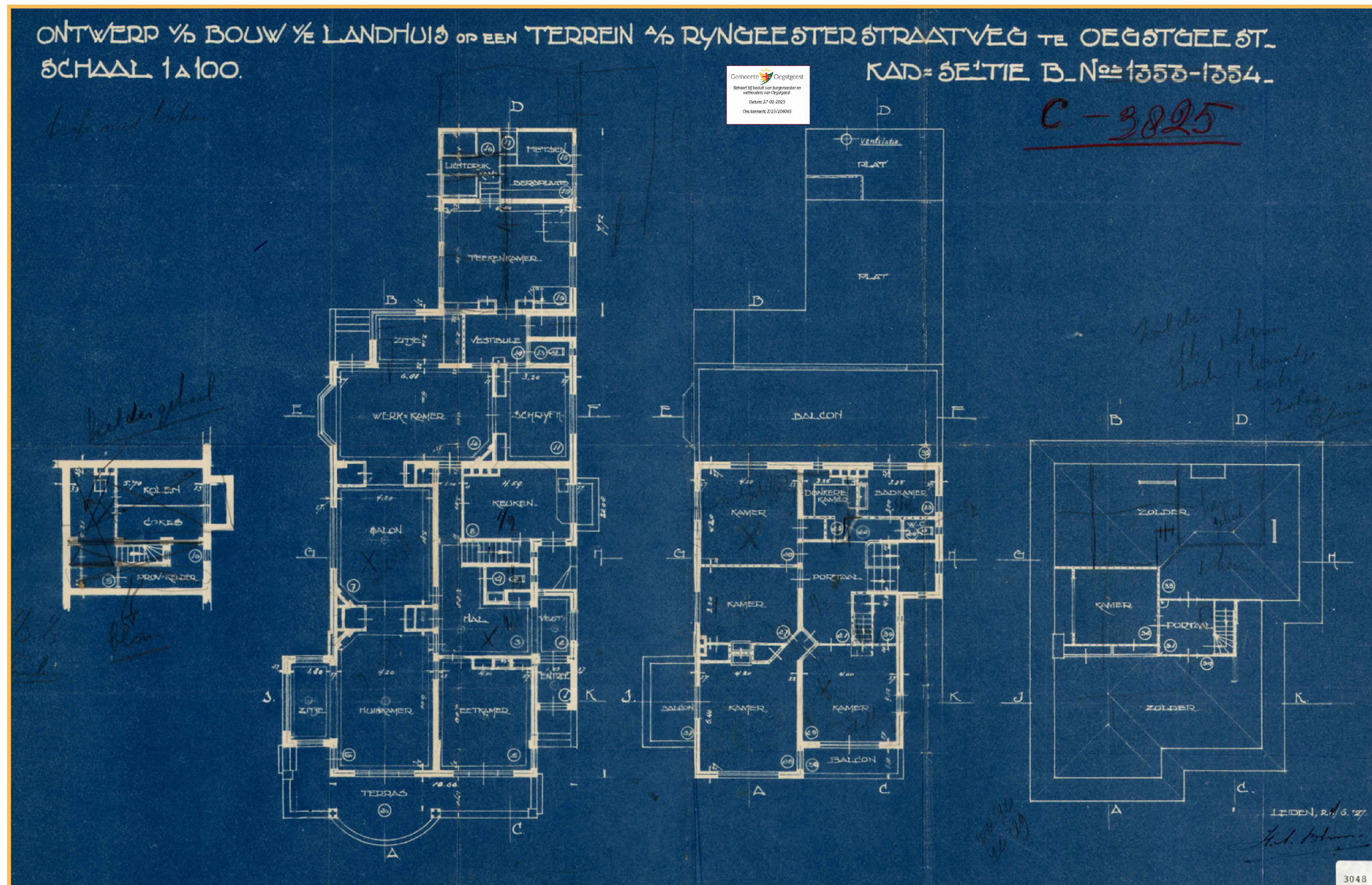
Parkeernormen auto

		Oegstgeest	CROW	BSP	Oud Oegstgeest aan de Rijn	Aandeel bezoekers
1	Wonen					
1.1	Koop, vrijstaand	2,1	2,1		1,8	0,3
1.2	Koop, 2-onder-1-kap	2	2		1,8	0,3
1.3	Koop, tussen/hoek	1,8	1,8	1,8	1,8	0,3
1.4	Koop, appartement, duur	1,9	1,9	1,7	1,8	0,3
1.5	Koop, appartement, midden	1,7	1,7	1,7	1,8	0,3
1.6	Koop, appartement, goedkoop	1,5	1,5	-	1,8	0,3
1.7	Huurhuis, vrije sector	1,8	1,8		1,8	0,3
1.8	Huurhuis, sociale huur	1,5	1,5	1,3	1,8	0,3
1.9	Huur, appartement, duur	1,7	1,7		1,8	0,3
1.10	Huur, appartement, midden/goedkoop/sociaal	1,3	1,3*		1,8	0,3

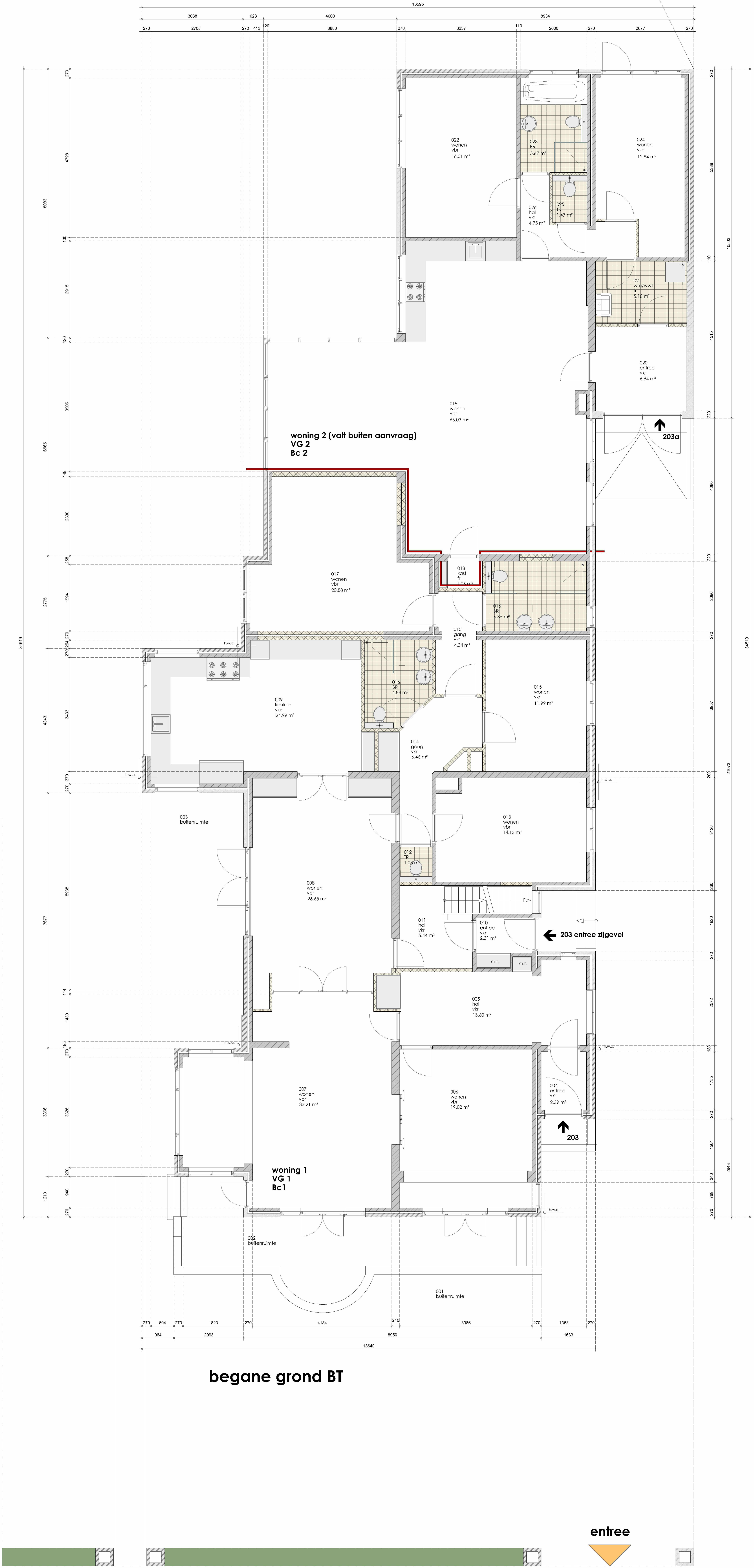


Vergunde situatie 1995





Oorspronkelijke situatie 1927



alle maten onderling en in het werk te controleren.

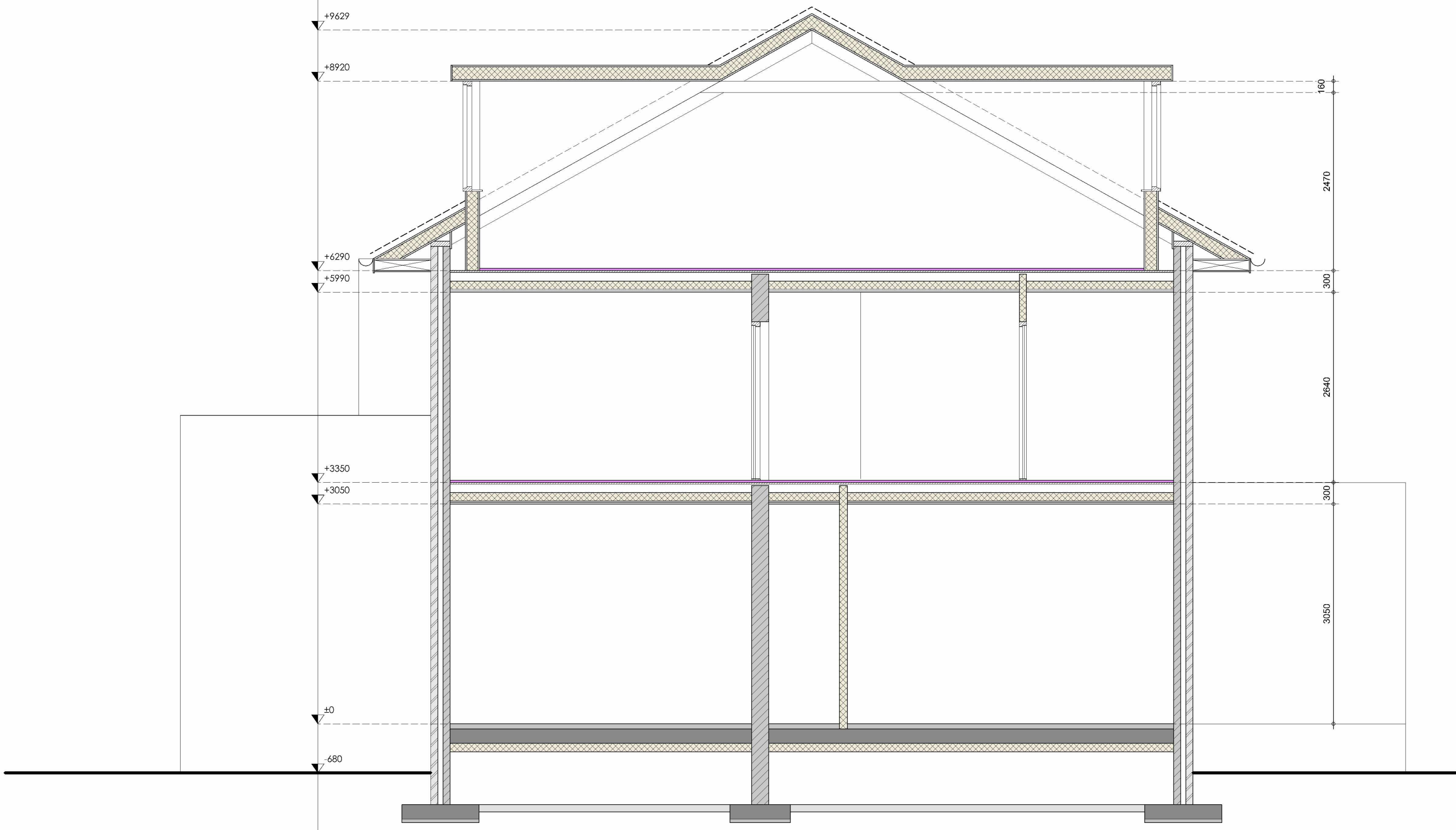


project:	Rijpgeeststraatweg 203 en 203a, gemeente Oegstgeest.
opdrachtgever:	
onderwerp:	Plattegrond bestaande toestand.

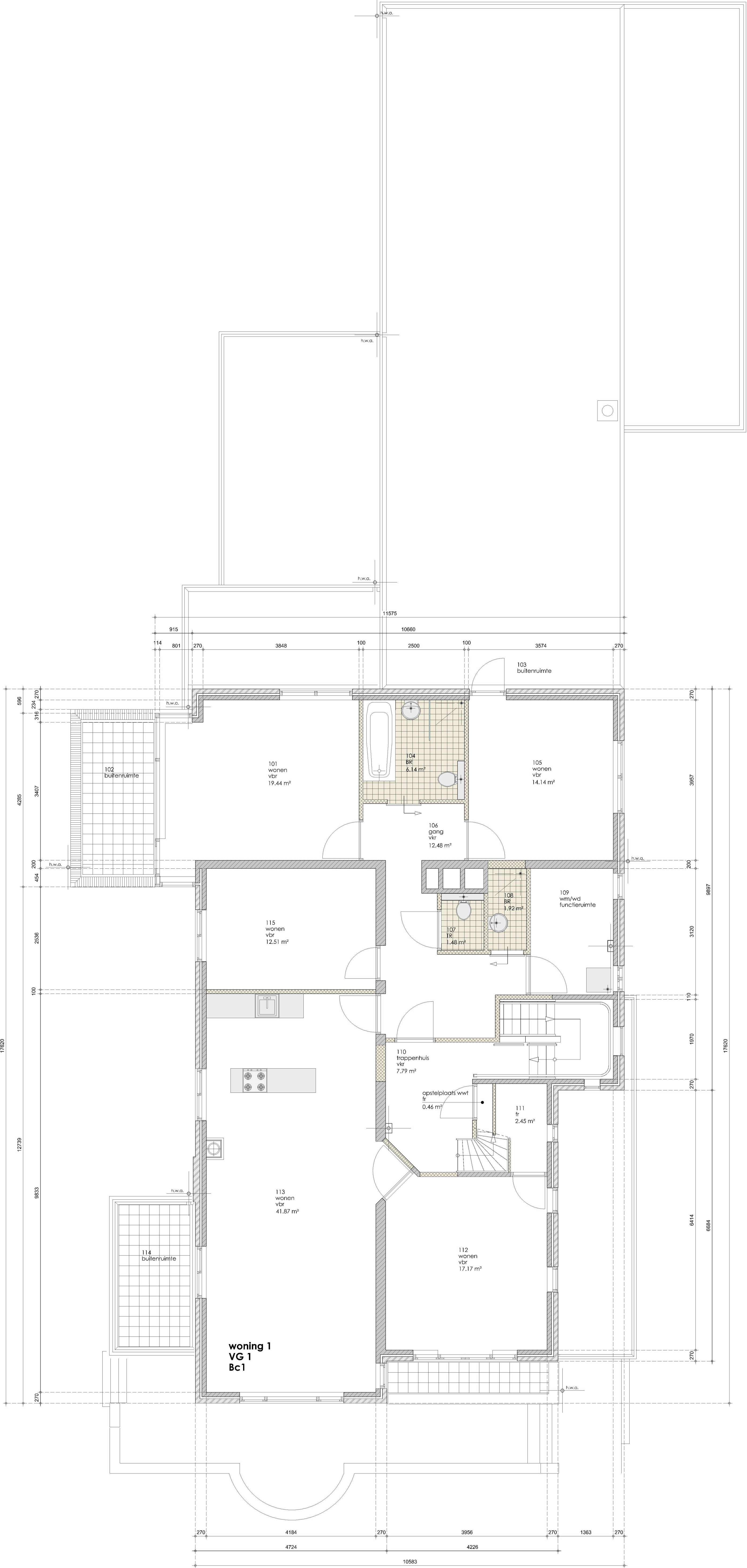
projectnr.:	24.069	schaal:	1:50	tekening nr.:	24.069/BA01
versie:	ALLPLAN 2020	getekend:	ml		
datum:	14.11.2024	formaat:	A		

aanvraag nr. 24.069
aanvraag nr. 24.069
aanvraag nr. 24.069

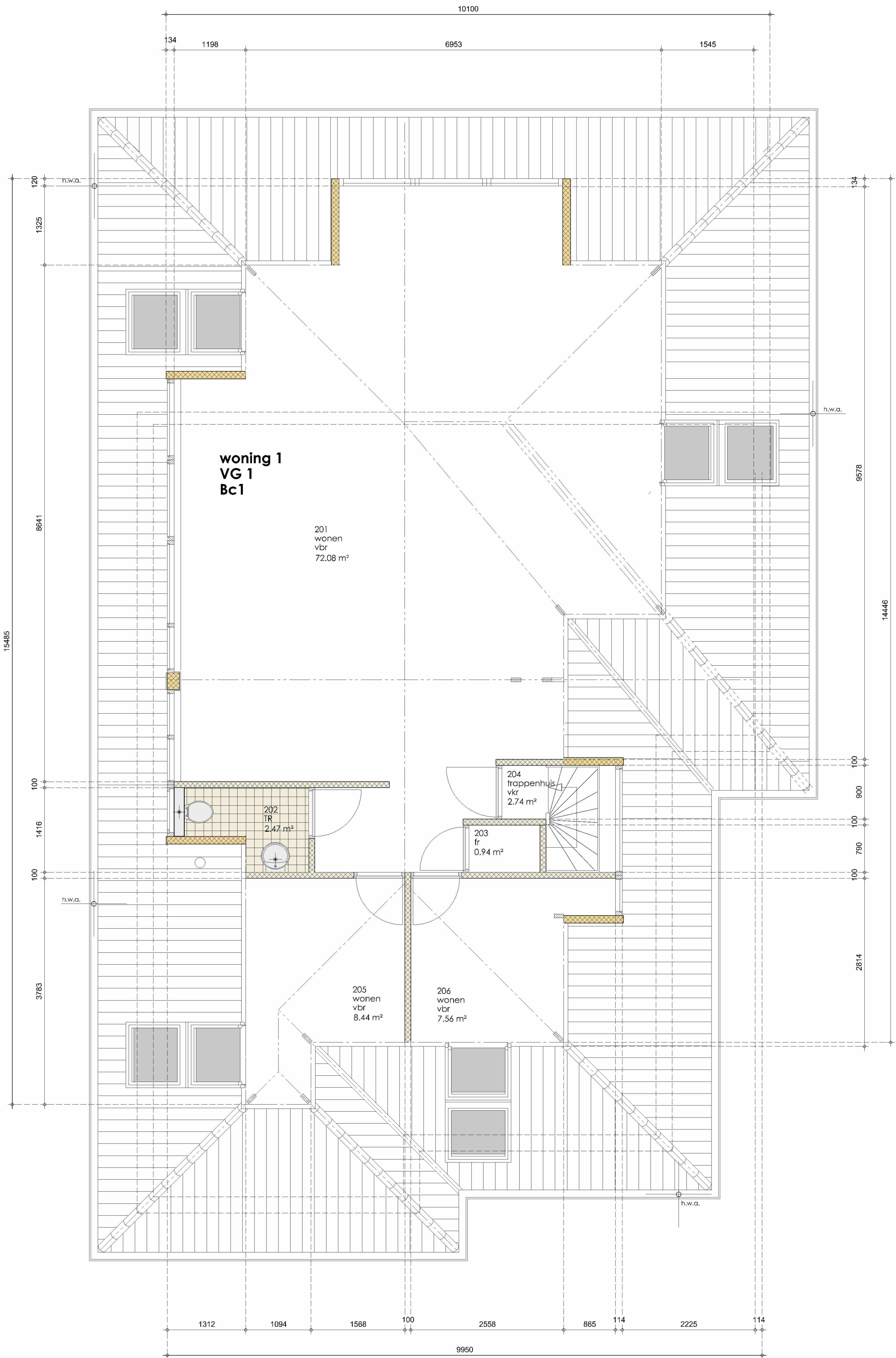
met Wedde 49
T: 071-34.25.446
E: info@labordus.nl
W: www.labordus.nl



doorsnede A-A BT



eerste verdieping BT



tweede verdieping BT

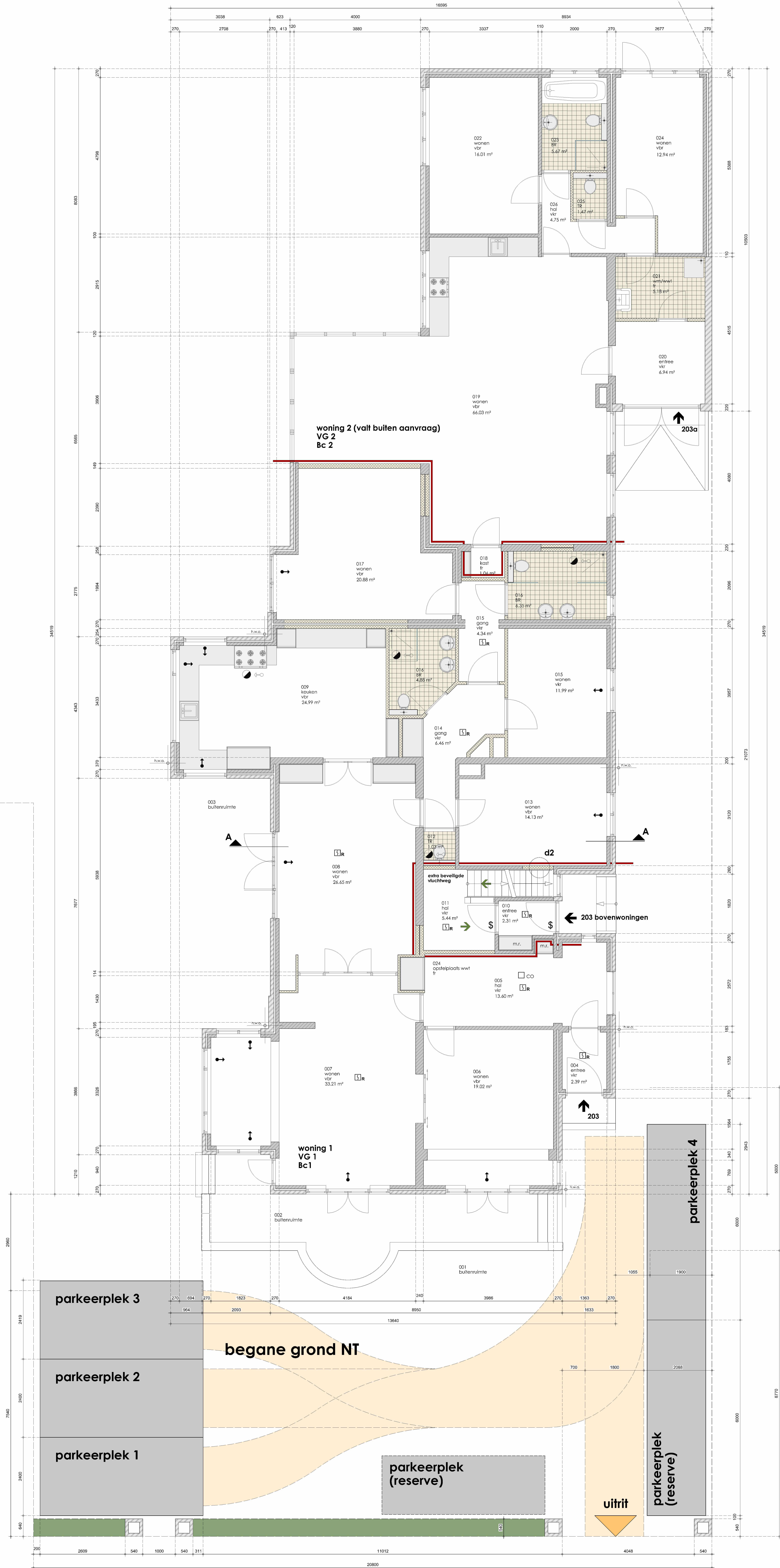
alle maten onderling en in het werk te controleren.



het Wedde 47
t. 071 30 35 446
E: info@labordus.nl
W: www.labordus.nl

gemaakt op: 22-01-2025
gemaakt op: 22-01-2025
gemaakt op: 22-01-2025

project:	Rijngeeststraatweg 203 en 203a, gemeente Oegstgeest.		
opdrachtgever:			
onderwerp:	Plattegronden bestaande toestand.		
projectnr.:	24.069	schaal:	1:50
versie:	ALLPLAN 2020	getekend:	ml
datum:	14-11-2024	formaat:	A
tekening nr.:	24.069/BA02		



Renvooi

- metalkwast bestand
- kolkanalen/vul metalkwast
- beton
- zand/cement
- lichte scheidingwand
- lokatie
- lichte scheidingwand bestand
- ventilatie uitblaas (mechanische)
- ventilatie inblaas
- ventilatie inblaas
- ventilatie uitblaas (mechanische)
- hoofdingang
- vluchtroute
- 30 minuten WDR/O
- 60 minuten WDR/O
- 30 minuten WDR/O
- 60 minuten WDR/O
- zelfsluitende deur
- ruimte voorzien van rookmelding conform NEN 2555
- CO melders
- deur zonder los voorwerp te openen
- vtr
- vtr
- vtr
- vtr
- BR
- h.w.o.
- r.g.o.
- m.v.
- st.
- o.v.t.
- VG
- GBO
- BVO
- Bc
- Bc

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht brandklasse B en
aanrookklasse G2, volgens NEN-EN 13501-1.

De vloerplaat heeft rookdichtheid van een beschermd subbrand compartiment naar
een ander beschermd subbrand compartiment is B20, bepaald volgens NEN 4075.

De woningbouwgebieden voorzien van vrijliggingen aangegeven op de rookmelders
in de betreffende woning.

alle maten onderling en in het werk te controleren.

LABORDUS
partner in bouwen

project:	Rijwielstraatweg 203 en 203a, gemeente Oegstgeest.	met Wedde 49
opdrachtgever:		tel. 071-35.25.444
onderwerp:	Plattegrond nieuwe toestand.	E: info@labordus.nl
projectnr.:	24.069	W: www.labordus.nl
versie:	ALLPLAN 2020	
datum:	14.11.2024	
school:	1:50	
getekend:	mi	
formaat:	A	
tekening nr.:	24.069/BA101	

gemaakt op: 22-01-2025
aangepast op: 22-01-2025
aangepast op: 10-02-2024

h/b = 1189 / 841 (1,00m2)

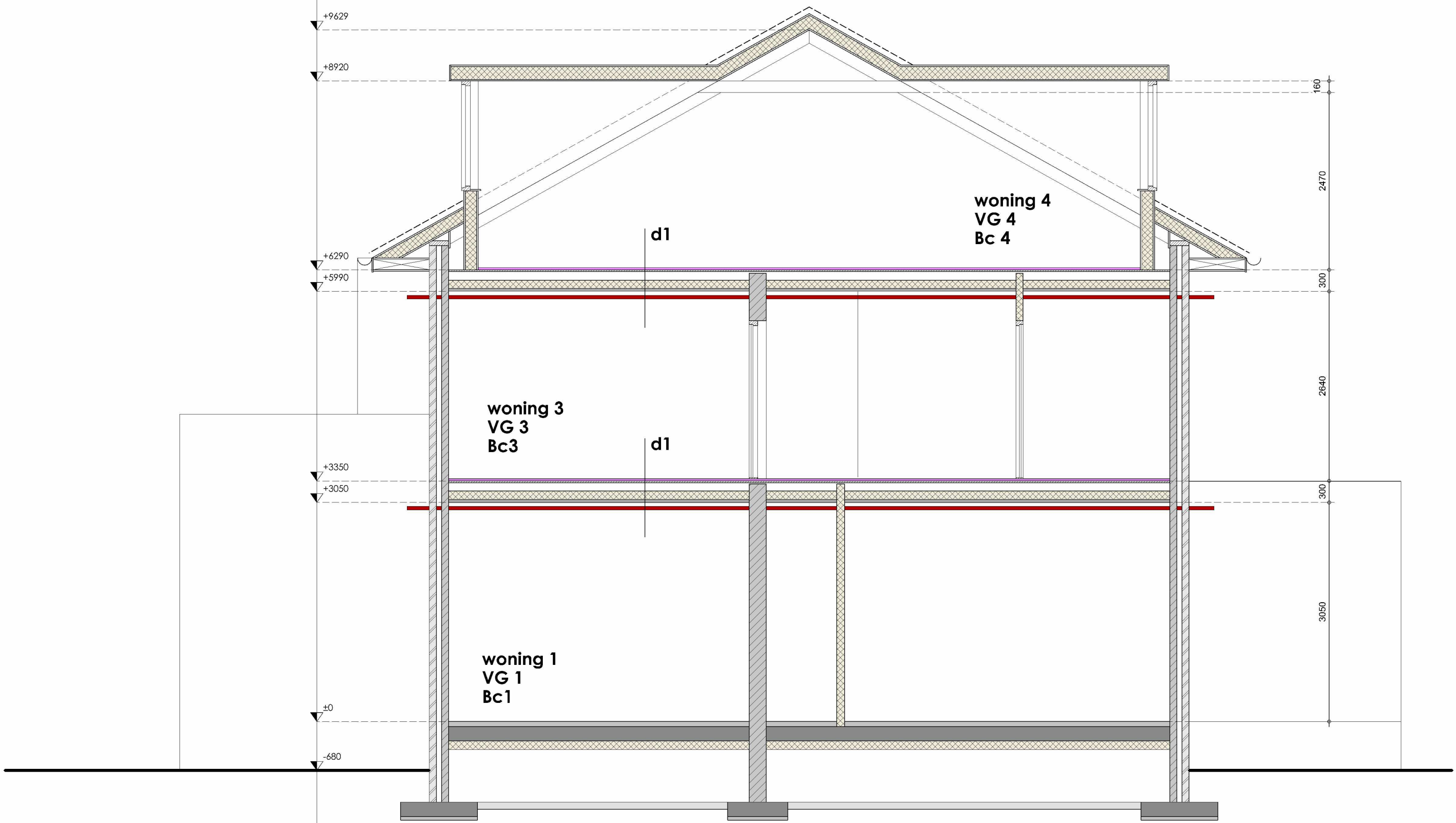
Allplan 2020

Renvooi

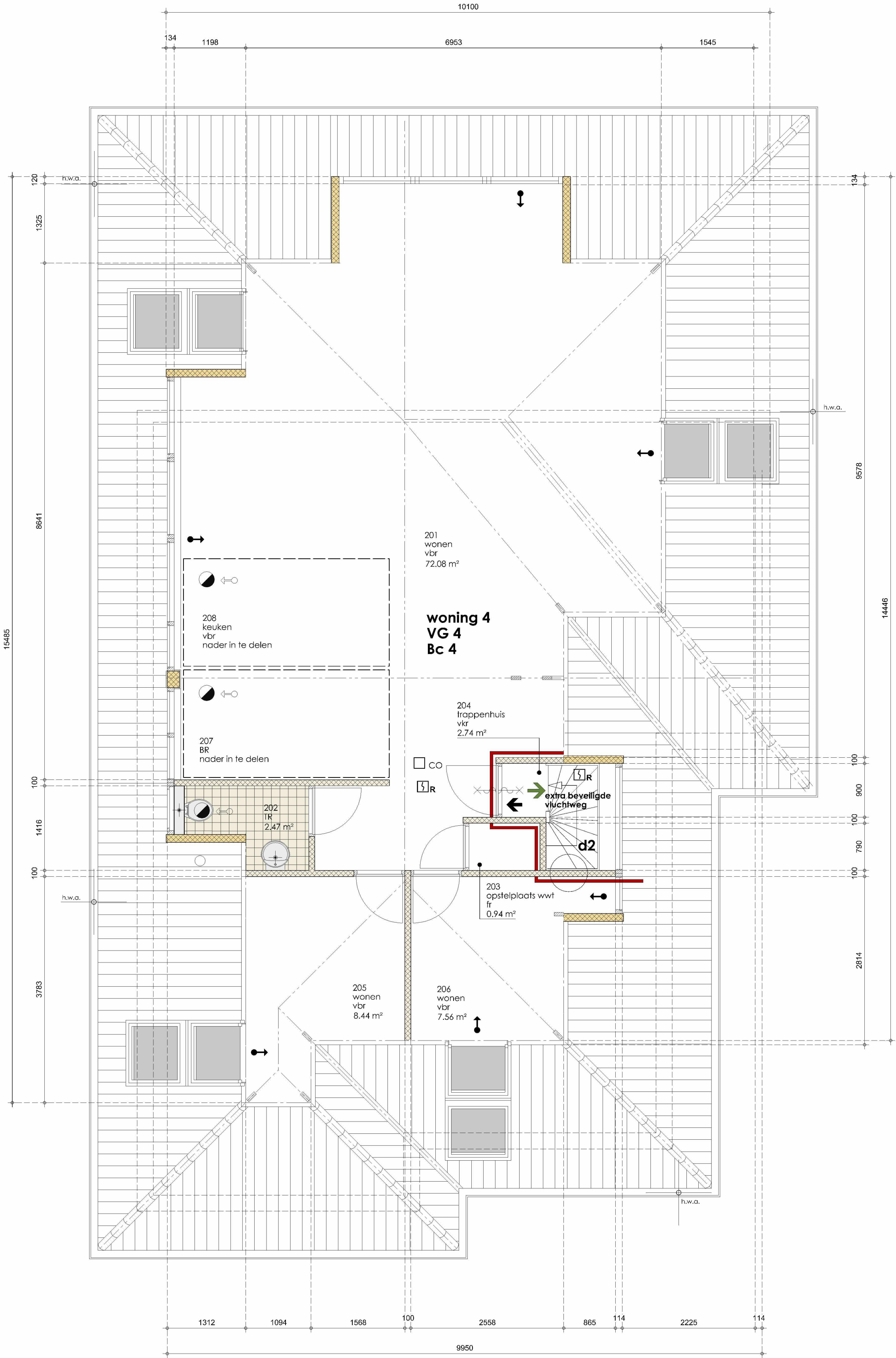
- metsewewk beistand
- kolkozandsteen/vul metsewewk
- beton
- zand/cement
- lechte leheldingwand
- kolafte
- lechte leheldingwand beistand
- ventilatie uitboas (mechanische)
- ventilatie inboas
- ventilatie inboas
- ventilatie uitboas (mechanische)
- hoofdingang
- vlochrade
- 30 minuten WBOBO
- 60 minuten WBOBO
- 30 minuten WBOBO
- 60 minuten WBOBO
- zellsuiderde deur
- ruimte voozen van rookmelding conform NEN 3055
- CO melker
- deur zonder los voorwerp te openen
- verfijruimte
- verkeersruimte
- functieruimte
- toilet, jante
- badruimte

- h.w.d.
- r.g.d.
- h.v.
- standaard roefing
- entlichting
- VG
- GBO
- BVO
- le
- le

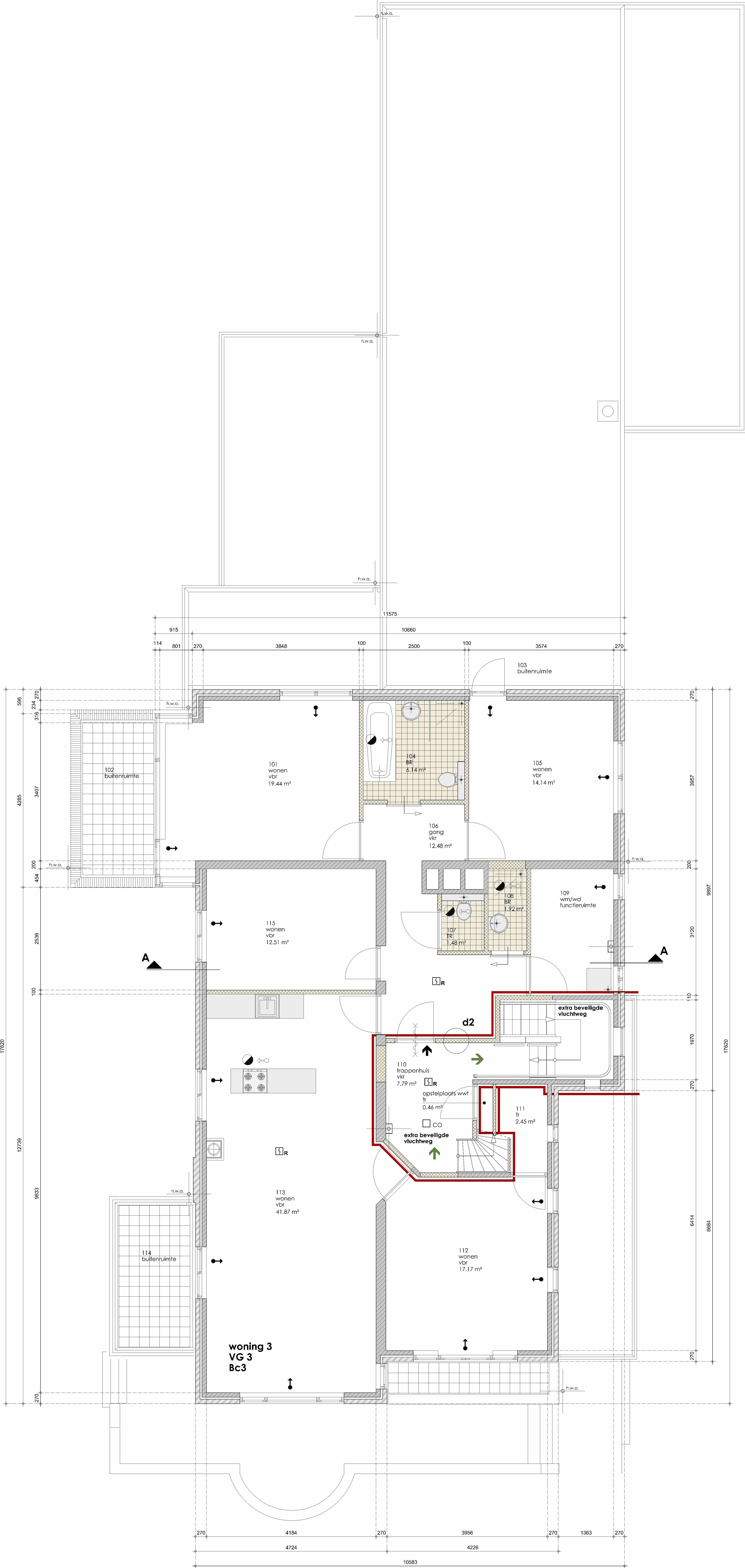
Een zijte van een constructieonderdeel die gient aan de binnenrucht brandklasse B en
aanrookklasse d2, volgens NEN-EN 13001-1.
De weestand tegen oasdoorgang van een beschermd subbrand compartiment naar
een ander beschermd subbrandcompartiment is B200, beoast volgens NEN 6075.
De weeringangsgedelen voozen van vlijspadongers aangeboten op de rookmelders
in de basteffende woning



doorsnede A-A NT



tweede verdieping NT



eerste verdieping NT

alle maten onderling en in het werk te controleren.

LABORDUS
partner in bouwen

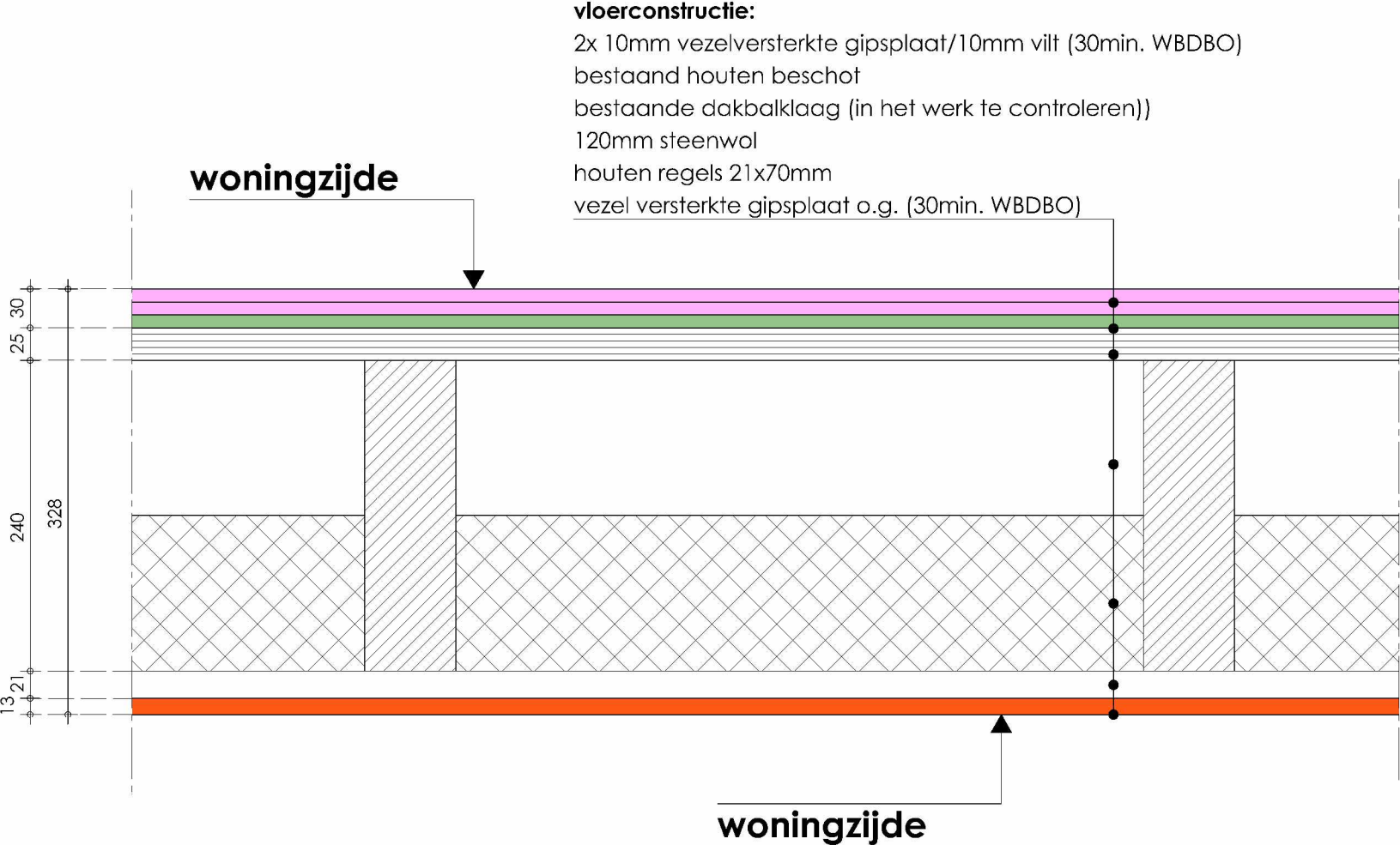
het Wedde d7
t: 071 30 25 446
E: info@labordus.nl
W: www.labordus.nl

project:	Rijngeeststraatweg 203 en 203a, gemeente Oegstgeest.		
opdrachtgever:			
onderwerp:	Plattegronden nieuwe toestand.		
projectnr.:	24.069	schaal:	1:50
versie:	ALLPLAN 2020	getekend:	mi
datum:	14.11.2024	formaat:	A
			tekening nr.: 24.069/BA102

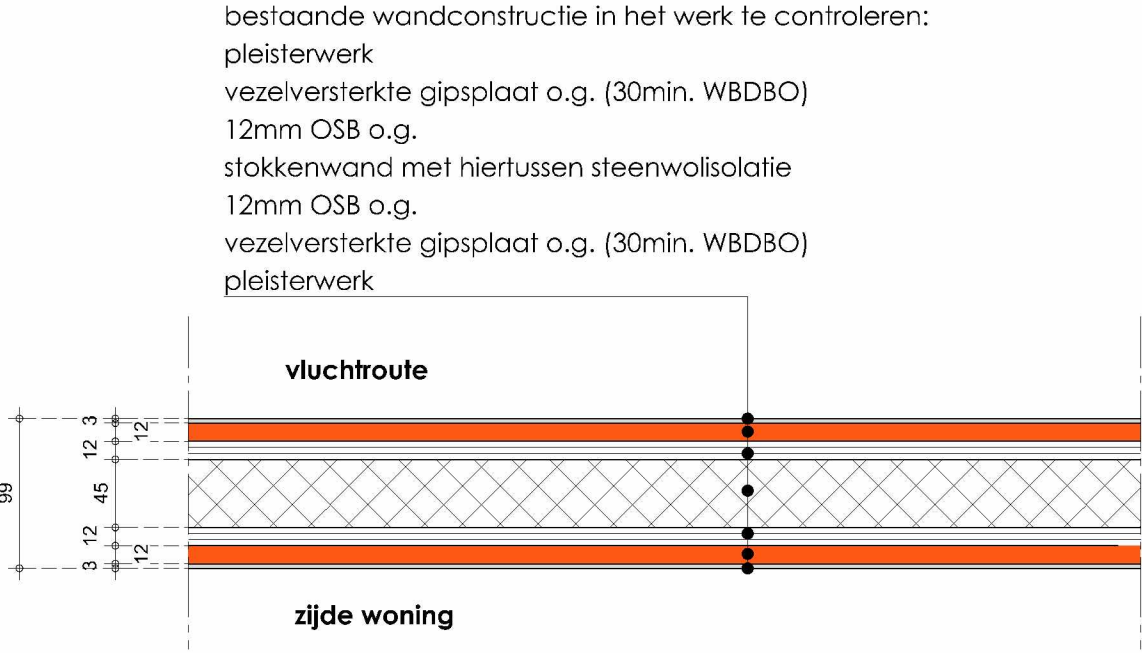
gemaakt op: 22-01-2025
gemaakt op: 22-01-2025
gemaakt op: 22-01-2025

h/b = 841 / 1189 (1.00m2)

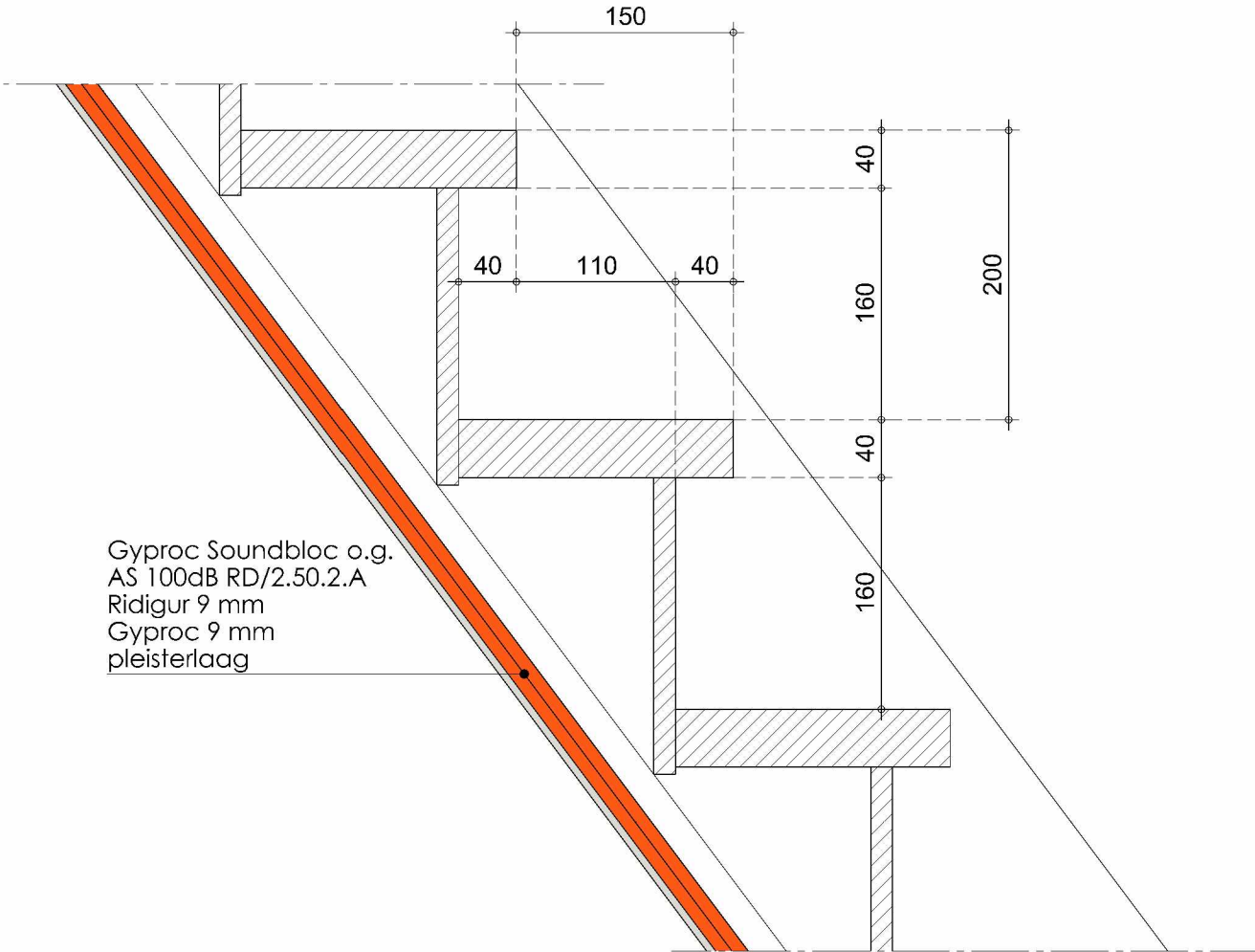
Allplan 2020



detail - 1



detail - 2



detail - 3

trappen ter plaatse van brandscheidingen
(indien van toepassing)

alle maten onderling en in het werk te controleren.



Het Wedde 69
T: 071-36.28.466
E: info@labordus-pb.nl
W: www.jpib.nl

project:	Rhijneesterstraatweg 203 en 203a, gemeente Oegstgeest.		
opdrachtgever:			
onderwerp:	Principe details.		

projectnr.:	24.069	schaal:	1:5
versie:	ALLPLAN 2020	getekend:	ml
datum:	12-12-2024	formaat:	A

tekening nr.:	24.069/BA102
---------------	--------------

gewijzigd d:
gewijzigd c:
gewijzigd b:
gewijzigd a: