

Aan:

Verzenddatum 20 maart 2026
Ons kenmerk Z/26/233324
Dso nummer 2026031600676
Contactpersoon Marcel Vink
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste mevrouw Van der Spek,

Op 16 maart 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een fietsenberging in de voortuin op het adres Vergulde Draak 3 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

De zonder omgevingsvergunning geplaatste fietsenberging in de voortuin wordt in zijn geheel verwijderd en vervangen door een nieuwe fietsenberging. Een deel van de nieuwe fietsenberging wordt hierbij geplaatst in het voorerfgebied. Het deel van de fietsenberging dat in het achtererfgebied wordt geplaatst is vergunningvrij en maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunning.

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)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

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. 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	16-03-2026
02. Tekening VD3-S01_Situatie	Tekening	-
03. Tekening VD3-F01_Bestaande toestand straatbeeld	Tekening	-
04. Tekening VD3-N01_Plaatsing rijwieloverkapping	Tekening	19-03-2026
05. Luchtfoto's bestaande fietsenberging in voortuin	Foto	-

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan

Juridisch kader

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

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

Op grond van artikel 22.277 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

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

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Oegstgeest aan de Rijn'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen - 2' (artikel 12) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' (artikel 16).

Wonen - 2

Op grond van artikel 12.2.1 onder a worden hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd

Op grond van artikel 10.2.2 onder a mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels nu de voorgestelde fietsenberging voor de voorgevel van de woning is geplaatst.

Waarde – Archeologie - 2

Op grond van artikel 16.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' 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 100 m².

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m².

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gelet op voornoemde kan het ingediende plan alleen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het onderdeel 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' gaan wij daar nader op in.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Het ingediende plan is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingplan 'Oegstgeest aan de Rijn'.

Ruimtelijke afweging

De gemeente heeft beleidsregels vastgesteld voor bebouwing in het voorerfgebied. Deze luiden:

1. Er wordt maximaal één berging of overkapping op het voorerfgebied gerealiseerd;
2. De oppervlakte van de berging of overkapping beslaat maximaal 50% van het voorerfgebied tot een maximum van 6 m²;
3. De hoogte van de berging of overkapping is maximaal 1,40 meter;
4. Bij een afwerking met een groen natuurlijk dak is een extra hoogte van 10 cm toegestaan ten opzichte van het bouwkundige dak;
5. De berging of overkapping staat op minimaal 1 meter afstand van de voorgevel;
6. In afwijking van punt 5 mag een berging of overkapping tegen de gevel aangebouwd worden, als daar geen gevelopeningen zoals ramen op een hoogte van minder dan 1,50 meter aanwezig zijn;
7. De berging of overkapping komt op minimaal 1 meter afstand van de openbare ruimte;
8. Als uitzondering op regel 7 mag er tot aan de openbare ruimte worden gebouwd. Maar dit kan alleen als de berging of overkapping in de eerste meter vanaf de openbare ruimte niet hoger is dan 1 meter. Een hogere berging of overkapping is toegestaan als het dak schuin oploopt van 1 meter hoog bij de openbare ruimte naar maximaal 1,40 meter op 1 meter afstand daarvan. Als er op minder dan 1 meter van de openbare ruimte wordt gebouwd, moet de berging of overkapping een groen dak en een natuurlijke, groene afscheiding hebben.

De voorgestelde fietsenberging in de voortuin c.q. het voorerfgebied van de woning voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels. Het deel van de fietsenberging dat in het achtererfgebied wordt geplaatst is vergunningvrij en maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunning.

Gelet op voornoemde vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en is de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 18 maart 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: *Het plan is positief onder voorwaarden.*
Toelichting: *De commissie kan ten dele instemmen met het voorgestelde plan voor de vervangende fietsenberging. Het gedeelte dat is geplaatst in het voorerfgebied voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels voor buitenplanse omgevingsplan activiteiten, bouwwerken op het voorerf. Daarmee is de fietsenberging met een hoogte van 1.40m toegestaan. (Een uitvoering met groen dak is mogelijk tot 1.50m hoogte). Het oppervlak is 3.0m² op het voorerf is akkoord.*

In het achtererfgebied wordt aan de fietsenberging een schuin oplopend 'vergunning vrij' deel toegevoegd, welke op het hoogste punt 2,20 meter bedraagt. Dit vergunning vrij deel doet vanwege de hellingshoek in combinatie met de hoogte afbreuk aan het ontwerp voor de fietsenberging. Dringend wordt geadviseerd om de gekozen hellingshoek te verkleinen tot maximaal 30 graden, waardoor de het hoogste punt circa 1,80 a 1,85 meter zal bedragen. Dit is voldoende om een bruikbare fietsenberging te realiseren. Ook zal hiermee sprake zijn van een meer ondergeschikte 'vergunning vrije' toevoeging aan het 'vergunning plichtige' gedeelte van de fietsenberging. De hoogtebeperking wordt gevraagd met het oog op het openhouden van de tussenruimten tussen de woningen, ook visueel.

Naar aanleiding van bovenstaand advies is het plan voor wat betreft het vergunningvrij deel door u heroverwogen. Omdat dit vergunningvrij deel van de fietsenberging juridisch gezien geen onderdeel uit van de aanvraag kunnen wij geen dwingende eisen c.q. voorwaarden voor het vergunningvrij deel stellen. Dit betekent dat de commissie hierin slechts kan adviseren zoals in bovenstaande advies is terug te lezen.

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 voor wat het vergunningplichtig deel.

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)' en 'Afwijken van regels in het 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, onder vermelding van ons kenmerk Z/26/233324.

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.

Meer informatie

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