

Aan:



Verzenddatum 18 juni 2026
Ons kenmerk Z/26/234849
Dso nummer 2026040701966
Contactpersoon 
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (OPA)

Beste 

Op 7 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het in- en extern wijzigen van de woning op het adres Wijttenbachweg 3 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

De bestaande woning wordt nagenoeg volledig bouwkundige ontmanteld en aan buitenzijde voorzien van een nieuwe thermische schil. Daarnaast worden zowel de begane grond- als verdiepingsvloer vervangen door een betonvloer. Vanuit technisch opzicht is vanwege de grootschalige sloopactiviteiten en aard van bouwkundige ingrepen sprake van een 'ingrijpende renovatie'.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Voorwaarden - Constructieve veiligheid

- U mag niet eerder met de bouwwerkzaamheden starten dan nadat de door u overlegde constructieberekening door ons is goedgekeurd.
- U dient nog nader aan te tonen dat de minimaal toe te passen wapening in de nieuwe betonnen verdiepingsvloer daadwerkelijk aanwezig is.

Voorwaarden - Bouwwerkinstallaties

- Op grond van artikel 3.117 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een woonfunctie op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute

voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604 (bestaande bouw).

In de entreehal op de begane grond en overloop op de 1^e verdieping moeten rookmelders aanwezig zijn, e.e.a. zoals aangegeven op tekening bladnummers 11 en 13.

Geadviseerd wordt om een extra rookmelder aan te brengen in het 'Nutsblok' op de begane grond.

Voorwaarden - Duurzaamheid

- Op grond van artikel 5.20 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is bij het verbouwen van een bouwwerk artikel 4.149 niet van toepassing en is het in artikel 4.152 bedoelde niveau voor de warmteweerstand niet lager dan $1,4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ of geldt het rechtens verkregen niveau als dat hoger is.
Op grond van artikel 5.20 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving geldt bij een ingrijpende renovatie, in afwijking van artikel 5.20 lid 1, het in artikel 4.152 aangegeven prestatieniveau.
Op grond van artikel 4.152 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een onderdeel van een verticale uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste $2,6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. De gemiddelde warmteweerstand van de onderdelen van de van het bouwwerk deel uitmakende verticale uitwendige constructies van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte is een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 4.148B aangegeven waarde.
Op grond van artikel 4.152 lid 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een onderdeel van een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste $2,6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. De gemiddelde warmteweerstand van de onderdelen van de van het bouwwerk deel uitmakende horizontale of schuine uitwendige constructies van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte is een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 4.148B aangegeven waarde.
Op grond van artikel 4.152 lid 6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een onderdeel van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte en de grond of het water, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de warmteweerstand, een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste $2,6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. De gemiddelde warmteweerstand van de onderdelen van de van het bouwwerk deel uitmakende uitwendige scheidingsconstructies die de scheiding vormen tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte en de grond of het water, met inbegrip van de op die constructies aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de warmteweerstand is een volgens NTA 8800 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 4.148B gegeven waarde.

Vanwege de 'ingrijpende renovatie' gelden voor deze woonfunctie de in tabel 4.148B aangegeven Rc-waarden, te weten:

- $\geq 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een uitwendige gevelconstructie
- $\geq 6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een uitwendige dakconstructie, zowel plat dak als schuin dak
- $\geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ voor een uitwendige vloerconstructie, zowel grenzend aan kruipruimte als direct aan grond

De nieuwe gevelconstructies van de woning dienen hieraan te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven op tekening bladnummers 11, 23 en 30 t/m 33.

De nieuwe dakconstructies van de woning dienen hieraan te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven op tekening bladnummers 26 t/m 29.

De nieuwe begane grondvoerconstructie van de woning dient hieraan te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven op tekening bladnummers 11 en 23.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € [REDACTED] 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.

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	07-04-2026
02. Tekeningboekje 01 t/m 10_Bestaande situatie	Tekening	06-05-2026
03. Tekeningboekje 11 t/m 32_Nieuwe situatie	Tekening	15-06-2026
04. Tekeningboekje_Artist impression	Tekening	15-06-2026

De volgende stukken maken pas na goedkeuring onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
05. Constructierapport 26229-D-001C_ Berekeningen verbouwing	Rapport	16-06-2026

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 'Oranje Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 14) en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 17) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 18). Verder geldt binnen het bouwvlak een maximum goothoogte van 5 meter en een maximum bouwhoogte van 7 meter.

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.

Waarde - Cultuurhistorie

Op grond van artikel 18.1 zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het gemeentelijk dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk'. Deze regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van ieder andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

Op grond van artikel 18.3 kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen in relatie tot de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in de toelichting bij de aanwijzing tot het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk'. Deze bevoegdheid heeft betrekking op:

- a. de situering, goothoogte en/of bouwhoogte, de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm van (karakteristieke) gebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ingrepen in de openbare ruimte in het algemeen en in de groenstructuur in het bijzonder.

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 vergunningvrije 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.

Op grond van artikel 18.7.2 onder a kan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 18.7.1 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.

Op grond van artikel 18.7.2 onder c wint het bevoegd gezag voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 18.7.1 wordt verleend advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Nu de Commissie Omgevingskwaliteit heeft ingestemd met het bouwplan kan gesteld worden dat het bouwplan geen onevenredige aantasting heeft op de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in de toelichting bij de aanwijzing tot het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk'.

Wonen - Hoofdgebouw

Op grond van artikel 14.2.1 onder a worden hoofdgebouwen gebouwd binnen het bouwvlak.

Op grond van artikel 14.2.1 onder c bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

Het ingediende plan voldoet, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, aan de gestelde regels met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte. Echter wordt door het aan buitenzijde na-isoleren van de bestaande gevels aanbrengen wel het bouwvlak overschreden. Op dit onderdeel is de aanvraag in strijd met de regels.

Wonen – Aan- en uitbouw, overkappingen en bijgebouwen

Op grond van artikel 14.2.2 onder a t/m g gelden voor aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mogen uitsluitend vanaf minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. bij hoekwoningen zijn aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan mits de aan- of uitbouw of overkapping niet doorsteekt ten opzichte van het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen woning;
- c. de gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste:
 1. 50% van het achtererf, wanneer de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m²;
 2. 40% van het achtererf, wanneer de oppervlakte van het perceel groter is dan 500 m², met een maximum van 80 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw bedraagt ten hoogste 4 m en is niet hoger dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw en is niet hoger dan het hoofdgebouw waar tegenaan wordt gebouwd;
- f. tenzij aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen tot de perceelsgrens tenminste 1 m;
- g. de maximale diepte van de aan- en uitbouw en overkapping bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, 3,5 m;

Het ingediende plan voldoet, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, aan de gestelde regels met uitzondering van het gestelde ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor het bijgebouw (garage). Omdat de hellingshoek van de bestaande schuine kap van de garage wordt aangepast, bedraagt het hoogste punt van de nieuwe schuine kap ter plaatse van de aansluiting op het hoofdgebouw +4050mm. Uitgaande van gestelde in artikel 14.2.2 onder d zou de bouwhoogte van het (aangebouwde) bijgebouw maximaal 3 meter mogen bedragen. Dit betekent dat de nieuwe schuine kap ter plaatse van het bijgebouw ter plaatse van de aansluiting op het hoofdgebouw 1,05 meter hoger is dan toegestaan. Op dit onderdeel is de aanvraag (deels) in strijd met de regels.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Op grond van artikel 14.4.1 (*afwijken van de bouwregels*) kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder d. om de toegestane bouwhoogte bij bijgebouwen en overkappingen te verhogen tot ten hoogste 5 m, mits er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de daglichttoetreding bij naburige panden.

Omdat het hoogste punt van de nieuwe schuine kap ter plaatse van de aansluiting op het hoofdgebouw +4050mm bedraagt en er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de daglichttoetreding bij naburige panden kan toepassing worden gegeven aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er namelijk geen bezwaren tegen de aanpassing van de hellingshoek van de kap op het bijgebouw (garage)

Op grond van artikel 23.1 onder a en b (*algemene afwijkingsregels*) kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor:

- a. het afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.
- b. overschrijding van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit het oogpunt van een doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing gewenst is, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 m;
 2. het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

Omdat enerzijds het aan buitenzijde op de bestaande gevels aanbrengen van een nieuwe, geïsoleerde buitenschil ter dikte van 300mm voldoet aan het gestelde in artikel 23.1 onder b en anderzijds er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken kan de geconstateerde overschrijding van het bouwvlak met toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Wij maken hier dan ook gebruik van.

Alles afwegende achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 10 juni 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: Positief onder voorwaarden.

Toelichting: De commissie heeft kennis genomen van het opnieuw aangepaste plan d.d. 9 juni 2026 en vraagt aandacht voor onderstaande punten;

Hoofdpuzet

- De nieuwe opzet van de kap en de aanbouw aan de rechterzijde is akkoord.

De kap

- De dakoverstekken aan de voor-en achterzijde gelijk houden en met dezelfde maat als het bestaande dakoverstek aan de voorzijde inclusief het plaatsen van de houten klossen.

- Voor de kleur van de deklijst en de klossen wit aanhouden

De gevels

- Het nieuwe metselwerk voegen in een lichte tot midden grijze kleur, passend bij het oorspronkelijke beeld.

Dakkapellen

- De kozijnbreedte voor alle kozijnen/ ramen per dakkapel gelijk houden, dwz een breedtemaat

- De maat tussen de kozijnen beperkt houden en met een gelijke breedte

- Voor het boeiboord van beide dakkapellen een maat aanhouden, max. 300mm

- De bovenzijde van beide dakkapellen eveneens op dezelfde hoogte plaatsen

- De uitvoering in Keraliet donker eiken is akkoord

De voorgevelkozijnen

- *De profilering als bestaand*
- *De kleur RAL 8017 is akkoord*

Kleuren & materialen

- *Geconstateerd wordt dat de bouwkundige tekeningen en de 3D-renders elkaar tegenspreken*

Een aangepaste kleur- & materiaalstaat kan als apart document meegezonden worden.

De commissie kan instemmen met het aangepaste plan, onder bovengenoemde voorwaarden.

Naar aanleiding van bovenstaand advies heeft uw architect het plan aangepast en is deze nu in overeenstemming met het advies van de commissie.

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.

Met het persoonlijk informeren van de directe burens heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet. 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 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. Wel stellen wij nadere voorwaarden ten aanzien van constructieve veiligheid, bouwwerkinstallaties en duurzaamheid.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' kan onder voorwaarden 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/26/234849.

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.

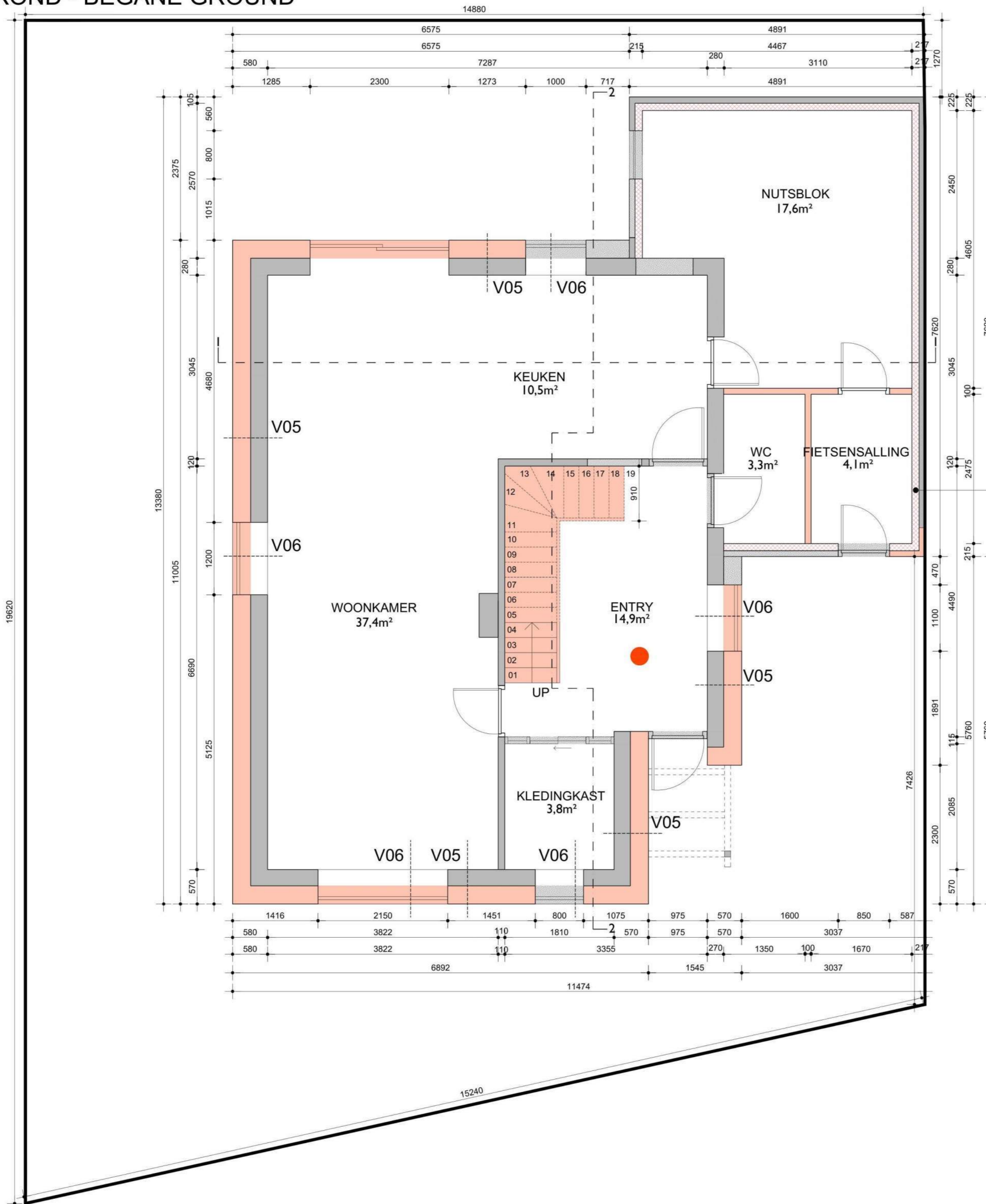
Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

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 [REDACTED] onder vermelding van ons kenmerk.

NIEUWE PLATTEGROND - BEGANE GROUND



- OPMERKING:**
- XPS-isolatie - 120 mm - aangebracht aan de binnenzijde van het verdeelblok. $R_c > 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$ aldus bereikt.
 - XPS-isolatie - 100 mm - aangebracht in de vloerplaat op de begane grond. $R_c > 3.7 \text{ m}^2\text{K/W}$ aldus bereikt.

■ NIEUWE XPS-ISOLATIE

SITUATIE | 1:1000

— PERCEELGRENS

GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest

METSELWERKSPECIFICATIES:

- MERK: De Rijswaard
- TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
- METSELVERBAND: klezoorverband met staande tand (1/4 steensverband)
- KLEUR: Rood bont Geuanceerd

KUNSTSTOF KOZIJNSPECIFICATIES:

- MERK: Constans
- TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
- KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
- GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):

- MERK: Keralit
- MATERIAAL: Kunststof
- TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
- AFWERKING: Houtnerfpatroon
- KLEUR: Donker eiken

HARDHOUT VOORDEURSPECIFICATIES:

- MERK: Weekamp
- TYPE: WK1231 Tijdloos
- UITVOERING: 8 vakken
- KLEUR: Donkerbruin mat

● ROOKMELDER
— NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl



WIJTENBACHWEG 3, OEGSTGEEST

RUIMTEFUNCTIE	OPPERVLAKTE
Woonkamer	37,4m ²
Keuken	10,50m ²
Entry	14,90m ²
Kledingkast	3,80m ²
Nutsblok	17,6m ²
WC	3,3 m ²
Fietsensalling	4,10m ²
TOTAAL	91,60m ²

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
NIEUWE
BEGANE GROND

FASE

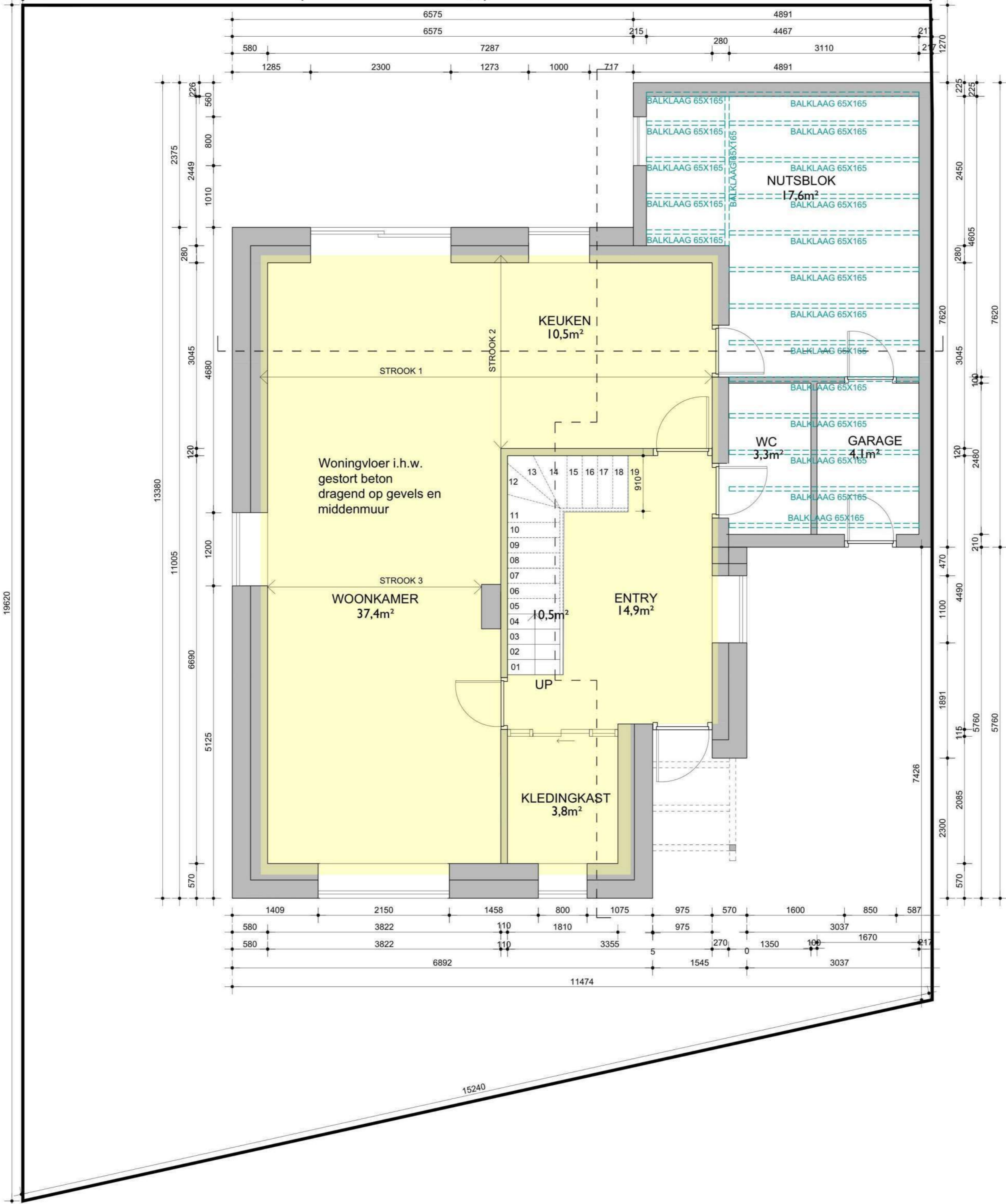
SCHAAL
1:50 A2

BLADNUMMER
11

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

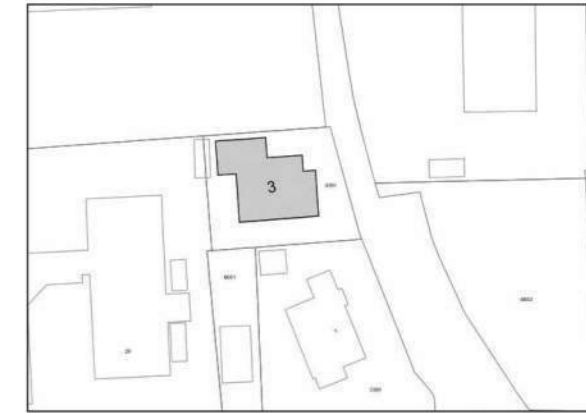
DATUM GETEKEND
2026.05.08

NIEUWE PLATTEGROND - BEGANE GROND (STRUCTURELE)



SITUATIE | 1:1000

PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



— NIEUWE BETONSTRUCTUUR
— NIEUWE HOUTEN STRUCTUUR

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

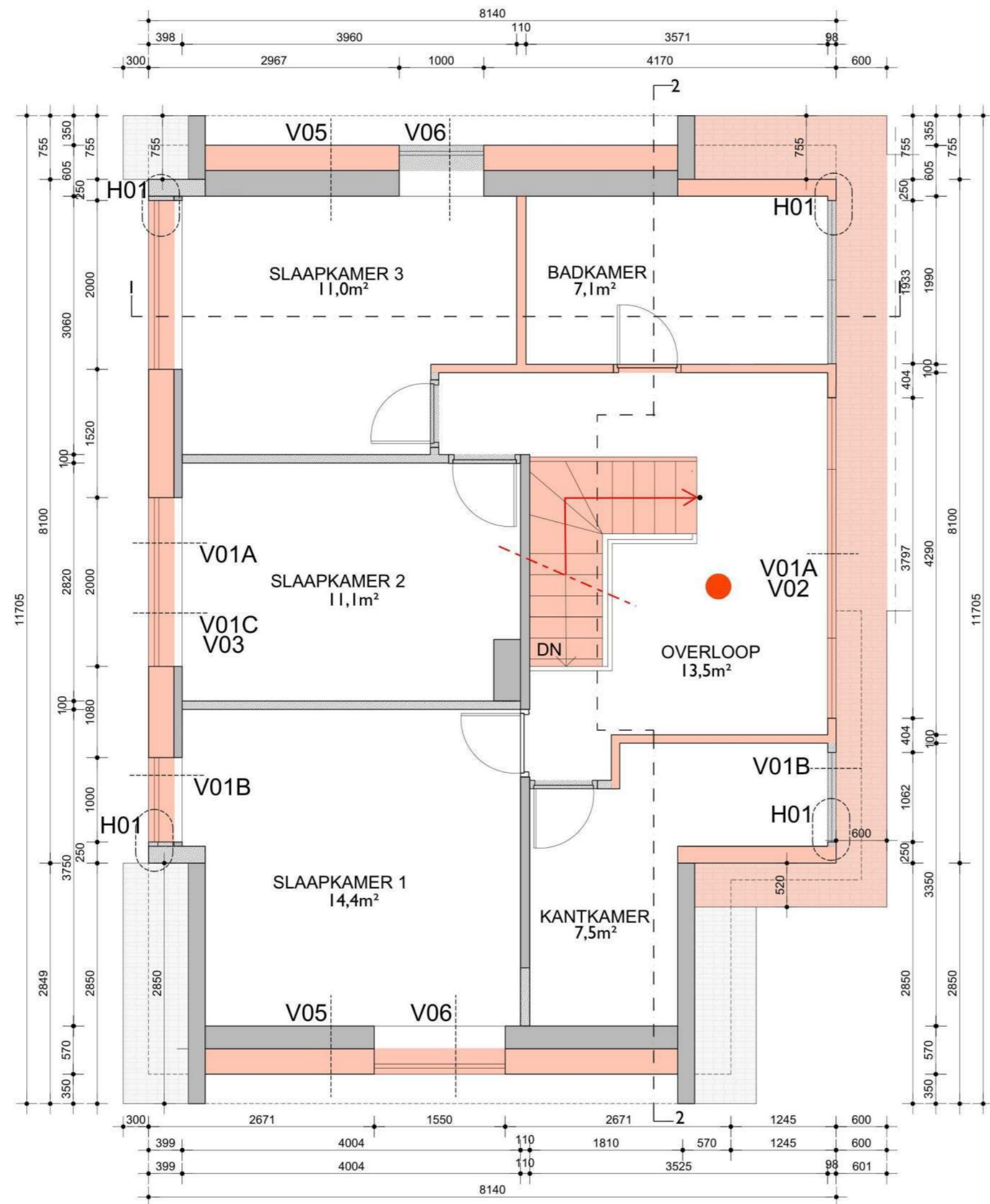
PROJEKT
 Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
 ONDERWERP
 NIEUWE
 BEGANE GROND (STRUCTURELE)
 FASE

SCHAAL
 1:50 A2
 BLADNUMMER

12

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE

DATUM GETEKEND
 2026.05.08

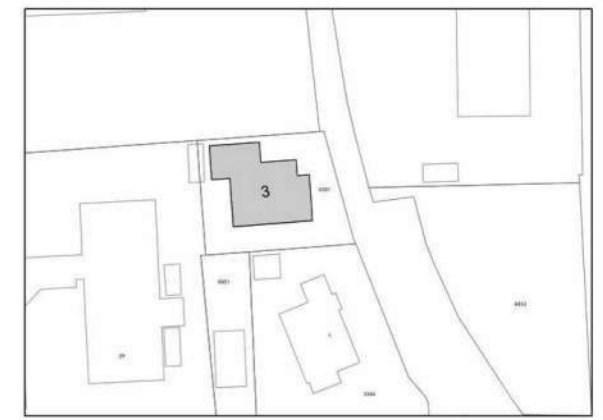


CONSTRUCTIELE OPMERKING DAKKAPEL:

De wanddelen, afgewerkt met Keralit-gevelbekleding, tussen de dakkapelramen zijn noodzakelijk voor de constructieve stabiliteit van de dakkapel, aangezien de dakconstructie relatief slank is. Hierdoor kunnen de ramen niet als één doorlopende glaspartij over de volledige breedte van de dakkapel worden uitgevoerd.

SITUATIE | 1:1000

— PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



METSELWERKSPECIFICATIES:

- MERK: De Rijswaard
- TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
- METSELVERBAND: klezoorverband met staande tand (1/4 steensverband)
- KLEUR: Rood bont Geuanceerd

KUNSTSTOF KOZIJSPECIFICATIES:

- MERK: Constans
- TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
- KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
- GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):

- MERK: Keralit
- MATERIAAL: Kunststof
- TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
- AFWERKING: Houtnerfpatroon
- KLEUR: Donker eiken

- ROOKMELDER
- NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 6 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
ONDERWERP
NIEUW
1E VERDIEPING
FASE

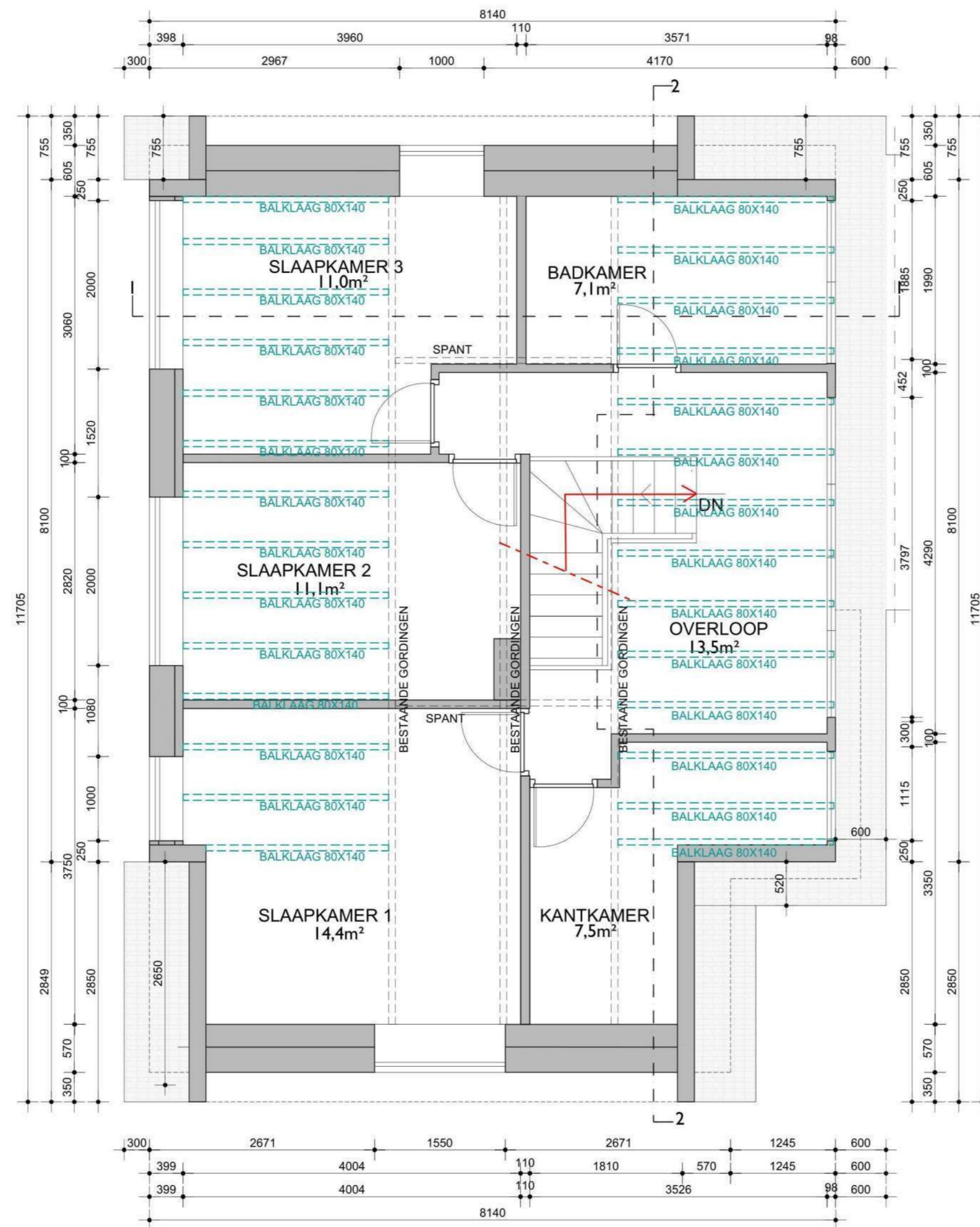
SCHAAL
1:50 A2
BLADNUMMER

13

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15
DATUM GETEKEND
2026.05.08

WIJTENBACHWEG 3, OEGSTGEEST

RUIMTEFUNCTIE	OPPERVLAKTE
Slaapkamer 1	14,4m²
Slaapkamer 2	11,10m²
Slaapkamer 3	11,00m²
Badkamer	7,10m²
Kantkamer	7,50m²
Overloop	13,50m²
Trap	3,30m²
TOTAAL	67,90m²

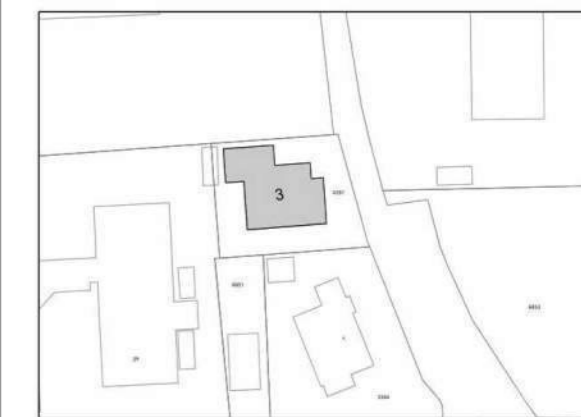


CONSTRUCTIELE OPMERKING DAKKAPSEL:

De wanddelen, afgewerkt met Keralit-gevelbekleding, tussen de dakkapelramen zijn noodzakelijk voor de constructieve stabiliteit van de dakkapel, aangezien de dakconstructie relatief slank is. Hierdoor kunnen de ramen niet als één doorlopende glaspertij over de volledige breedte van de dakkapel worden uitgevoerd.

SITUATIE | 1:1000

— PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



— NIEUWE HOUTEN STRUCTUUR

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [redacted]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
ONDERWERP
NIEUW
1E VERDIEPING (STRUCTURELE)

FASE

SCHAAL
1:50 A2

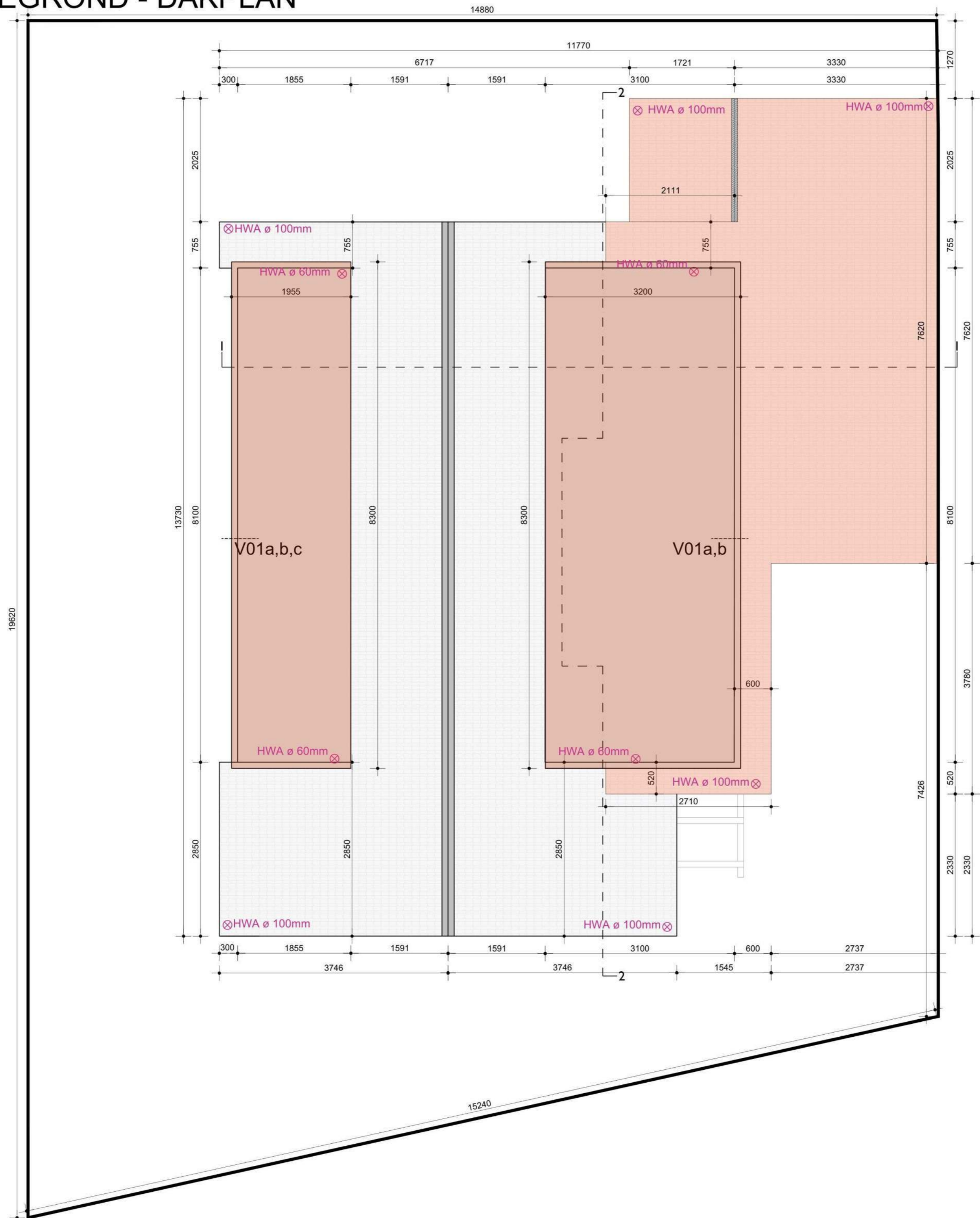
BLADNUMMER

14

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

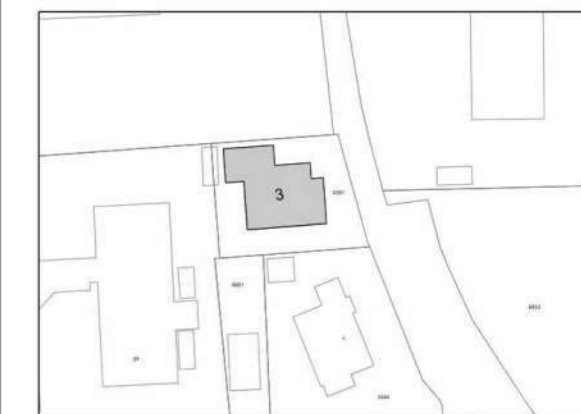
DATUM GETEKEND
2026.05.08

NIEUWE PLATTEGROND - DAKPLAN



SITUATIE | 1:1000

— PERCEELGRENS



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest

DAKPANSPECIFICATIES:

- MERK: Koramic
- TYPE: OVH Vario
- KLEUR: Leikleur mat

DAKGOOTSPECIFICATIES:

- MERK: Prefa
- TYPE: B400
- MATERIAAL: Aluminium
- KLEUR: P.10 antraciet mat

REGENPIJPSPECIFICATIES:

- MERK: Prefa
- TYPE: Rond 60 mm/ Rond 100 mm
- MATERIAAL: Aluminium
- KLEUR: P.10 antraciet mat

— NIEUW

⊗ REGENWATERAFVOER

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
NIEUW
DAK PLAN

FASE

SCHAAL
1:50 A2

BLADNUMMER

15

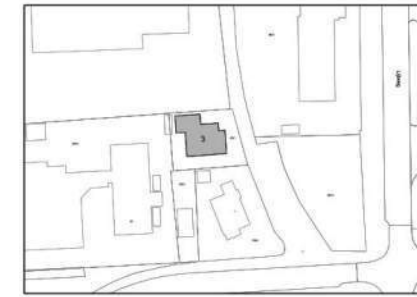
DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

DATUM GETEKEND
2026.05.08

NIEUW - ENTREE GEVEL

SITUATIE | 1:2000

PERCEELGRENS



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest

METSELWERKSPECIFICATIES:

- MERK: De Rijswaard
- TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
- METSELVERBAND: klezoorverband met staande tand (1/4 steensverband)
- KLEUR: Rood bont Geuanceerd

KUNSTSTOF KOZIJNSPECIFICATIES:

- MERK: Constans
- TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
- KLEUR: RAL 8017 - Chocoladebruin
- GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

DAKPANSPECIFICATIES:

- MERK: Koramic
- TYPE: OVH Vario
- KLEUR: Leikleur mat

GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):

- MERK: Keralit
- MATERIAAL: Kunststof
- TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
- AFWERKING: Houtnerfpatroon
- KLEUR: Donker eiken

HARDHOUT VOORDEURSPECIFICATIES:

- MERK: Weekamp
- TYPE: WK1231 Tijdloos
- UITVOERING: 8 vakken
- KLEUR: RAL 8017 Chocoladebruin mat

— NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 6 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
NIEUW
ENTREE GEVEL

FASE

SCHAAL
1:50

BLADNUMMER

19

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

DATUM GETEKEND
2026.05.08

Baksteen (passend bij bestaand) -
Rijswaard Bommels Bont Handvorm
Waalformaat -Rood bont
Geuanceerd- klezoorverband met
staande tand

Kunststof gevelbekleding -
Keralit Sponningdeel 143 (2814)
- Donker eiken

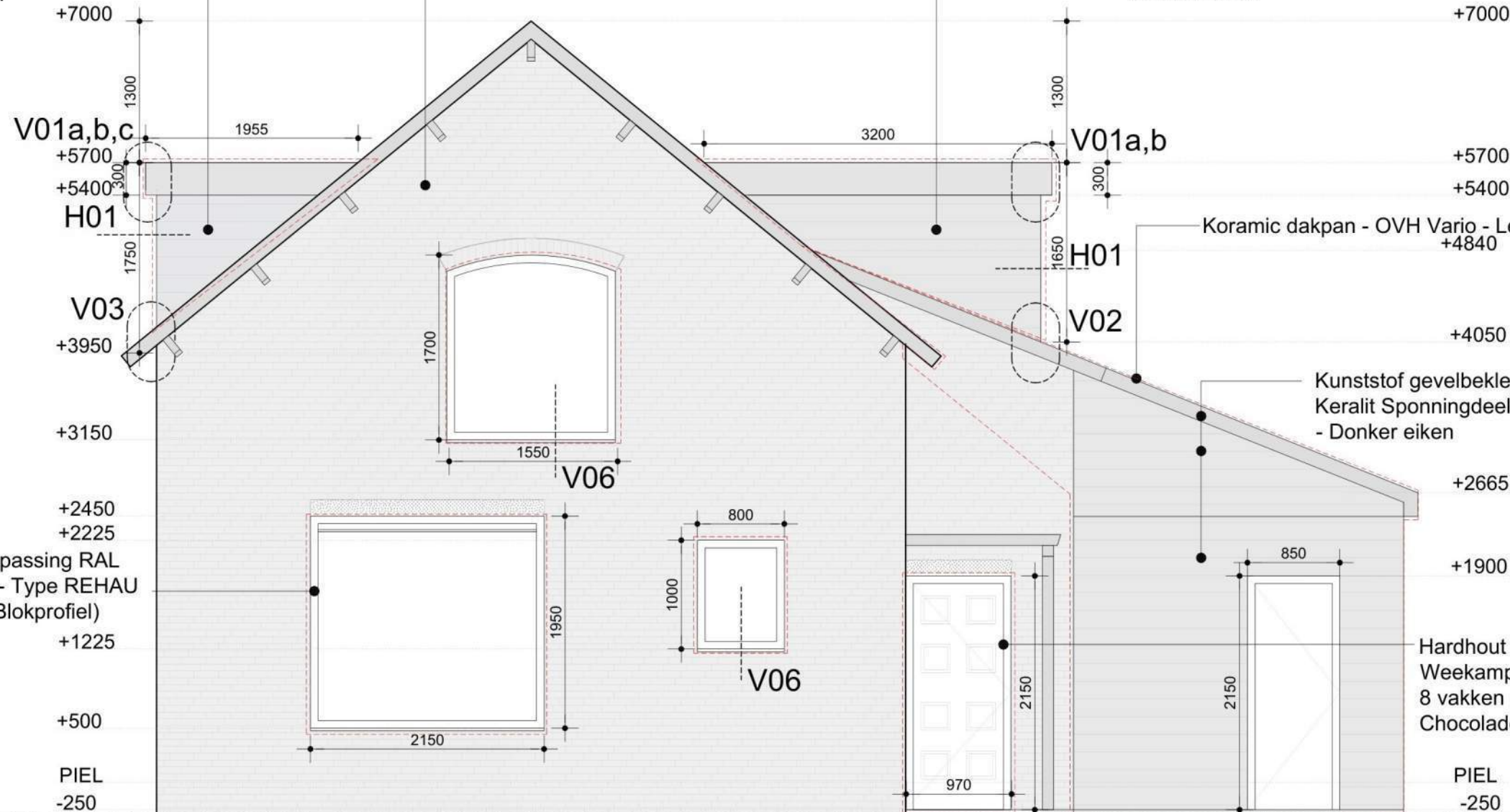
Kunststof gevelbekleding -
Keralit Sponningdeel 143 (2814)
- Donker eiken

Koramic dakpan - OVH Vario - Leikleur mat
+4840

Kunststof gevelbekleding -
Keralit Sponningdeel 143 (2814)
- Donker eiken

Hardhout voordeur -
Weekamp WK1231 Tijdloos -
8 vakken - RAL 8017
Chocoladebruin

PIEL
-250



PVC ramen - kleuraanpassing RAL
8017 Chocoladebruin - Type REHAU
Synego NL Verdiept (Blokprofiel)

+1225

+500

PIEL

-250

+7000

+5700

+5400

H01

1750

V03

+3950

+3150

+2450

+2225

+1225

+500

PIEL

-250

+7000

+5700

+5400

H01

+4840

+4050

V02

+2665

+1900

+1900

+1900

PIEL

-250

V01a,b,c

1955

3200

V01a,b

1300

+5700

+5400

300

H01

1650

V02

1700

1550

V06

800

1000

V06

2150

1950

1950

2150

970

2150

2150

850

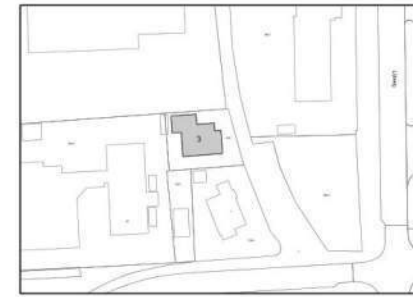
2150

2150

NIEUW - ACHTERGEVEL

SITUATIE | 1:2000

— PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



METSELWERKSPECIFICATIES:

- MERK: De Rijswaard
- TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
- METSELVERBAND: klezoorverband met staande tand (1/4 steensverband)
- KLEUR: Rood bont Geuanceerd

KUNSTSTOF KOZIJSPECIFICATIES:

- MERK: Constans
- TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
- KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
- GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

DAKPANSPECIFICATIES:

- MERK: Koramic
- TYPE: OVH Vario
- KLEUR: Leikleur mat

GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):

- MERK: Keralit
- MATERIAAL: Kunststof
- TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
- AFWERKING: Houtnerfpatroon
- KLEUR: Donker eiken

— NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 6 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
NIEUW
ACHTERGEVEL

FASE

SCHAAL
1:50

BLADNUMMER

20

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

DATUM GETEKEND
2026.05.08

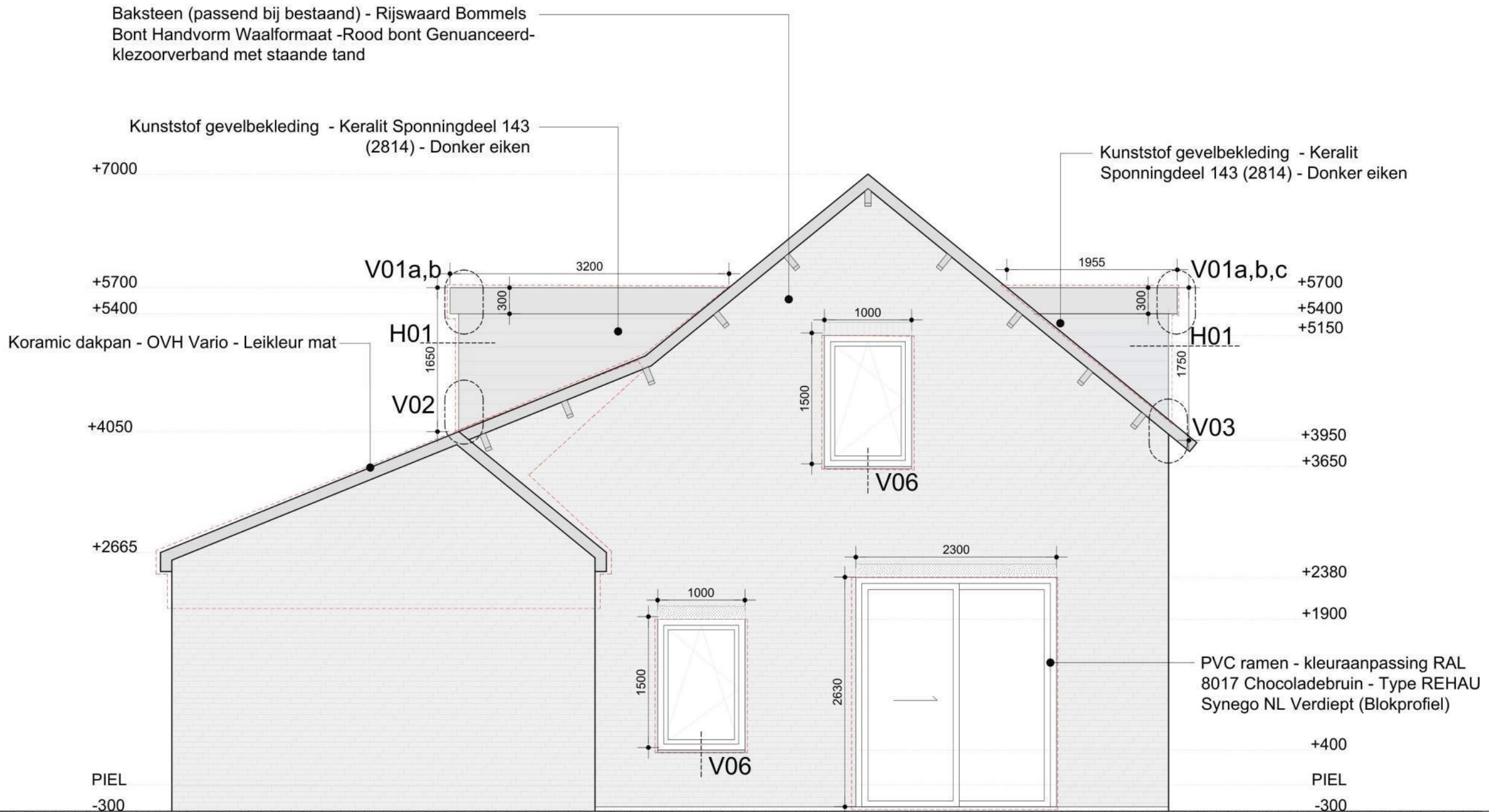
Baksteen (passend bij bestaand) - Rijswaard Bommels
Bont Handvorm Waalformaat -Rood bont Geuanceerd-
klezoorverband met staande tand

Kunststof gevelbekleding - Keralit Sponningdeel 143
(2814) - Donker eiken

Kunststof gevelbekleding - Keralit
Sponningdeel 143 (2814) - Donker eiken

Koramic dakpan - OVH Vario - Leikleur mat

PVC ramen - kleuraanpassing RAL
8017 Chocoladebruin - Type REHAU
Synego NL Verdiept (Blokprofiel)



NIEUW - ZIJGEVEL

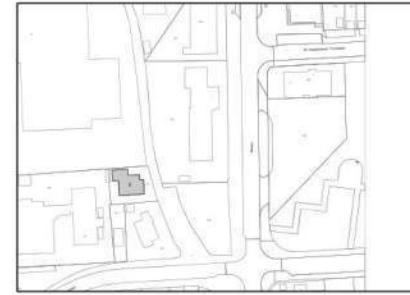
OPMERKING DAKKAPEL

1. De wanddelen, afgewerkt met Keralit-gevelbekleding, tussen de dakkapelramen zijn noodzakelijk voor de constructieve stabiliteit van de dakkapel, aangezien de dakconstructie relatief slank is. Hierdoor kunnen de ramen niet als één doorlopende glaspartij over de volledige breedte van de dakkapel worden uitgevoerd.

2. De afmetingen en verhoudingen van de afzonderlijke ramen sluiten aan bij de proporties van de overige gevelopeningen van de woning. Hierdoor blijft een evenwichtig en harmonieus gevelbeeld behouden dat past bij het karakter van de bestaande architectuur.

SITUATIE | 1:2000

PERCEELGRENS



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



METSELWERKSPECIFICATIES:

- MERK: De Rijswaard
- TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
- METSELVERBAND: klezoorverband met staande tand (1/4 steensverband)
- KLEUR: Rood bont Geuanceerd

KUNSTSTOF KOZIJSPECIFICATIES:

- MERK: Constans
- TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
- KLEUR: RAL 8017 - Chocoladebruin
- GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

DAKPANSPECIFICATIES:

- MERK: Koramic
- TYPE: OVH Vario
- KLEUR: Leikleur mat

GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):

- MERK: Keralit
- MATERIAAL: Kunststof
- TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
- AFWERKING: Houtnerfpatroon
- KLEUR: Donker eiken

— NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
NIEUW
ZIJGEVEL

FASE

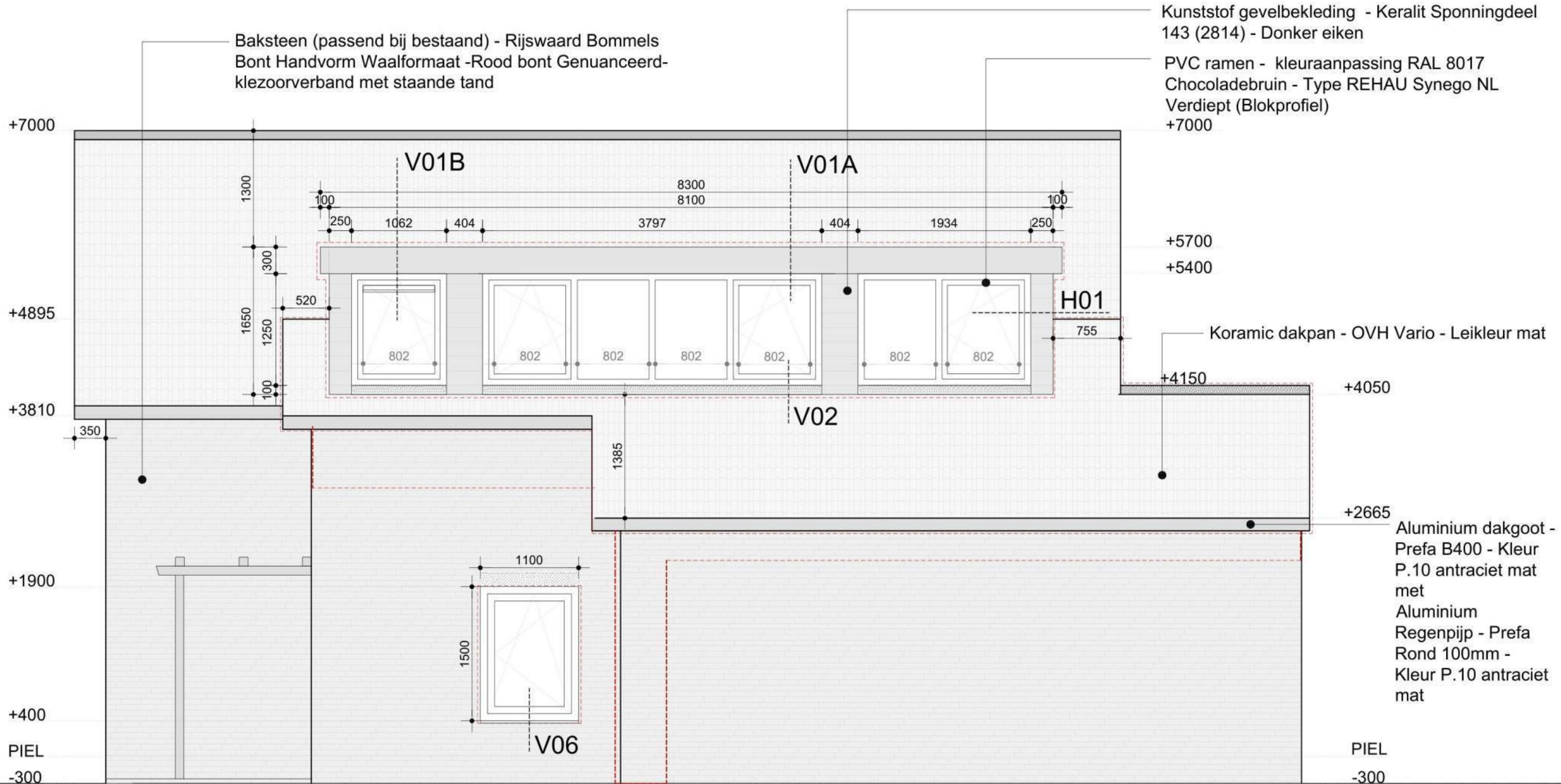
SCHAAL
1:50

BLADNUMMER

21

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

DATUM GETEKEND
2026.05.08



NIEUW - ZIJGEVEL

OPMERKING DAKKAPEL

1. De wanddelen, afgewerkt met Keralit-gevelbekleding, tussen de dakkapelramen zijn noodzakelijk voor de constructieve stabiliteit van de dakkapel, aangezien de dakconstructie relatief slank is. Hierdoor kunnen de ramen niet als één doorlopende glaspartij over de volledige breedte van de dakkapel worden uitgevoerd.

2. De afmetingen en verhoudingen van de afzonderlijke ramen sluiten aan bij de proporties van de overige gevelopeningen van de woning. Hierdoor blijft een evenwichtig en harmonieus gevelbeeld behouden dat past bij het karakter van de bestaande architectuur.

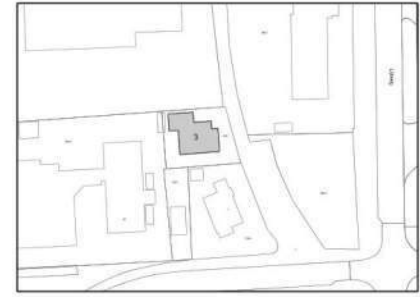
Kunststof gevelbekleding - Keralit Sponningdeel 143 (2814) - Donker eiken

PVC ramen - kleuraanpassing RAL 8017 Chocoladebruin - Type REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)

Baksteen (passend bij bestaand) - Rijswaard Bommels Bont Handvorm Waalformaat - Rood bont Geuanceerd-klezoorverband met staande tand

SITUATIE | 1:2000

PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest

METSELWERKSPECIFICATIES:

- MERK: De Rijswaard
- TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
- METSELVERBAND: klezoorverband met staande tand (1/4 steensverband)
- KLEUR: Rood bont Geuanceerd

KUNSTSTOF KOZIJNSPECIFICATIES:

- MERK: Constans
- TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
- KLEUR: RAL 8017 - Chocoladebruin
- GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

DAKPANSPECIFICATIES:

- MERK: Koramic
- TYPE: OVH Vario
- KLEUR: Leikleur mat

GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):

- MERK: Keralit
- MATERIAAL: Kunststof
- TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
- AFWERKING: Houtnerfpatroon
- KLEUR: Donker eiken

NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
NIEUW
ZIJGEVEL

FASE

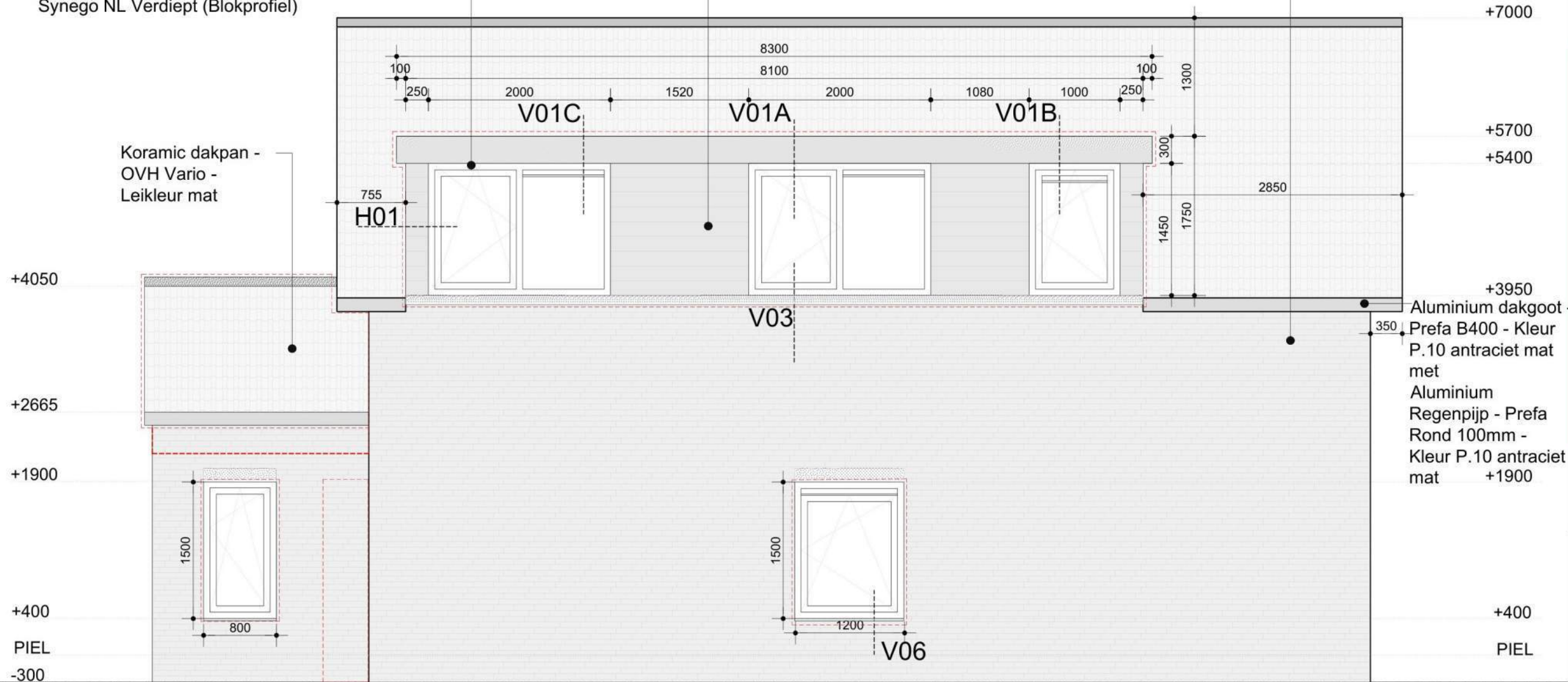
SCHAAL
1:50

BLADNUMMER

22

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

DATUM GETEKEND
2026.05.08



Koramic dakpan -
OVH Vario -
Leikleur mat

Aluminium dakgoot -
Prefa B400 - Kleur
P.10 antraciet mat
met
Aluminium
Regenpijp - Prefa
Rond 100mm -
Kleur P.10 antraciet
mat

+400
PIEL

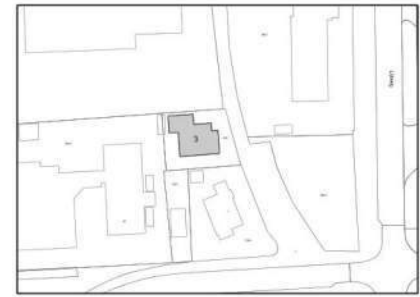
NIEUW - DOORSNEDE 1

CONSTRUCTIELE OPMERKING DAKKAPEL:

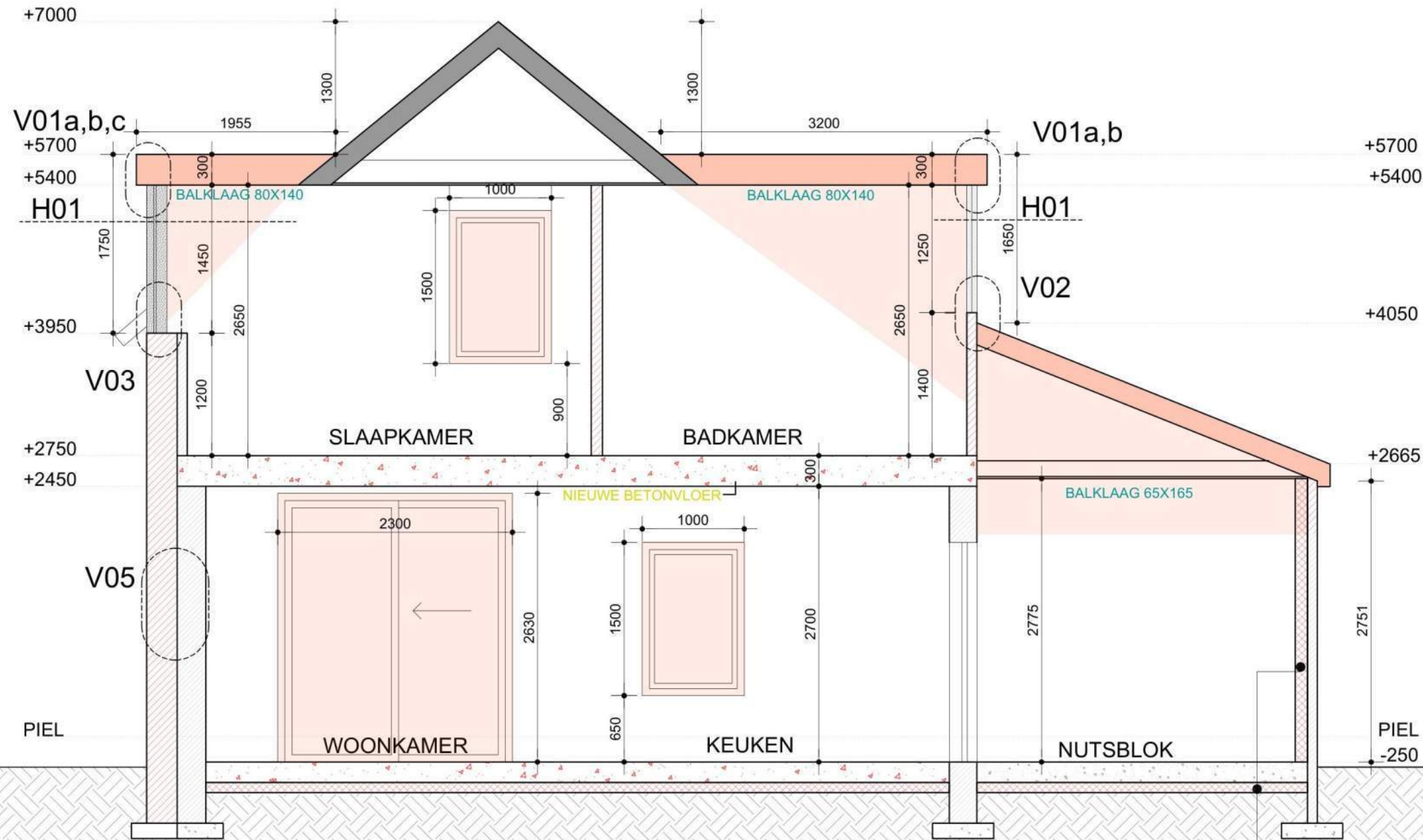
De wanddelen, afgewerkt met Keralit-gevelbekleding, tussen de dakkapelramen zijn noodzakelijk voor de constructieve stabiliteit van de dakkapel, aangezien de dakconstructie relatief slank is. Hierdoor kunnen de ramen niet als één doorlopende glaspartij over de volledige breedte van de dakkapel worden uitgevoerd.

SITUATIE | 1:2000

PERCEELGRENS



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 (0)71 520 1234
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
NIEUW
DOORSNEDE 1

FASE

SCHAAL
1:50

BLADNUMMER

23

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

DATUM GETEKEND
2026.05.08

OPMERKING:

- XPS-isolatie - 120 mm - aangebracht aan de binnenzijde van het verdeelblok. $R_c > 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$ aldus bereikt.
- XPS-isolatie - 100 mm - aangebracht in de vloerplaat op de begane grond. $R_c > 3.7 \text{ m}^2\text{K/W}$ aldus bereikt.

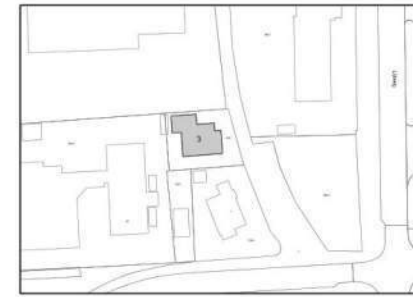
NIEUWE XPS-ISOLATIE

NIEUW - DOORSNEDE 2

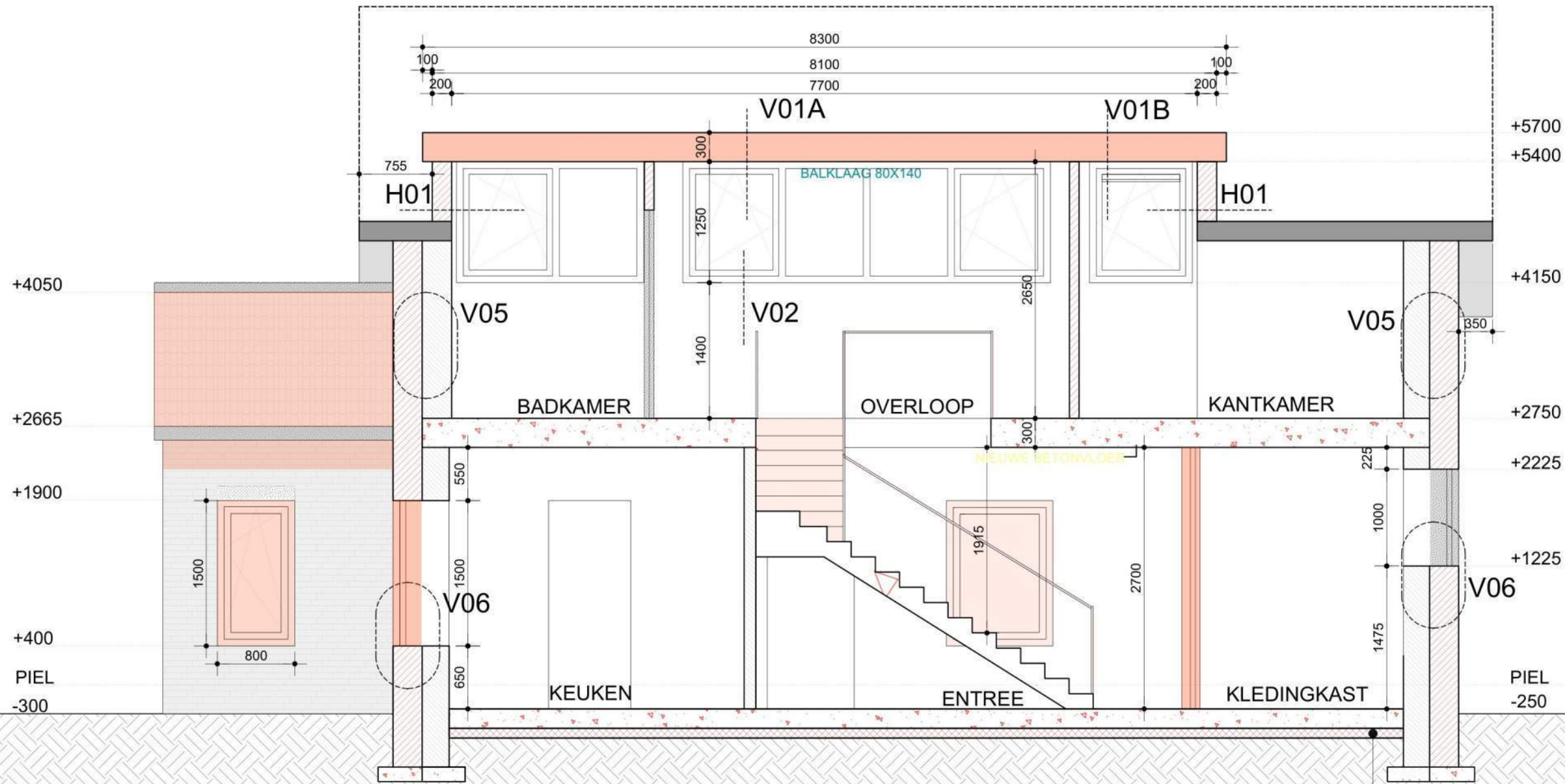
CONSTRUCTIELE OPMERKING DAKKAPSEL:

De wanddelen, afgewerkt met Keralit-gevelbekleding, tussen de dakkapelramen zijn noodzakelijk voor de constructieve stabiliteit van de dakkapel, aangezien de dakconstructie relatief slank is. Hierdoor kunnen de ramen niet als één doorlopende glaspartij over de volledige breedte van de dakkapel worden uitgevoerd.

SITUATIE | 1:2000
 PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
 Wijtenbachweg 3
 2341 VX Oegstgeest



NIEUW

NIRIS

Herenstraat 73
 2313 AG Leiden
 +31 [redacted]
 info@niris.nl
 www.niris.nl

PROJEKT
 Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
 ONDERWERP
 NIEUW
 DOORSNEDE 2

FASE

SCHAAL
 1:50

BLADNUMMER

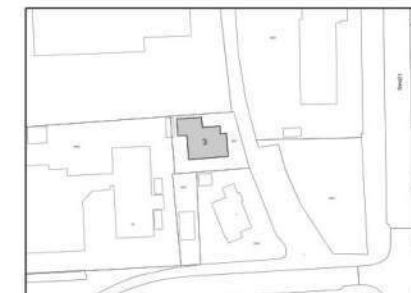
24

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
 2026.06.15

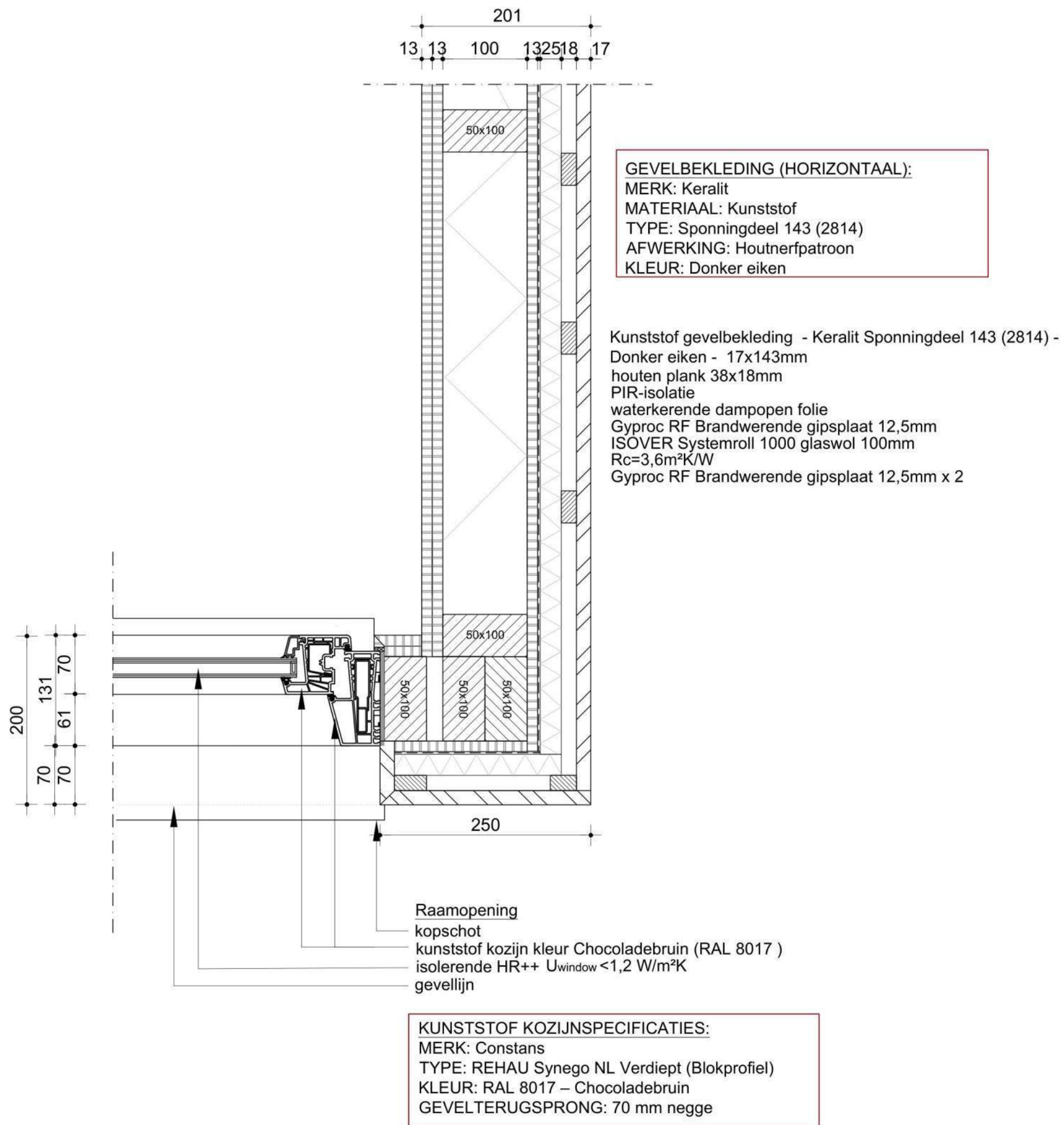
DATUM GETEKEND
 2026.05.08

OPMERKING: NIEUWE XPS-ISOLATIE

- XPS-isolatie - 120 mm - aangebracht aan de binnenzijde van het verdeelblok. $R_c > 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$ aldus bereikt.
- XPS-isolatie - 100 mm - aangebracht in de vloerplaat op de begane grond. $R_c > 3.7 \text{ m}^2\text{K/W}$ aldus bereikt.



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
ONDERWERP
PRINCIPEDETAILS
H01

FASE

SCHAAL
1:5

BLADNUMMER

25

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE

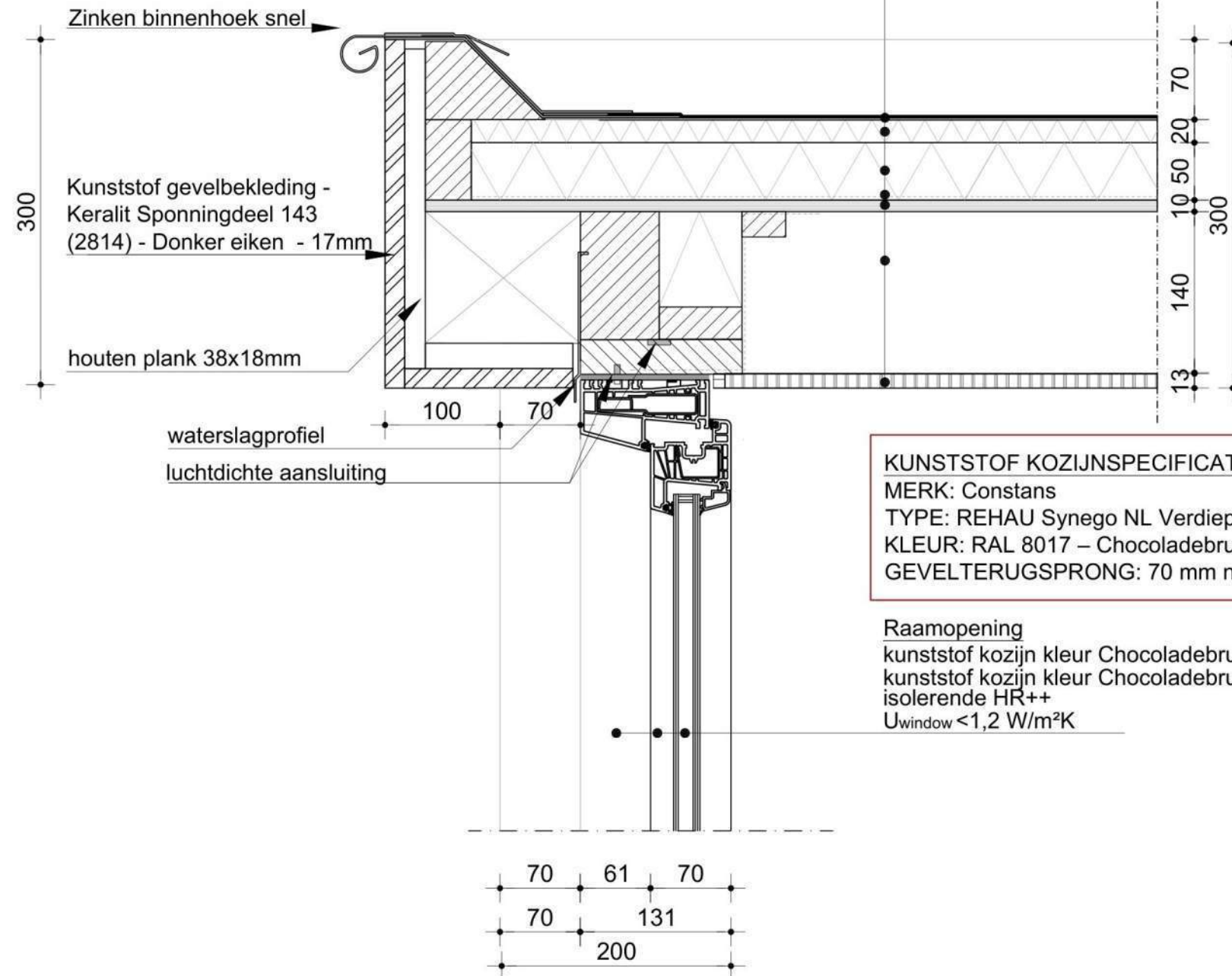
2026.06.09

DATUM GETEKEND

2026.05.08

GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):
 MERK: Keralit
 MATERIAAL: Kunststof
 TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
 AFWERKING: Houtnerfpatroon
 KLEUR: Donker eiken

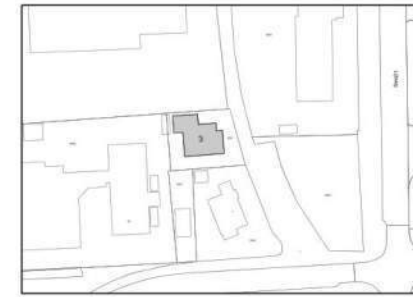
Dakopbouw
 bitumineuze dakbedekking
 Kingspan Therma TR26 Platdak Plaat 20mm Rd-Waarde 0.9
 Kingspan OPTIM-R 50mm Rd-Waarde 7.1
 dampremmende laag
 dakbeschot 10 mm
 balklaag 80 x 140
 Gyproc RF Brandwerende gipsplaat 12,5mm
 algemeen Rc > 6,3m²K/W



KUNSTSTOF KOZIJNSPECIFICATIES:
 MERK: Constans
 TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
 KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
 GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

Raamopening
 kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
 kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
 isolerende HR++
 U_{window} < 1,2 W/m²K

SITUATIE | 1:2000
 — PERCEELGRENS



GEMEENTE OEGSTGEEST
 Wijtenbachweg 3
 2341 VX Oegstgeest



NIRIS

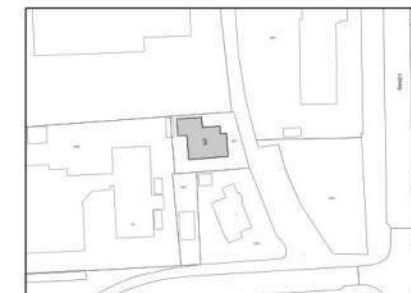
Herenstraat 73
 2313 AG Leiden
 +31 [redacted]
 info@niris.nl
 www.niris.nl

PROJEKT
 Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
 ONDERWERP
 PRINCIPEDetails
 V01A
 FASE

SCHAAL
 1:5
 BLADNUMMER

26

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
 2026.06.15
 DATUM GETEKEND
 2026.05.08



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest

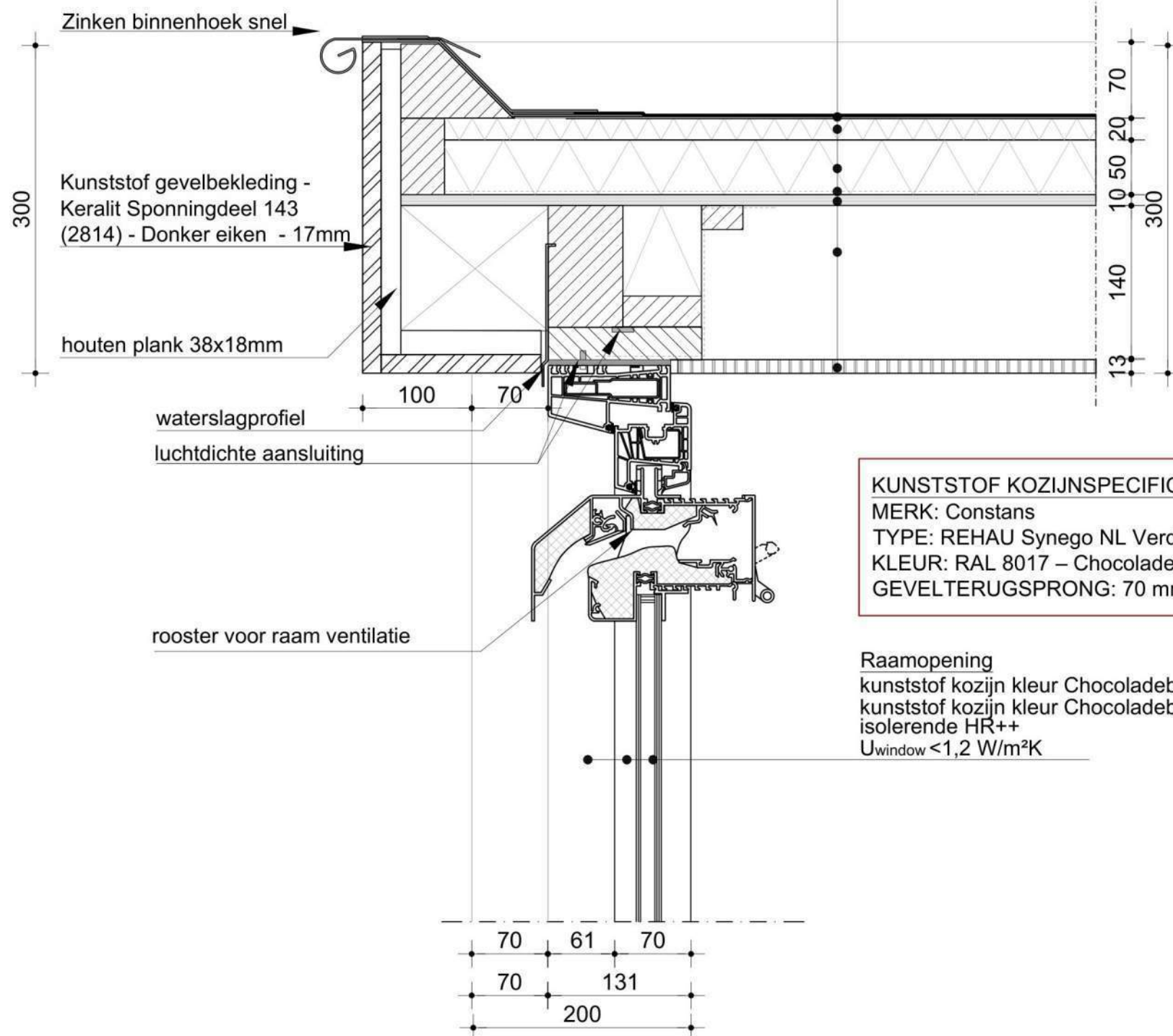


GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):

MERK: Keralit
MATERIAAL: Kunststof
TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
AFWERKING: Houtnerfpatroon
KLEUR: Donker eiken

Dakopbouw

bitumineuze dakbedekking
Kingspan Therna TR26 Platdak Plaat 20mm Rd-Waarde 0.9
Kingspan OPTIM-R 50mm Rd-Waarde 7.1
dampremmende laag
dakbeschot 10 mm
balklaag 80 x 140
Gyproc RF Brandwerende gipsplaat 12,5mm
algemeen $R_c > 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$



KUNSTSTOF KOZIJNSPECIFICATIES:

MERK: Constans
TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

Raamopening

kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
isolerende HR++
 $U_{\text{window}} < 1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
PRINCIPEDetails
V01B

FASE

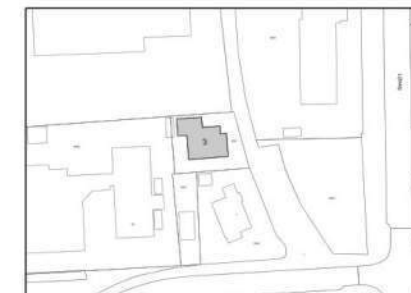
SCHAAL
1:5

BLADNUMMER

27

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15

DATUM GETEKEND
2026.05.08

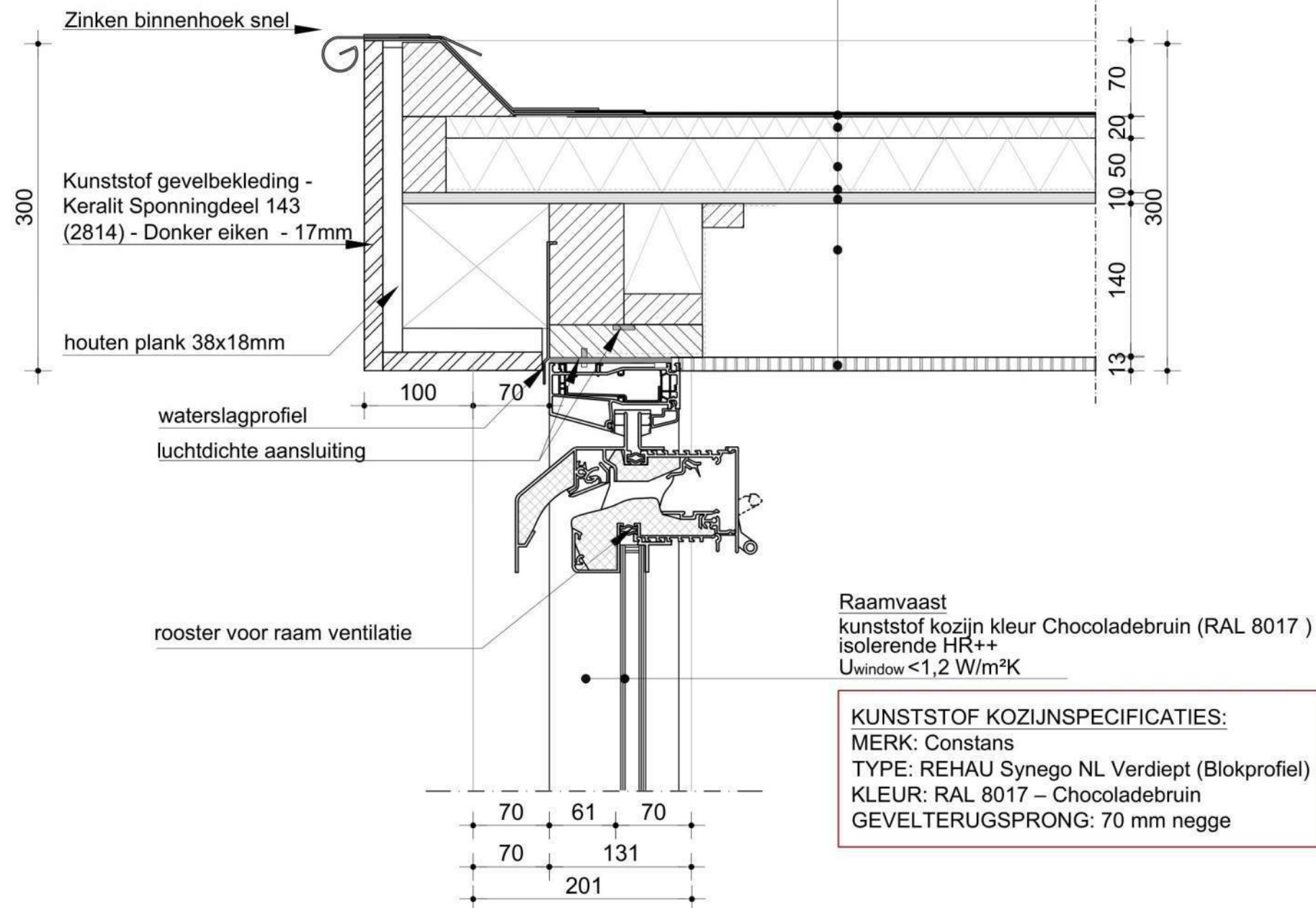


GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



GEVELBEKLEDING (HORIZONTAAL):
MERK: Keralit
MATERIAAL: Kunststof
TYPE: Sponningdeel 143 (2814)
AFWERKING: Houtnerfpatroon
KLEUR: Donker eiken

Dakopbouw
bitumineuze dakbedekking
Kingspan Therma TR26 Platdak Plaat 20mm Rd-Waarde 0.9
Kingspan OPTIM-R 50mm Rd-Waarde 7.1
dampremmende laag
dakbeschot 10 mm
balklaag 80 x 140
Gyproc RF Brandwerende gipsplaat 12,5mm
algemeen $R_c > 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$



NIRIS

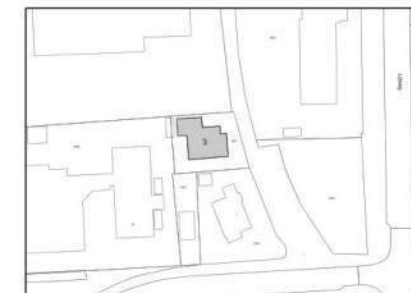
Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [REDACTED]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
ONDERWERP
PRINCIPEDetails
V01C
FASE

SCHAAL
1:5
BLADNUMMER

28

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE
2026.06.15
DATUM GETEKEND
2026.05.08

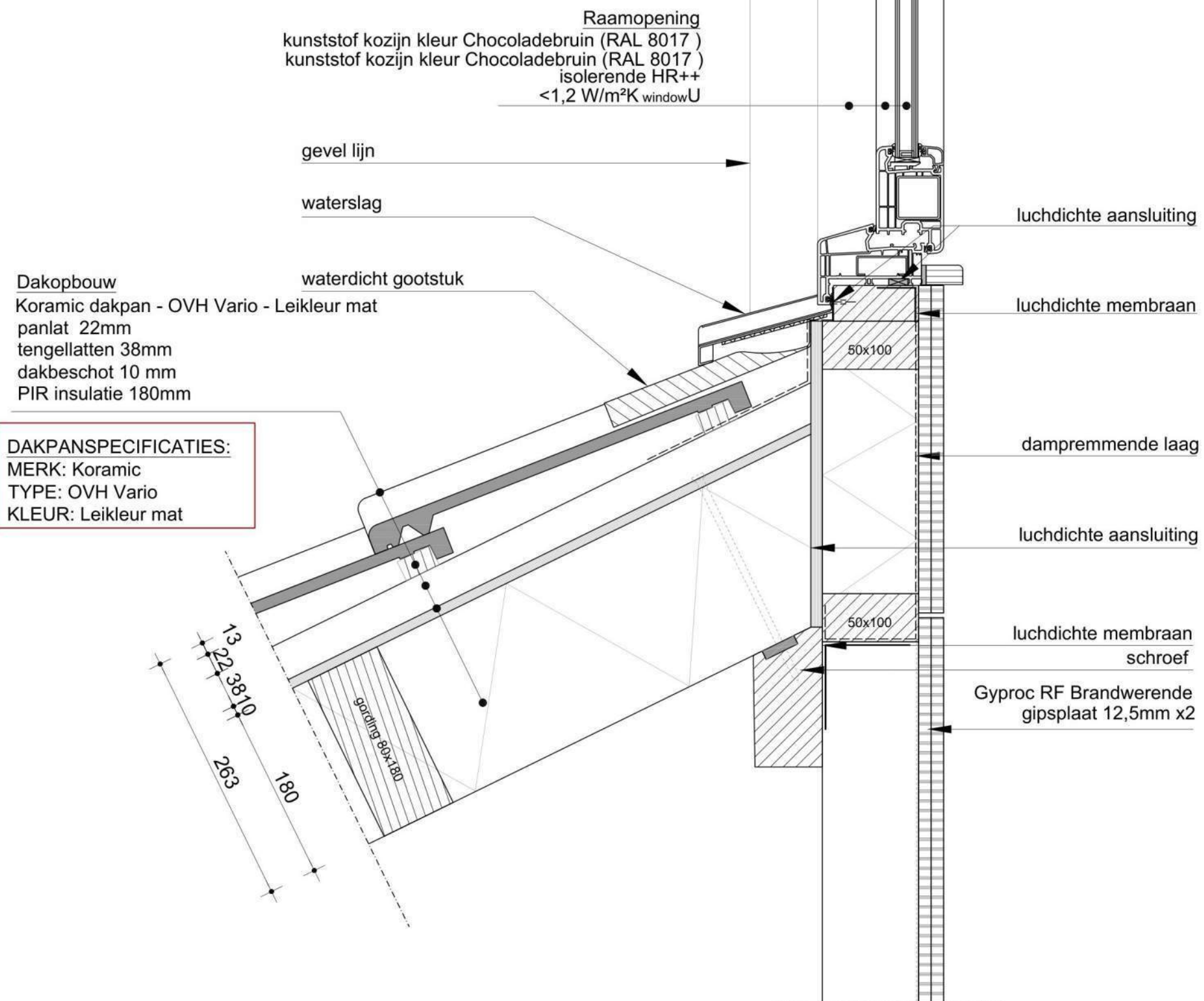
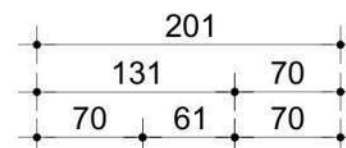


GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



KUNSTSTOF KOZIJNSPECIFICATIES:

MERK: Constans
TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge



NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
PRINCIPEDetails
V02

FASE

SCHAAL
1:5

BLADNUMMER

29

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE

2026.06.15

DATUM GETEKEND

2026.05.08

KUNSTSTOF KOZIJNSPECIFICATIES:
 MERK: Constans
 TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
 KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
 GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

Raamopening
 kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
 kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
 isolerende HR++
 $<1,2 \text{ W/m}^2\text{K windowU}$

gevel lijn

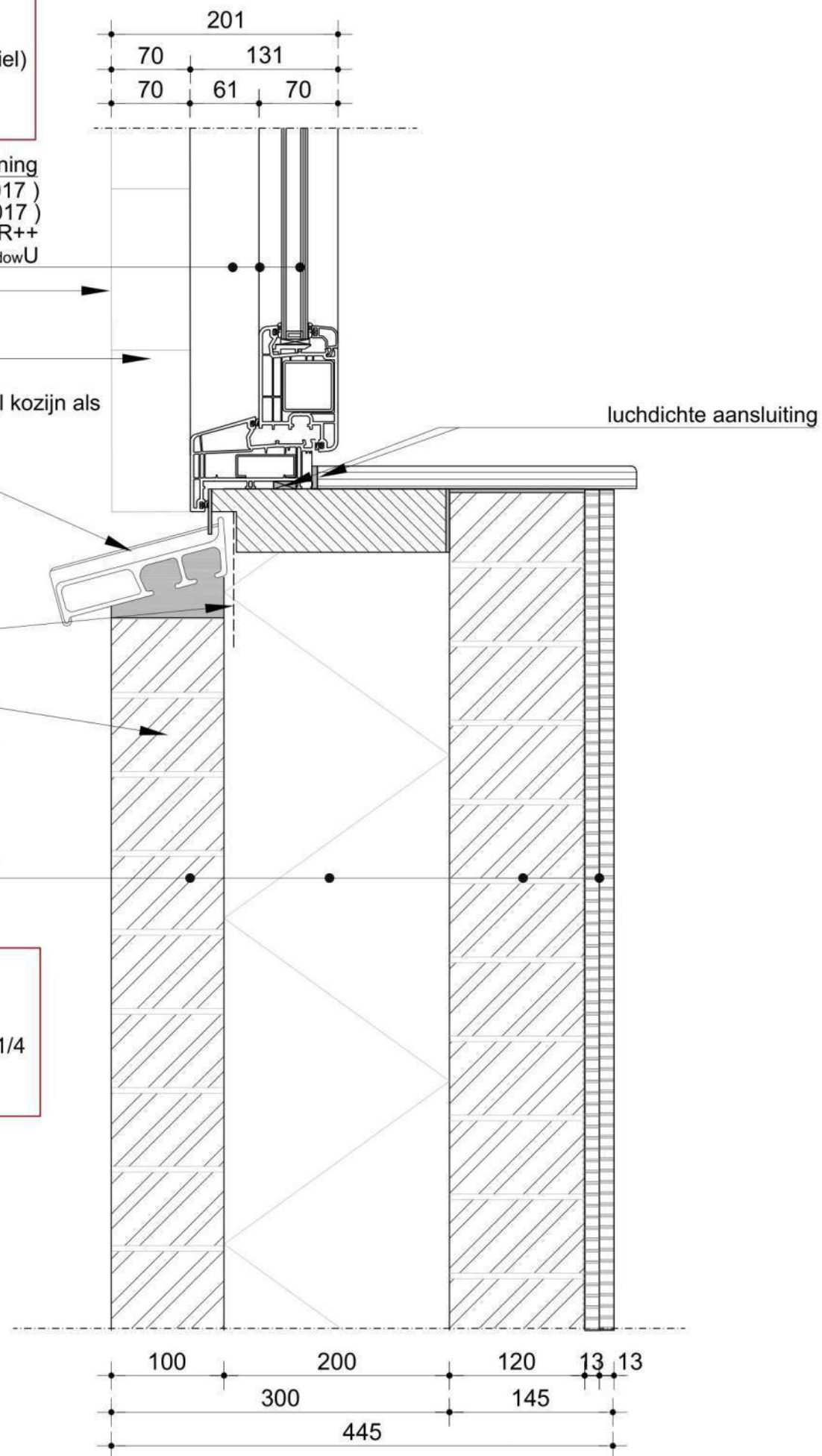
Keralit-plaatbekleding

doorgaande waterslag toe onder zowel kozijn als
 onder gevelbekleding

waterkerende laag
 open stootvoeg
 t.b.v. ventilatie

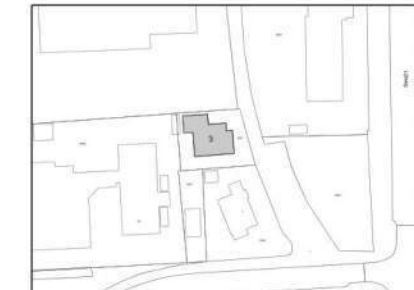
Baksteen (passend bij bestaand) - Rijswaard Bommels Bont
 Handvorm Waalformaat -Rood bont Geuanceerd-
 klezoorverband met staande tand
 geëxtrudeerd polystyreen (XPS) isolatie $R_c=6,0\text{m}^2\text{K/W}$
 bestaande metsellaag
 Gyproc RF Brandwerende gipsplaat 12,5mm x2

METSELWERKSPECIFICATIES:
 MERK: De Rijswaard
 TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
 METSELVERBAND: klezoorverband met staande tand (1/4
 steensverband)
 KLEUR: Rood bont Geuanceerd



SITUATIE | 1:2000

— PERCEELGRENS



GEMEENTE OEGSTGEEST
 Wijtenbachweg 3
 2341 VX Oegstgeest



NIRIS

Herenstraat 73
 2313 AG Leiden
 +31 [redacted]
 info@niris.nl
 www.niris.nl

PROJEKT
 Wijtenbachweg 3, Oegstgeest
 ONDERWERP
 PRINCIPEDETAILS
 V03
 FASE

SCHAAL
 1:5

BLADNUMMER

30

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE

2026.06.15

DATUM GETEKEND

2026.05.08

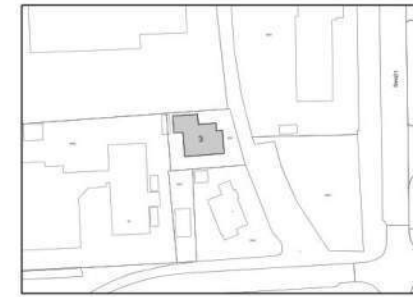
LET OP:

De bestaande buitenmuren zijn versterkt door de spouw tussen de muren op te vullen met monolithisch beton;

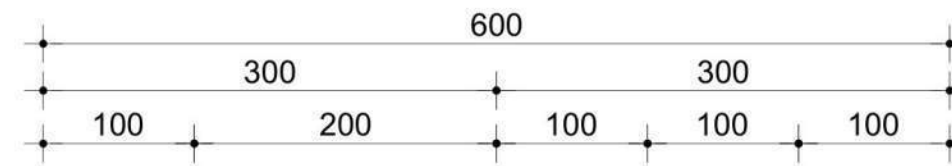
- er is een compositief constructiesysteem van baksteen-beton-baksteen gevormd;
- de nieuwe gevelbekleding is uitgevoerd met roodbruine keramische bakstenen;
- de thermische isolatie van de gebouwschil is voorbereid.

SITUATIE | 1:2000

— PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest



BUITENKANT

INTERIEUR

METSELWERKSPECIFICATIES:

MERK: De Rijswaard

TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm

METSELVERBAND: kleזורverband met staande tand (1/4 steensverband)

KLEUR: Rood bont Geuanceerd

Baksteen (passend bij bestaand) - Rijswaard Bommels Bont Handvorm Waalformaat -Rood bont Geuanceerd-kleזורverband met staande tand

geëxtrudeerd polystyreen (XPS) isolatie $R_c=6,0m^2K/W$
bestaande metselwerk

nieuwe betonvulling

bestaande dragend metselwerk

Gyproc RF Brandwerende gipsplaat 12,5mm

300mm toegevoegde structuur

300

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31 [redacted]
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
PRINCIPEDetails
V05

FASE

SCHAAL
1:5

BLADNUMMER

31

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE

2026.06.09

DATUM GETEKEND

2026.05.08

KUNSTSTOF KOZIJSPECIFICATIES:

MERK: Constans
TYPE: REHAU Synego NL Verdiept (Blokprofiel)
KLEUR: RAL 8017 – Chocoladebruin
GEVELTERUGSPRONG: 70 mm negge

Raamopening
kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
kunststof kozijn kleur Chocoladebruin (RAL 8017)
isolerende HR++
<1,2 W/m²K windowU

gevel lijn

vensterbanken steen

waterkerende laag
open stootvoeg
t.b.v. ventilatie

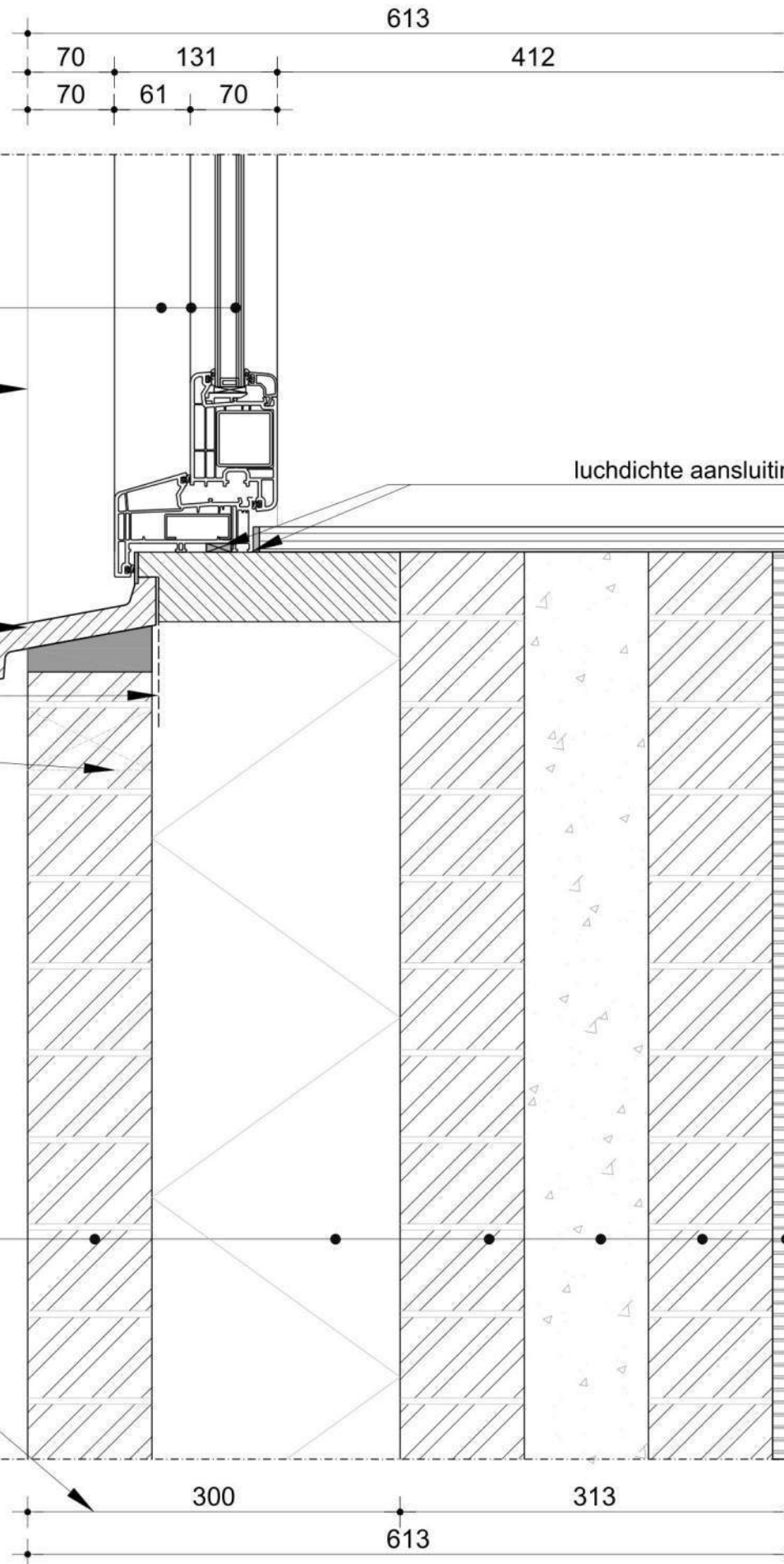
BUITENKANT

METSELWERKSPECIFICATIES:

MERK: De Rijswaard
TYPE BAKSTEEN: Bommels Bont Handvorm
METSELVERBAND: kleזורverband met staande tand (1/4 steensverband)
KLEUR: Rood bont Geuanceerd

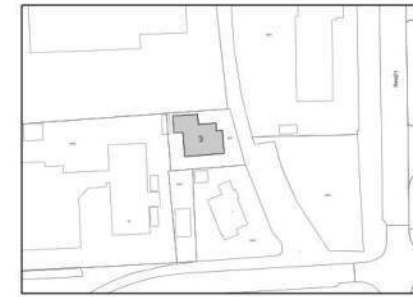
Baksteen (passend bij bestaand) - Rijswaard Bommels Bont Handvorm Waalformaat -Rood bont Geuanceerd- kleזורverband met staande tand
geëxtrudeerd polystyreen (XPS) isolatie Rc=6,0m²K/W
bestaande metselwerk
nieuwe betonvulling
bestaande dragend metselwerk
Gyproc RF Brandwerende gipsplaat 12,5mm

300mm toegevoegde structuur



SITUATIE | 1:2000

PERCEELGREN



GEMEENTE OEGSTGEEST
Wijtenbachweg 3
2341 VX Oegstgeest

NIRIS

Herenstraat 73
2313 AG Leiden
+31
info@niris.nl
www.niris.nl

PROJEKT
Wijtenbachweg 3, Oegstgeest

ONDERWERP
PRINCIPEDETAILS
V06

FASE

SCHAAL
1:5

BLADNUMMER

32

DATUM LAATSTE WIJZIGING CODE

2026.06.15

DATUM GETEKEND

2026.05.08