

Aan:

████████████████████  
Floris Versterlaan 9  
2343 RT Oegstgeest

Verzenddatum 8 april 2026  
Ons kenmerk Z/26/234269  
Dso nummer 2026033000557  
Contactpersoon ██████████  
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (OPA)

Beste ██████████

Op 30 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een dakopbouw (nokverhoging) inclusief dakkapellen in het voor- en achterdakvlak op het adres Floris Versterlaan 9 in Oegstgeest.

### Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

### 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)'.

### 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,



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](http://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	30-03-2026
02. Tekeningboekje_Nokverhoging met dakkapel	Tekening	31-03-2026

## 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 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 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 '1<sup>e</sup> partiële herziening Oudenhof en Klinkenbergerplas (herstelbesluit)'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 16) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 22).

#### *Wonen*

Op grond van artikel 16.2.1 onder a worden hoofdgebouwen gebouwd binnen het bouwvlak.

Op grond van artikel 16.2.1 onder g is een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan.

Op grond van artikel 16.2.1 onder h is een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels, behoudens het overschrijden van de maximale goothoogte van 6 meter door de voorgestelde dakopbouw (nokverhoging).

#### *Waarde – Archeologie 3*

Op grond van artikel 22.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het

bevoegd gezag werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

#### *Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid*

Op grond van artikel 16.4 onder a kan het bevoegd gezag met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 onder g en artikel 16.2.1 onder h ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw/nokverhoging met dien verstande dat de nokhoogte met maximaal 1,5 m verruimd mag worden.

Nu het voorgestelde plan een herhalingsplan betreft en voldoet aan voornoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het plan met toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Daarnaast wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Alles afwegende vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 8 april 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

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

*Toelichting: De commissie kan instemmen met het aangepaste plan voor het plaatsen van een dakopbouw (nokverhoging), ondanks het feit dat er niet voldaan wordt aan de criteria. De nokverhoging en de te vernieuwen dakkapel aan de achterzijde worden identiek wordt uitgevoerd als de bestaande dakopbouwen (nokverhogingen) op het dakvlak van Floris Versterlaan 15 en 17. Deze vormen de precedent voor identieke uitbreidingen op dit woningenblok. De dakopbouw (nokverhoging) wordt tussen de schoorstenen geplaatst en aan beide zijden blijft 600mm dakvlak behouden, gemeten vanaf het hart van de bouwmuur.*

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.

#### 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 adviseren u dringend om uw bouwplan alsnog met uw directe burens te bespreken. Wij zijn desondanks van mening dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Ondanks het feit dat (nog) geen participatie heeft plaatsgevonden kan medewerking worden verleend aan uw bouwplan.

### Conclusie

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

### **Toezicht / Start- en gereedmelding**

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

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar [bouwmelding@oegstgeest.nl](mailto:bouwmelding@oegstgeest.nl), onder vermelding van ons kenmerk Z/26/234269.

### **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](http://www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg).

### **Meer informatie**

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

# Floris Versterlaan 9 publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>gemeente Oegstgeest</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
<b>Doel</b>	Aanvullen
<b>Status</b>	Aangevuld
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20260330 00557 000 (ingediend op 30-03-2026) 20260330 00557 001 (ingediend op 02-04-2026)



## Project

**Naam van dit project**

Floris Versterlaan 9

**Projectomschrijving**

Nokverhoging

## Locatie

**Adres**

Floris Versterlaan 9, 2343RT 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?**

Nee

## Verzoek

**Geef uw verzoek een naam**

Floris Versterlaan 9

**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**

Bouwbedrijf Leiden B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**KVK-nummer**

27336092

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

[REDACTED]

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Straatnaam**

Draadbaan

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

33

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

42

**Postcode**

2352BM

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaatsnaam**

Leiderdorp

*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

**Tussenvoegsel**

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.**

Nokverhoging met dakkapel aan achterzijde

**Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Dakkapel plaatsen; Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen; 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)?**

**Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.**

Nokverhoging met dakkapel aan de achterzijde

**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?**

140

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

147

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

-

#### Bruto inhoud bouwwerk

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

Ja

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

330

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

351

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

-

### 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?**

3

### 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.*

#### Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
BA_Floris Versterlaan 9, Oegstgeest_260331.pdf	Nee

#### Situatietekening nieuwe toestand

*Geen documenten.*

#### Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
BA_Floris Versterlaan 9, Oegstgeest_260331.pdf	Nee

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

*Geen documenten.*

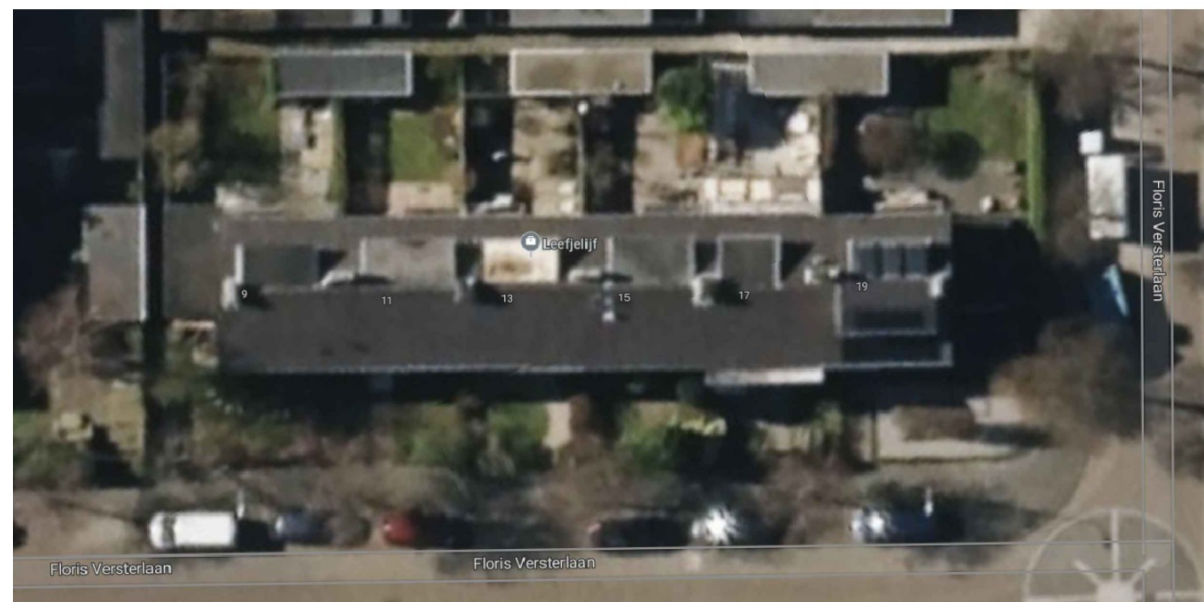
# BOUWAANVRAAG

## Floris Versterlaan 9, Oestgeest

Opdrachtgever: XXXXXXXXXX  
Datum: 27-03-2026  
Project: Nokverhoging met dakkapel  
Datum gewijzigd: 31-03-2026

### Perceel eigenschappen

Perceel: 5709  
gemeentecode: OGT00  
sectie: C



VOGELVLUCHT



VOORGEVEL



SITUATIE

1:500

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 08-04-2026  
Ons kenmerk: Z/26/234269



**Bouwbedrijf Leiden**  
*Een niveau hoger!*

info@bouwbedrijfleiden.nl

tel: 0715138981

Draadbaan 33 2352 BM Leiderdorp

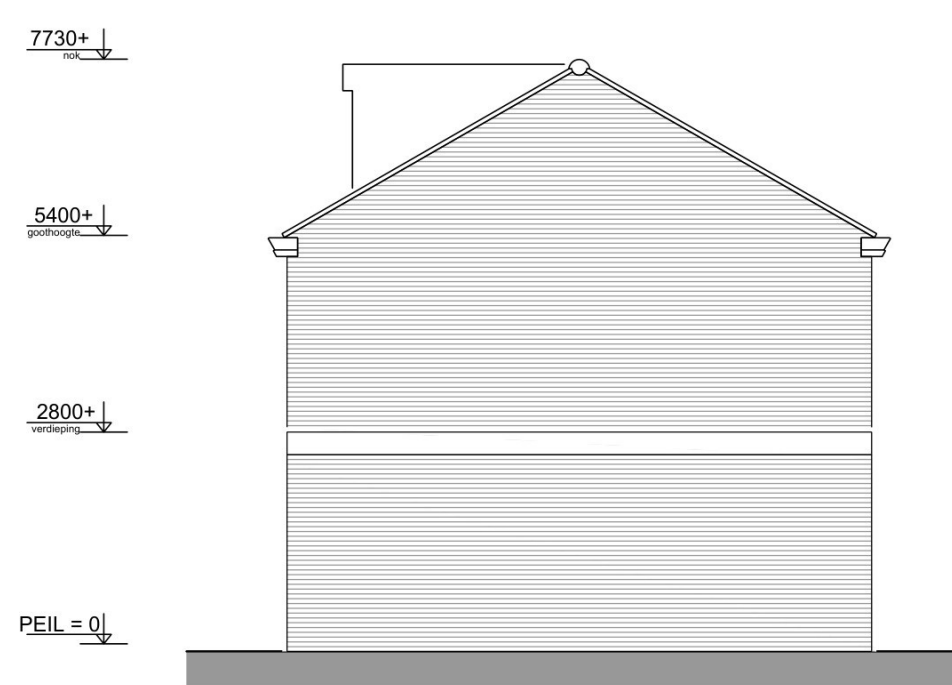
MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



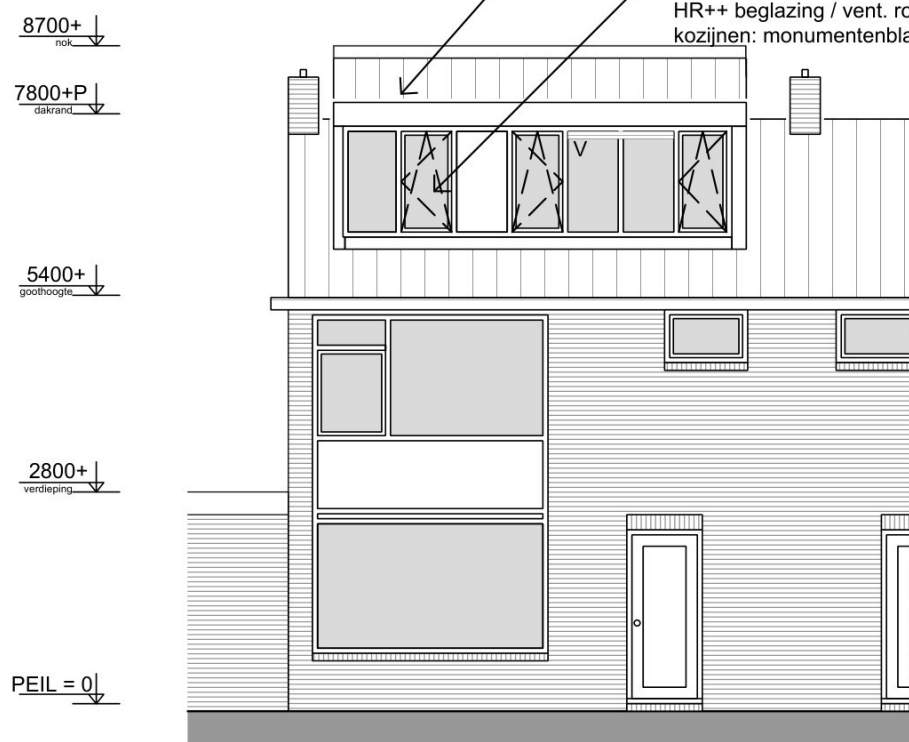
VOORGEVEL  
bestaande toestand



ACHTERGEVEL  
bestaande toestand



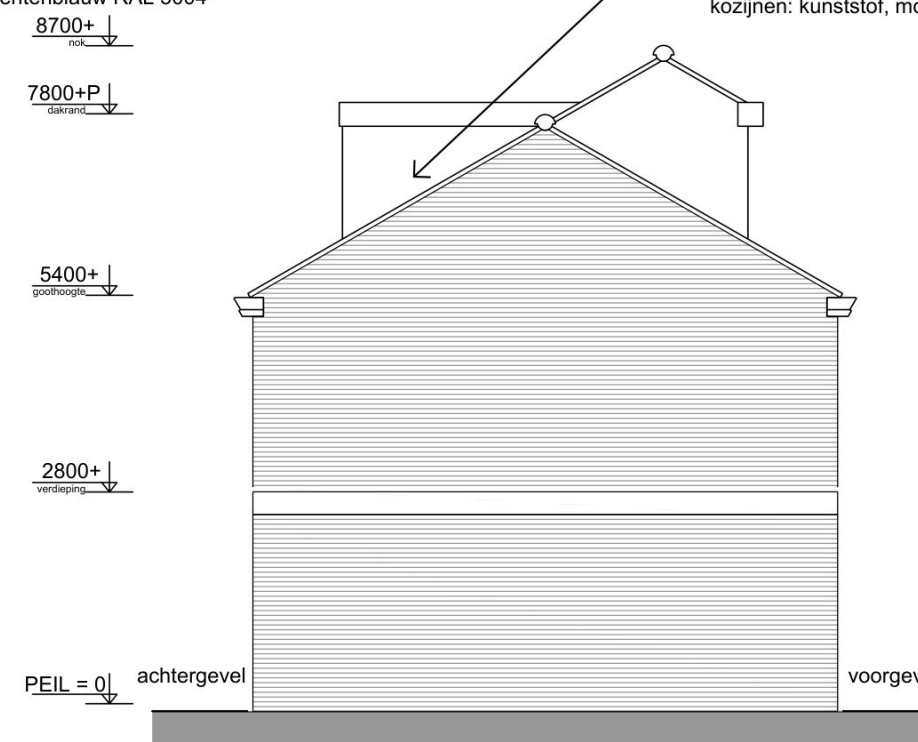
LINKER ZIJGEVEL  
bestaande toestand



VOORGEVEL  
nieuwe toestand



ACHTERGEVEL  
nieuwe toestand



LINKER ZIJGEVEL  
nieuwe toestand

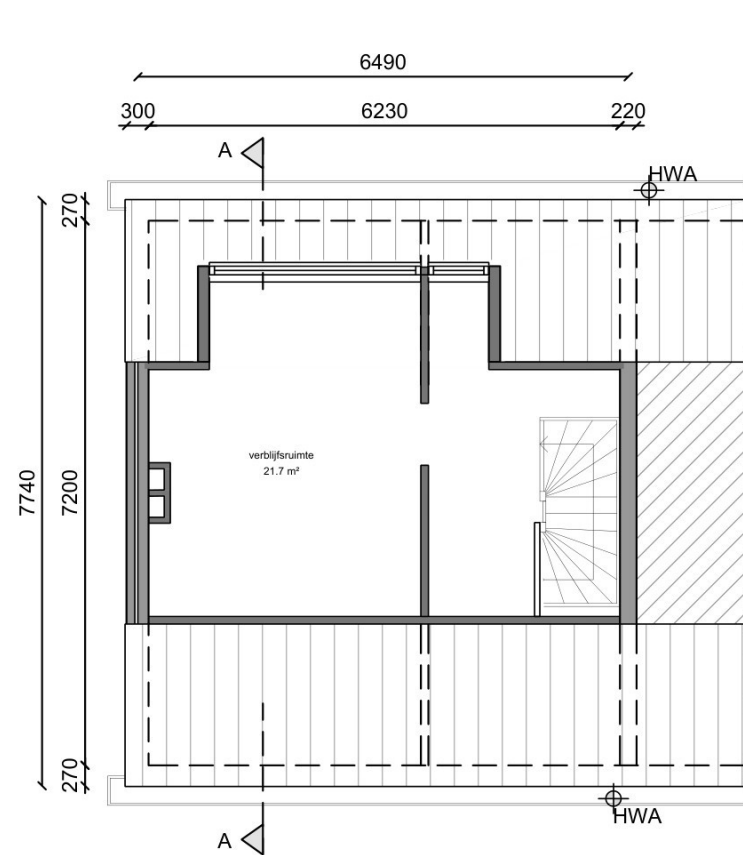


info@bouwbedrijfleid.nl  
tel: 0715138981  
Draadbaan 33 2352 BM Leiderdorp  
MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

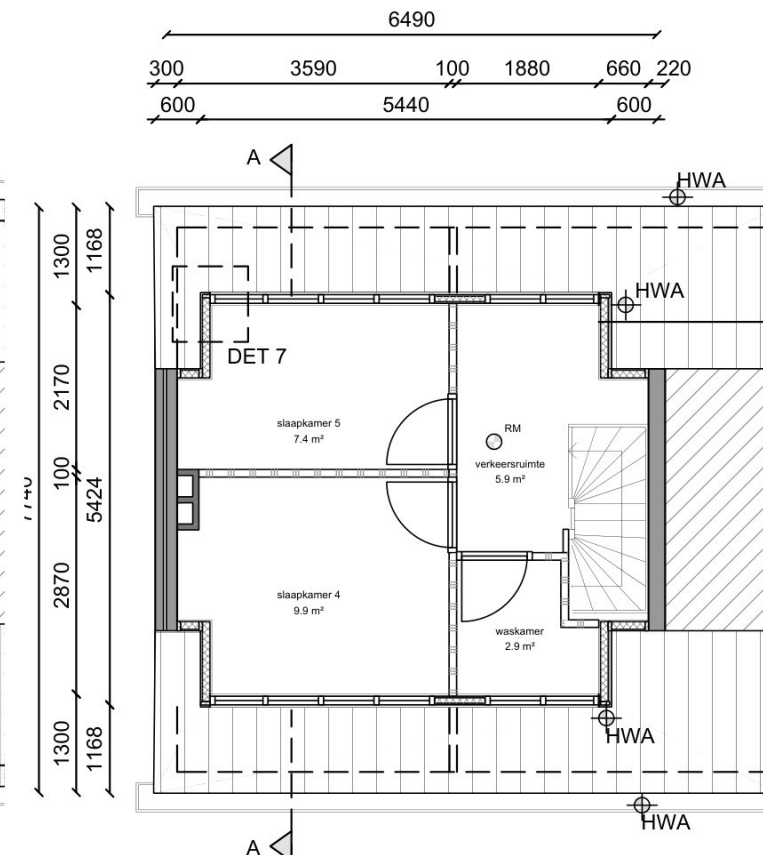
BLZ: 2  
schaal: 1:100  
Formaat: A3  
31/03/26

Floris Versterlaan 9, Oestgeest  
Nokverhoging met dakkapel

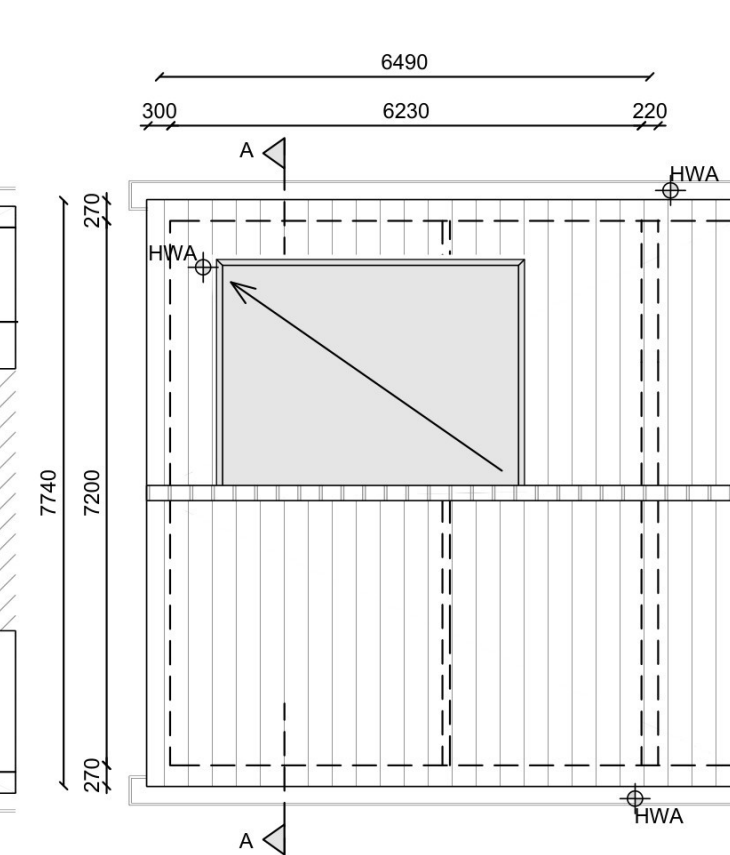
bestaande en nieuwe toestand  
gevel aanzicht



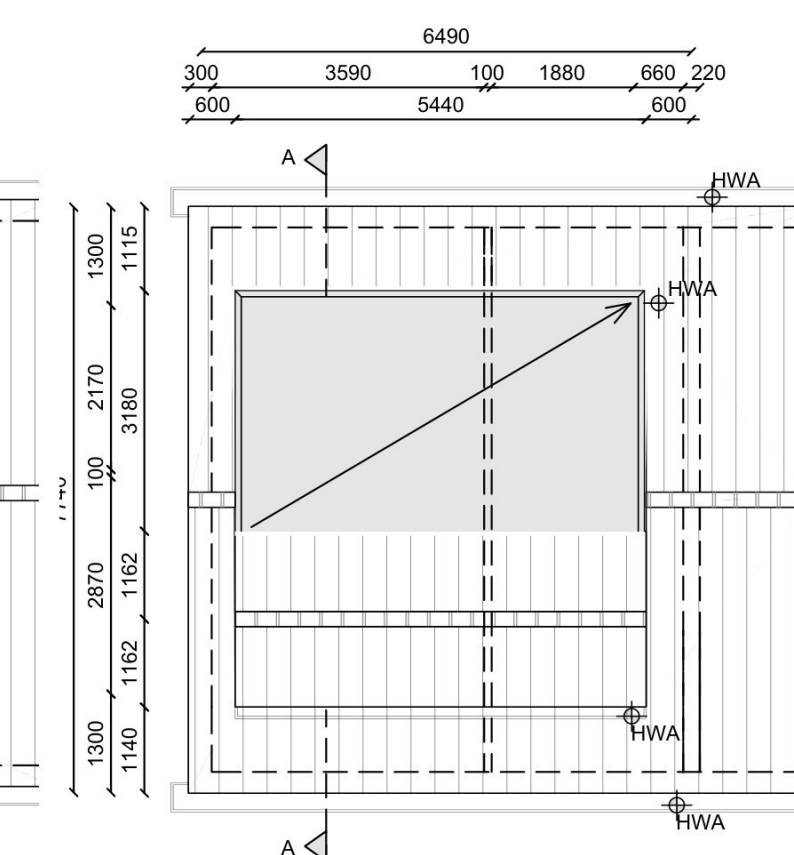
ZOLDER VERDIEPING  
bestaande toestand



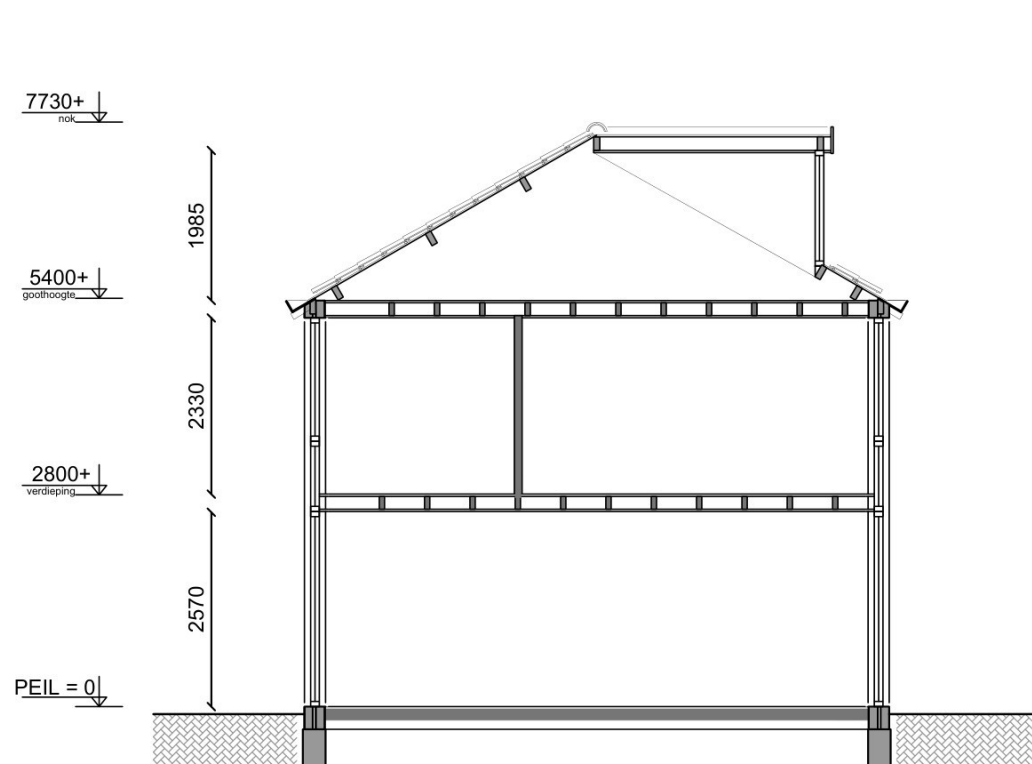
ZOLDER VERDIEPING  
nieuwe toestand



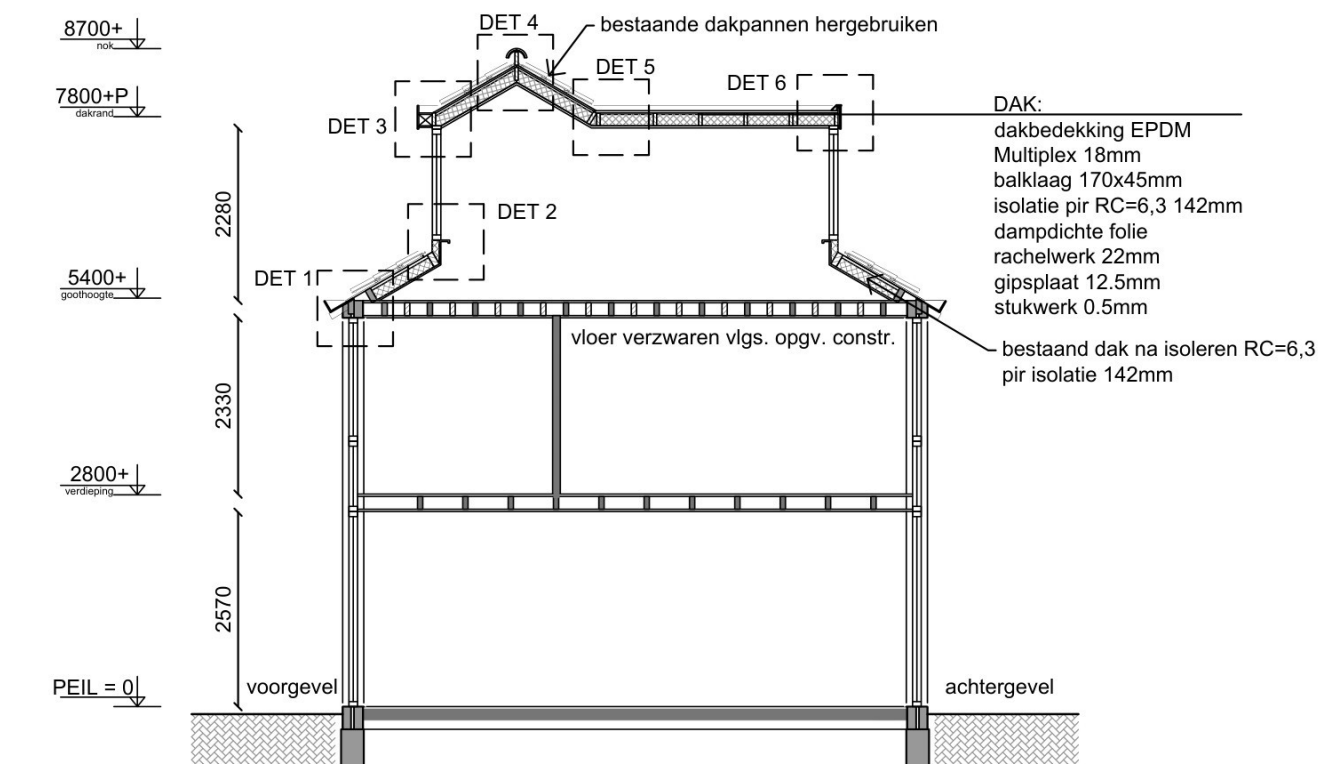
DAK AANZICHT  
bestaande toestand



DAK AANZICHT  
nieuwe toestand



DOORSNEDE A-A  
bestaande toestand



DOORSNEDE A-A  
nieuwe toestand

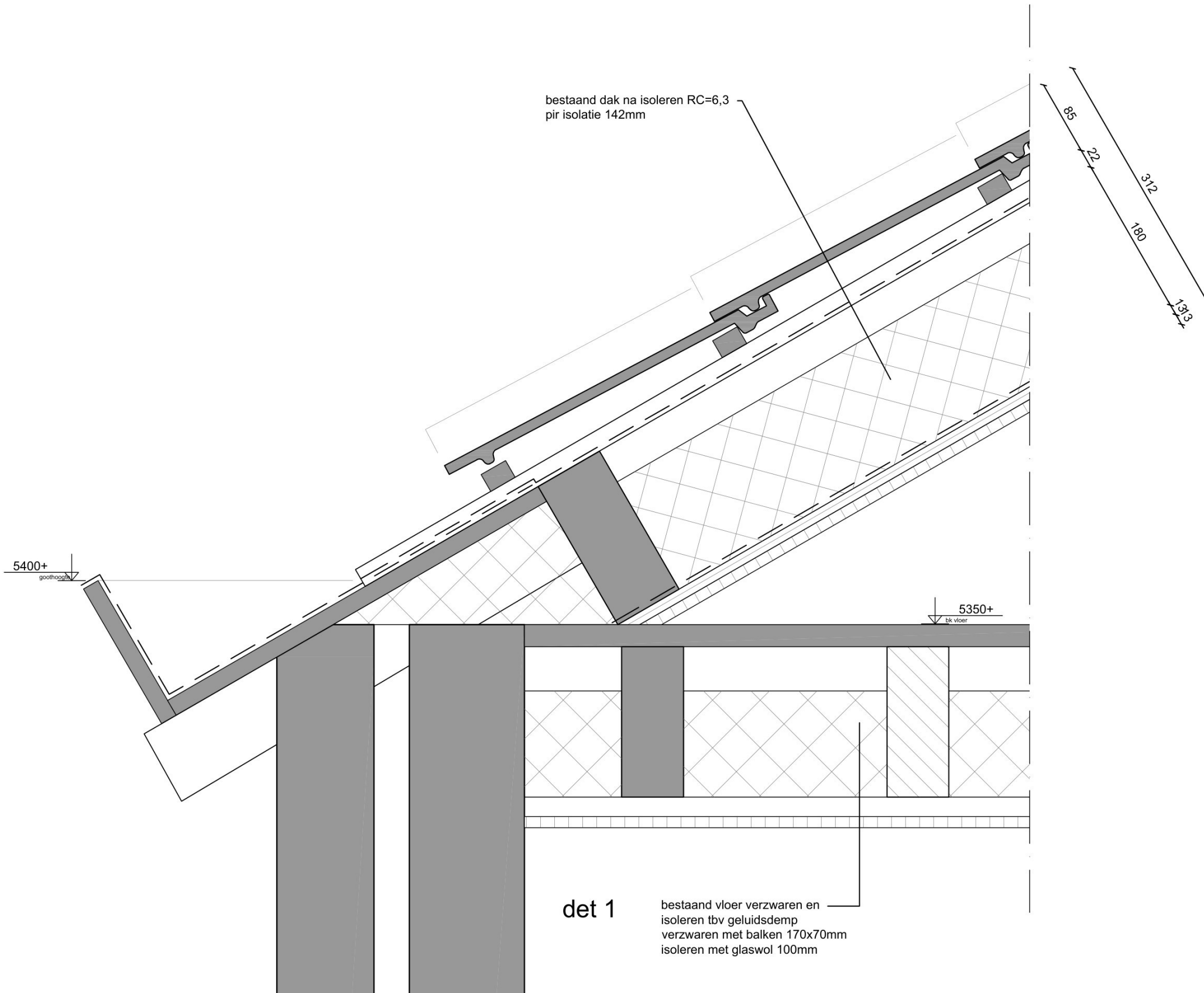
DAK:  
dakbedekking EPDM  
Multiplex 18mm  
balklaag 170x45mm  
isolatie pir RC=6,3 142mm  
dampdichte folie  
rachelwerk 22mm  
gipsplaat 12.5mm  
stukwerk 0.5mm  
bestaand dak na isoleren RC=6,3  
pir isolatie 142mm



info@bouwbedrijfleiden.nl  
tel: 0715138981  
Draadbaan 33 2352 BM Leiderdorp  
MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

BLZ: 3  
schaal: 1:100  
Formaat: A3  
31/03/26

Floris Versterlaan 9, Oestgeest  
Nokverhoging met dakkapel  
bestaande en nieuwe toestand  
plattegrond en doorsneden



**Bouwbedrijf Leiden**  
*Een niveau hoger!*

info@bouwbedrijfleiden.nl  
tel: 0715138981  
Draadbaan 33 2352 BM Leiderdorp  
MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

BLZ: 4

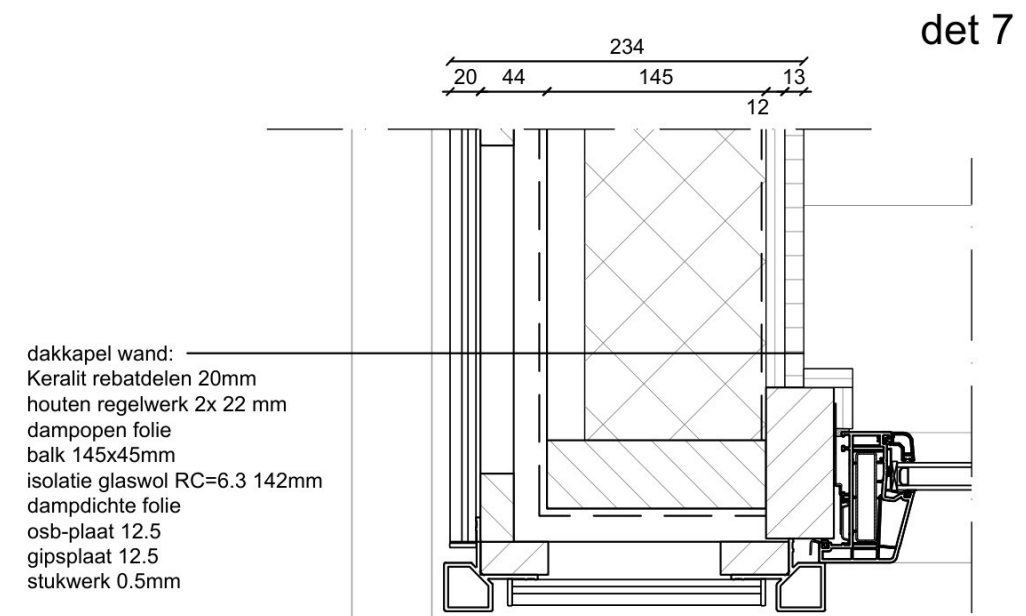
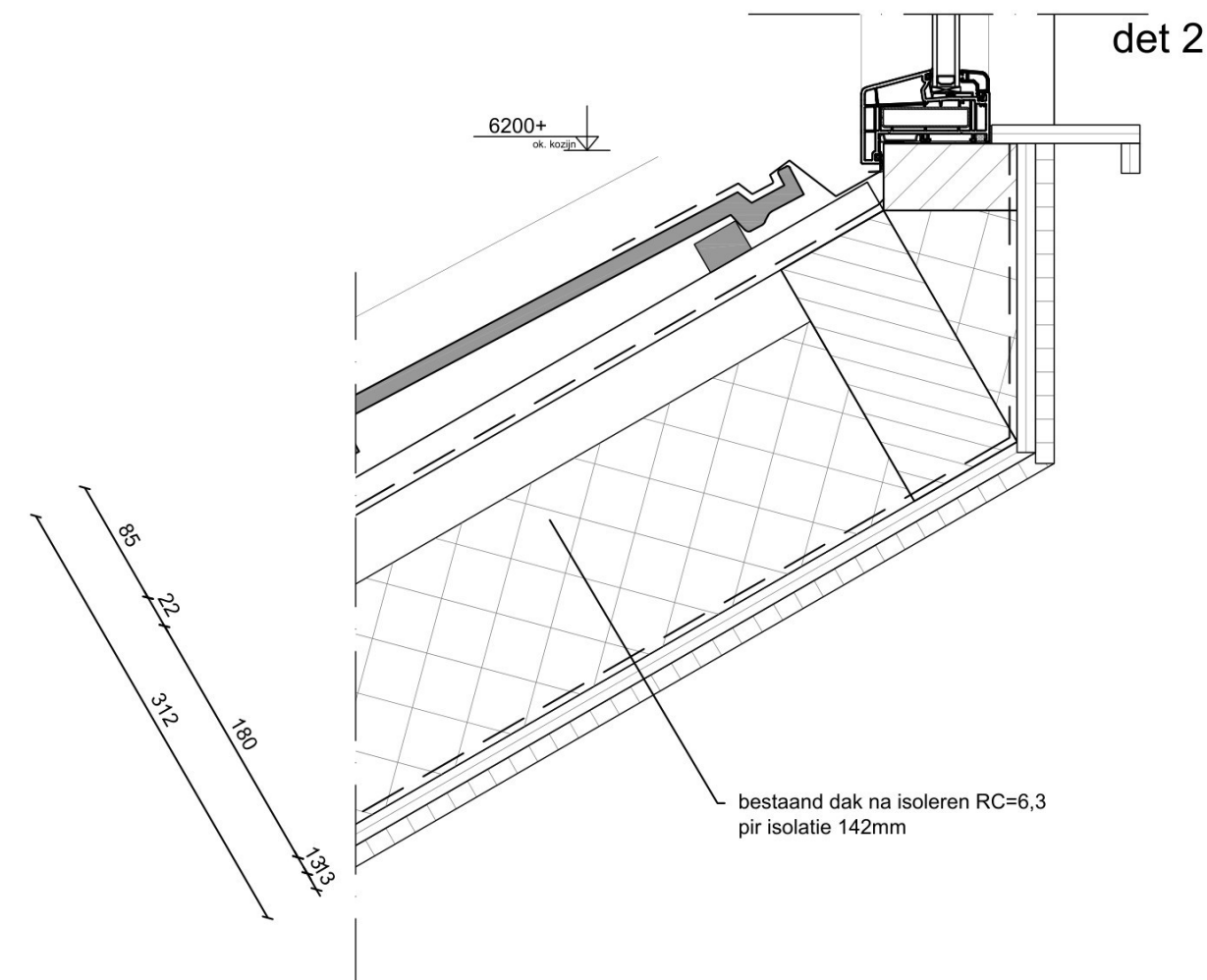
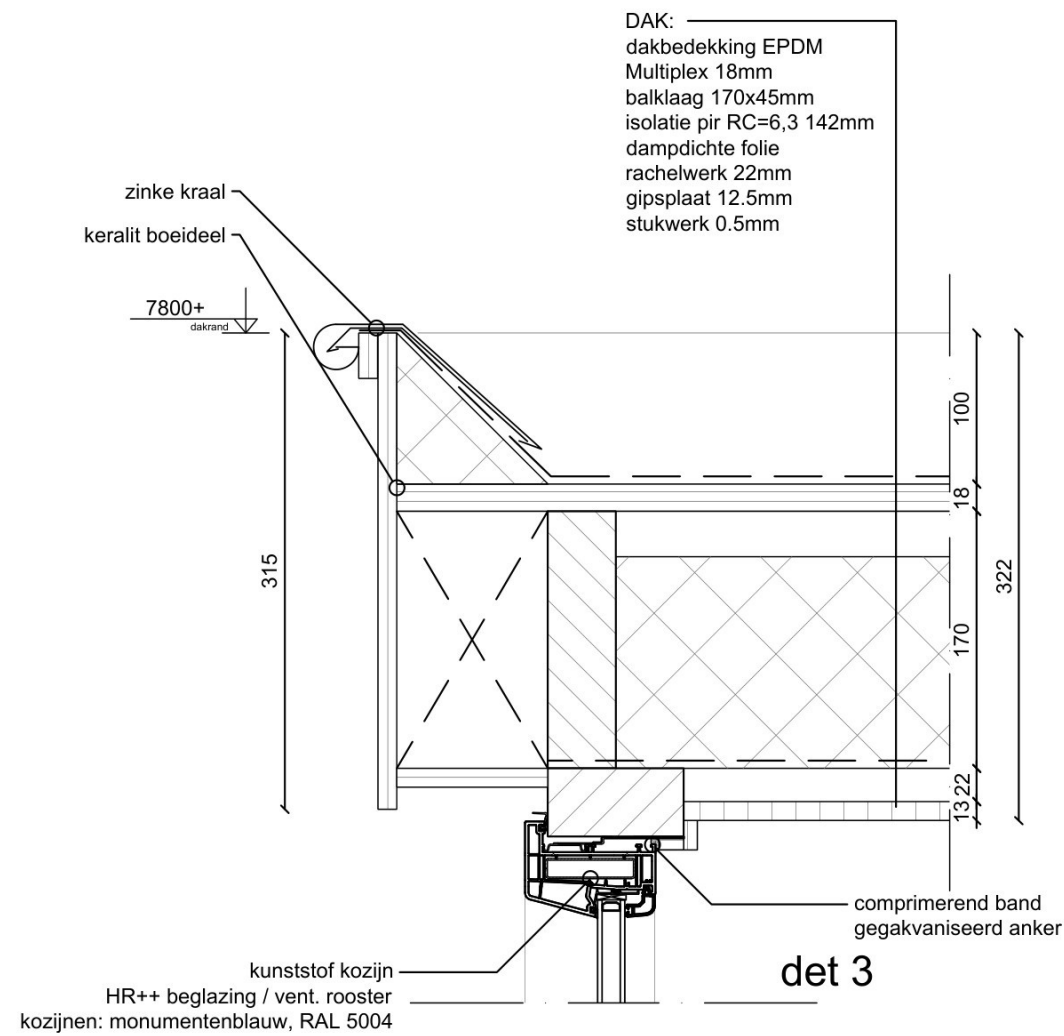
schaal: 1:5

Formaat: A3

31/03/26

Floris Versterlaan 9, Oestgeest  
Detail 1

PRINCIPE DETAILS  
Nokverhoging met dakkapel



info@bouwbedrijfleiden.nl  
tel: 0715138981  
Draadbaan 33 2352 BM Leiderdorp  
MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

BLZ: 5

schaal: 1:5

Formaat: A3

31/03/26

Floris Versterlaan 9, Oestgeest  
Detail 2 & 3 & 7

PRINCIPE DETAILS  
Nokverhoging met dakkapel

8700+  
nok

bestaande nokpannen hergebruiken

det 5

bestaande dakpannen hergebruiken

det 4

det 6

DAK:  
dakbedekking EPDM  
Multiplex 18mm  
balklaag 170x45mm  
isolatie pir RC=6,3 142mm  
dampdichte folie  
rachelwerk 22mm  
gipsplaat 12.5mm  
stukwerk 0.5mm

zinke kraal  
keralit boeideel

7800+  
dakrand

315

comprimerend band  
gegakvaniseerd anker

kunststof kozijn  
HR++ beglazing / vent. rooster  
kozijnen: monumentenblauw, RAL 5004

100  
18  
170  
1322  
322



**Bouwbedrijf Leiden**

*Een niveau hoger!*

info@bouwbedrijfleiden.nl  
tel: 0715138981

Draadbaan 33 2352 BM Leiderdorp  
MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

BLZ: 6

schaal: 1:5

Formaat: A3

31/03/26

Floris Versterlaan 9, Oestgeest  
Detail 4 & 5 & 6

PRINCIPE DETAILS  
Nokverhoging met dakkapel