

Aan:

[REDACTED]
Mariahoevelaan 2
2343 JA Oegstgeest

Verzenddatum 23 april 2026
Ons kenmerk Z/26/236058
Dso nummer 2026042202079
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste [REDACTED]

Op 22 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een scheidingswand in het pand ten behoeve van kadastrale splitsing op het adres Mariahoevelaan 2 in Oegstgeest.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (technisch)

Voorwaarde

- U moet nog een constructieberekening, inclusief constructietekening, van de nieuwe funderingsconstructie overleggen. Deze bescheiden moet u minimaal 3 weken voor aanvang bouwwerkzaamheden ter goedkeuring indienen.

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	22-04-2026
02. Tekeningboekje 2230_Bouw splitsingswand	Tekening	21-04-2026

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 gevolgklasse 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 een nadere voorwaarde ten aanzien van constructieve veiligheid.

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 (technisch)' kan onder voorwaarde 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/26/236058.

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.

Standaardregels grondverzet

Wij vragen u aandacht voor onderstaande.

- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer of de aparte nota bodembeheer van de gemeente Katwijk. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>. De gemeente Oegstgeest heeft geen nota bodembeheer.
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

Meer informatie

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

2230 Scheidingswand Mariahoevelaan publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260422 02079 000 (ingediend op 22-04-2026)



Project

Naam van dit project

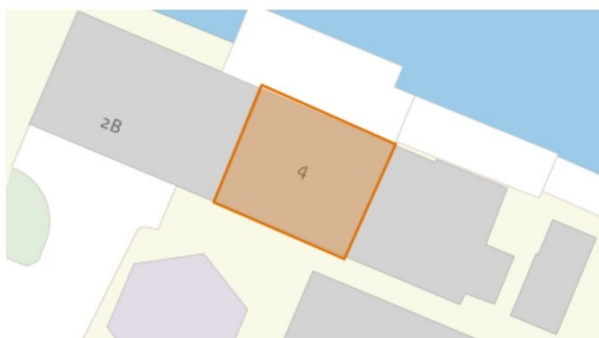
2230 Scheidingswand Mariahoevelaan

Projectomschrijving

Plaatsen van een scheidingswand.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

2230 Scheidingswand Mariahoevelaan

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

OX architecten

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

57814058

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

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

Kanaalpark

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

140

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2321JV

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Leiden

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 (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

Scheidingswand

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 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.

-

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

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
2230_260421_OV_Splitsingswand.pdf	Nee

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Geen documenten.



Bureau voor Bouwkunst



DE BOUWMEESTER

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Projectnummer: **2230**
Project: **Bouw splitsingswand**
Projectlocatie: **Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest**
Datum: **21-04-2026**
Wijziging:

OX architecten
Kanaalpark 140
2321 JV Leiden
tel: 071-5170560
info@oxarchitecten.nl
www.oxarchitecten.nl

Bureau voor Bouwkunst
Cobetstraat 79
2313 KB Leiden
tel: 06- [redacted]



Situatie
1:500

Adres:
Mariahoevelaan 2/ 2b
2343 JA Oegstgeest

Kadastraal:
Gemeente: Oegstgeest
Sectie: C
Perceel: 6900/ 7492



Foto voorzijde (zuid)

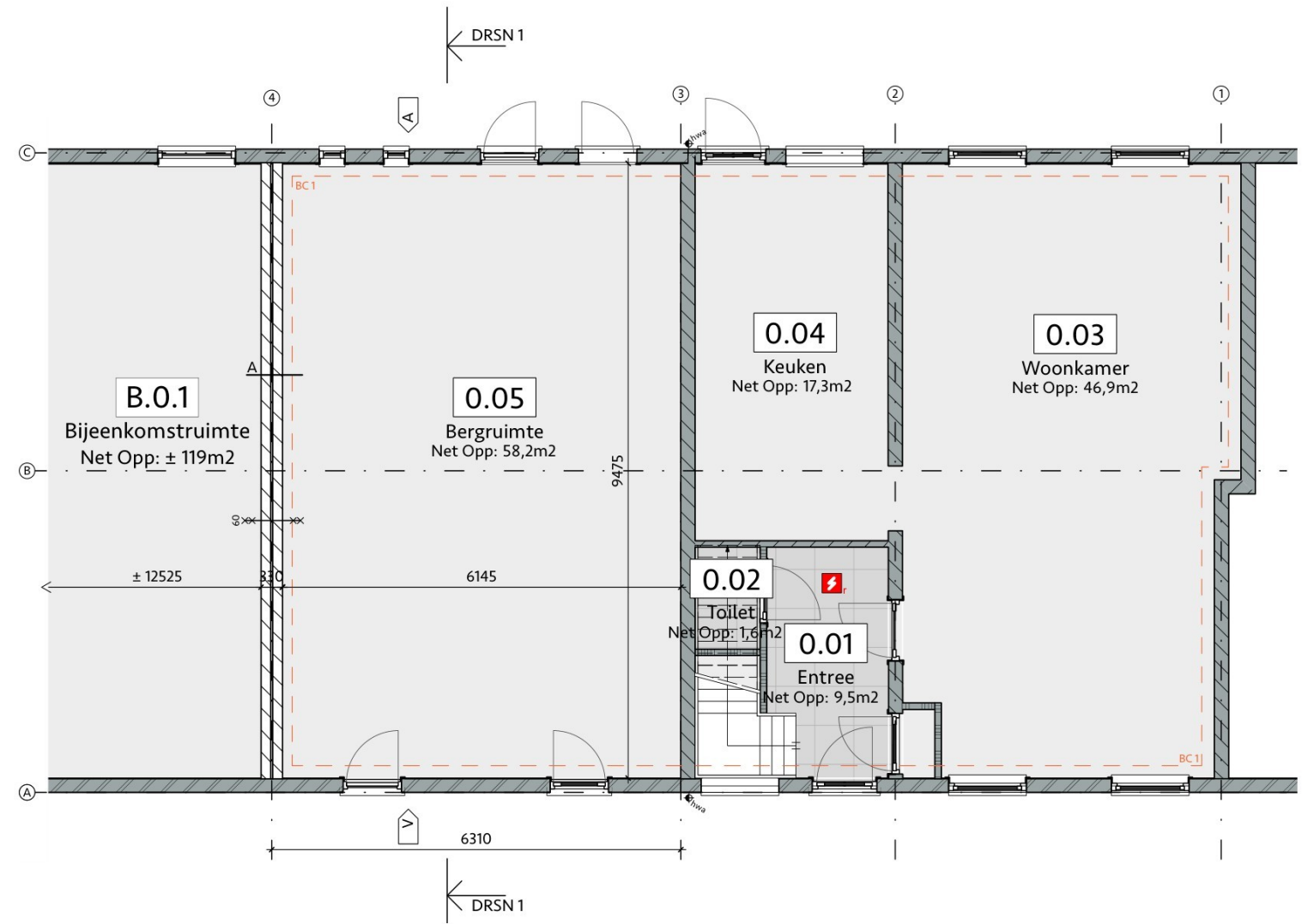


Foto achterzijde (noord)

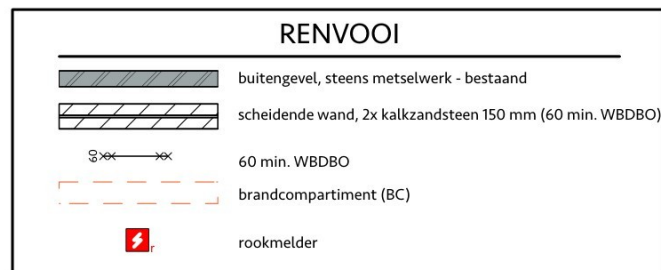
revisie			
opdracht:	Bouw splitsingswand		
projectcode:	2230		
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest		
onderwerp:	Situatietekening & foto's		
2230_260421_OV.vwx		fase:	OMGEVINGSVERGUNNING
datum:	21/04/2026	schaal:	1:500
getekend:		formaat:	ISO A3
		2230	L(9-)-01
		OV	



Begane grond - BESTAAND

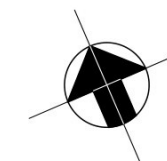


Begane grond - NIEUW



Wandpakket A (60 min. WBDBO):
 - kalkzandsteen, 150 mm;
 - spouw, 30 mm;
 - kalkzandsteen, 150 mm.

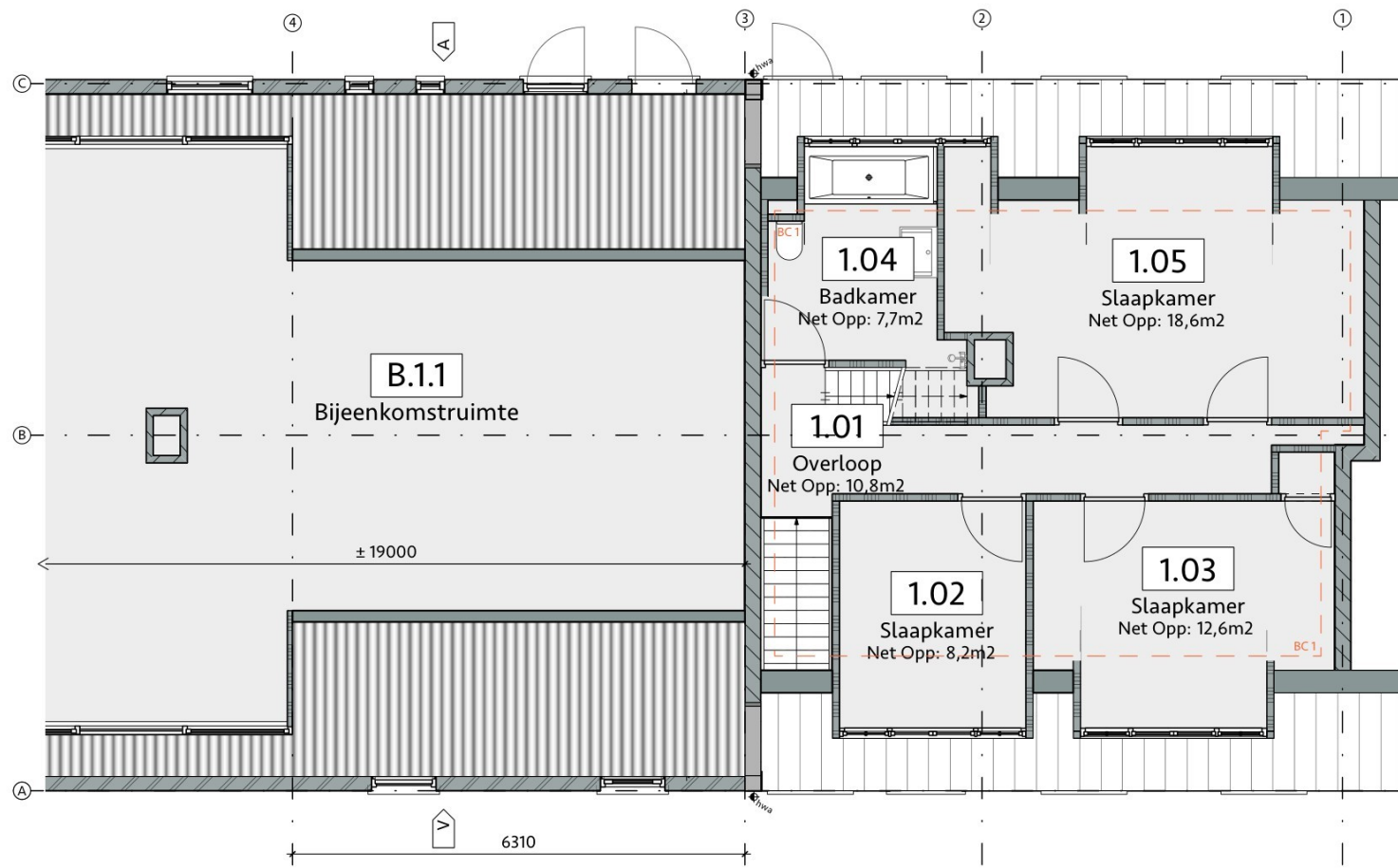
revisie	
opdracht:	Bouw splitsingswand
projectcode:	2230
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest
onderwerp:	Begane grond - BESTAAND & NIEUW
2230_260421_OV.vwx	fase: OMGEVINGSVERGUNNING
datum: 21/04/2026	schaal: 1:100
getekend:	formaat: ISO A3
	2230 OV L(2-)02



OX
 ARCHITECTEN
 Kanaalpark 140
 2321 JV Leiden
 tel: 071 5170 560
 www.oxarchitecten.nl

Bureau voor Bouwkunst

 Cobetstraat 79
 2313 KB Leiden
 tel: 06



Eerste verdieping - BESTAAND

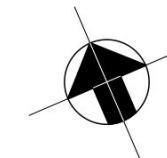


Eerste verdieping - NIEUW

RENVOOI	
	buitengevel, steens metselwerk - bestaand
	scheidende wand, 2x kalkzandsteen 150 mm (60 min. WBDBO)
	60 min. WBDBO
	brandcompartiment (BC)
	rookmelder

Wandpakket A (60 min. WBDBO):
 - kalkzandsteen, 150 mm;
 - spouw, 30 mm;
 - kalkzandsteen, 150 mm.

revisie	
opdracht:	Bouw splitsingswand
projectcode:	2230
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest
onderwerp:	Eerste verdieping - BESTAAND & NIEUW
2230_260421_OV.vwx	fase: OMGEVINGSVERGUNNING
datum: 21/04/2026	schaal: 1:100
getekend:	formaat: ISO A3
	2230 OV L(2-)03



OX
 ARCHITECTEN
 Kanaalpark 140
 2321 JV Leiden
 tel: 071 5170 560
 www.oxarchitecten.nl

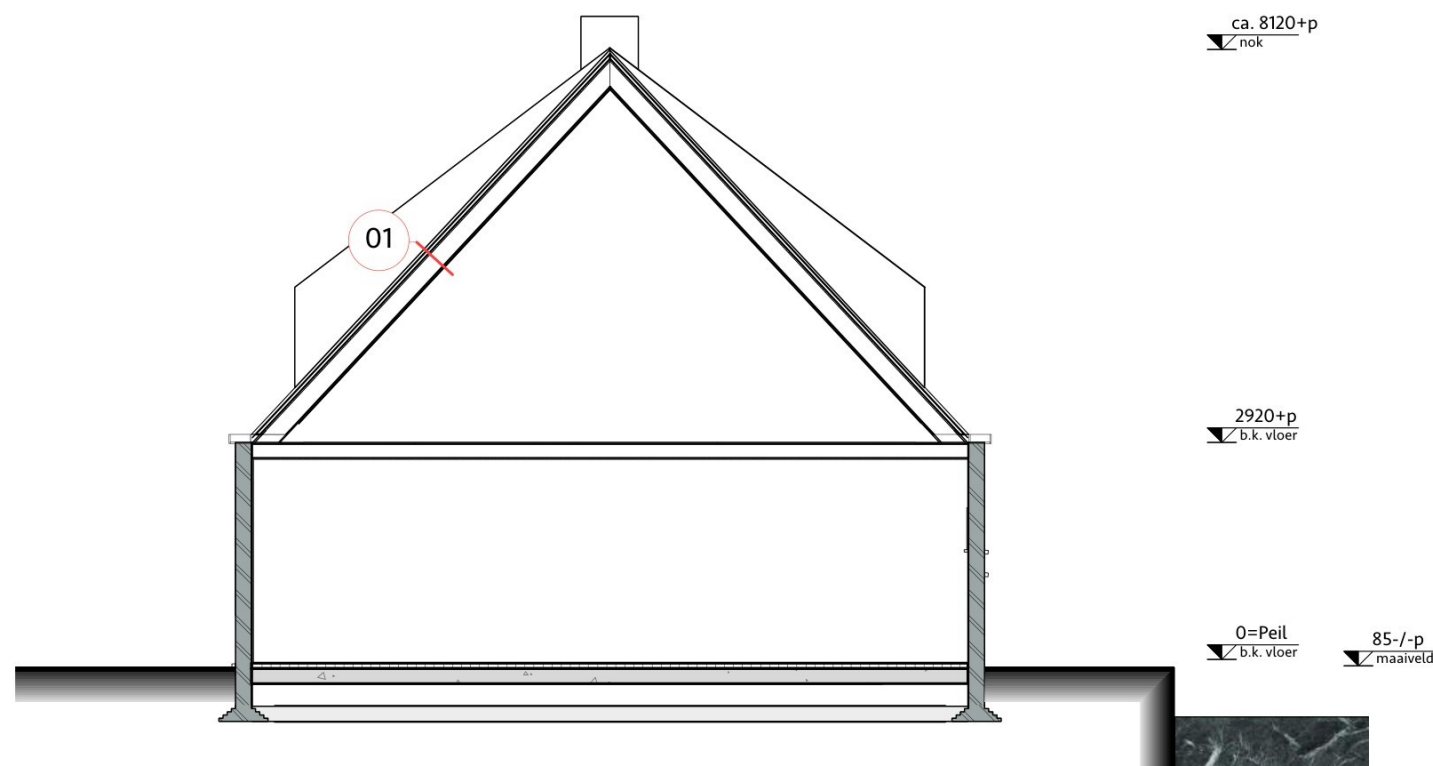
Bureau voor Bouwkunst
 Cobetstraat 79
 2313 KB Leiden
 tel: 06 [redacted]
 © 2026



Aanzicht voorzijde - ONGEWIJZIGD

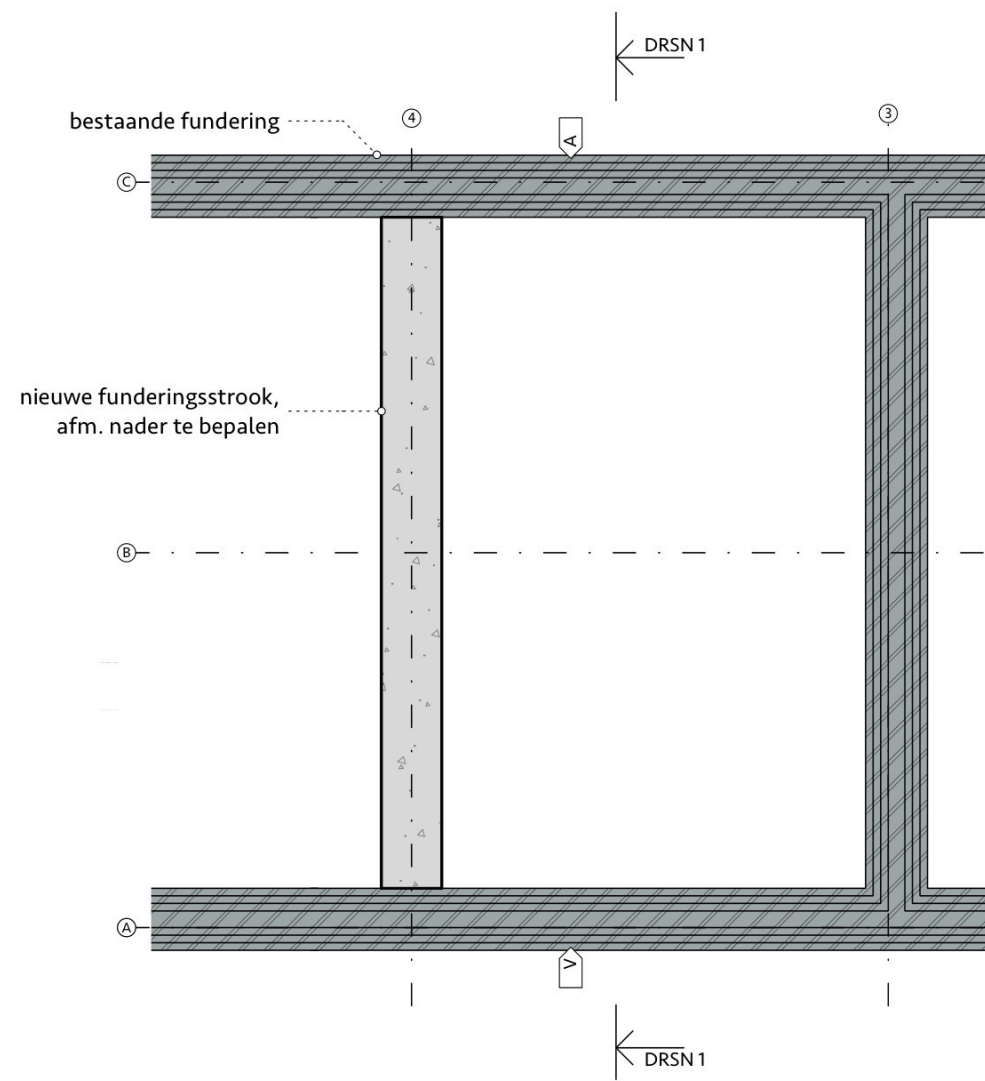


Aanzicht achterzijde - ONGEWIJZIGD



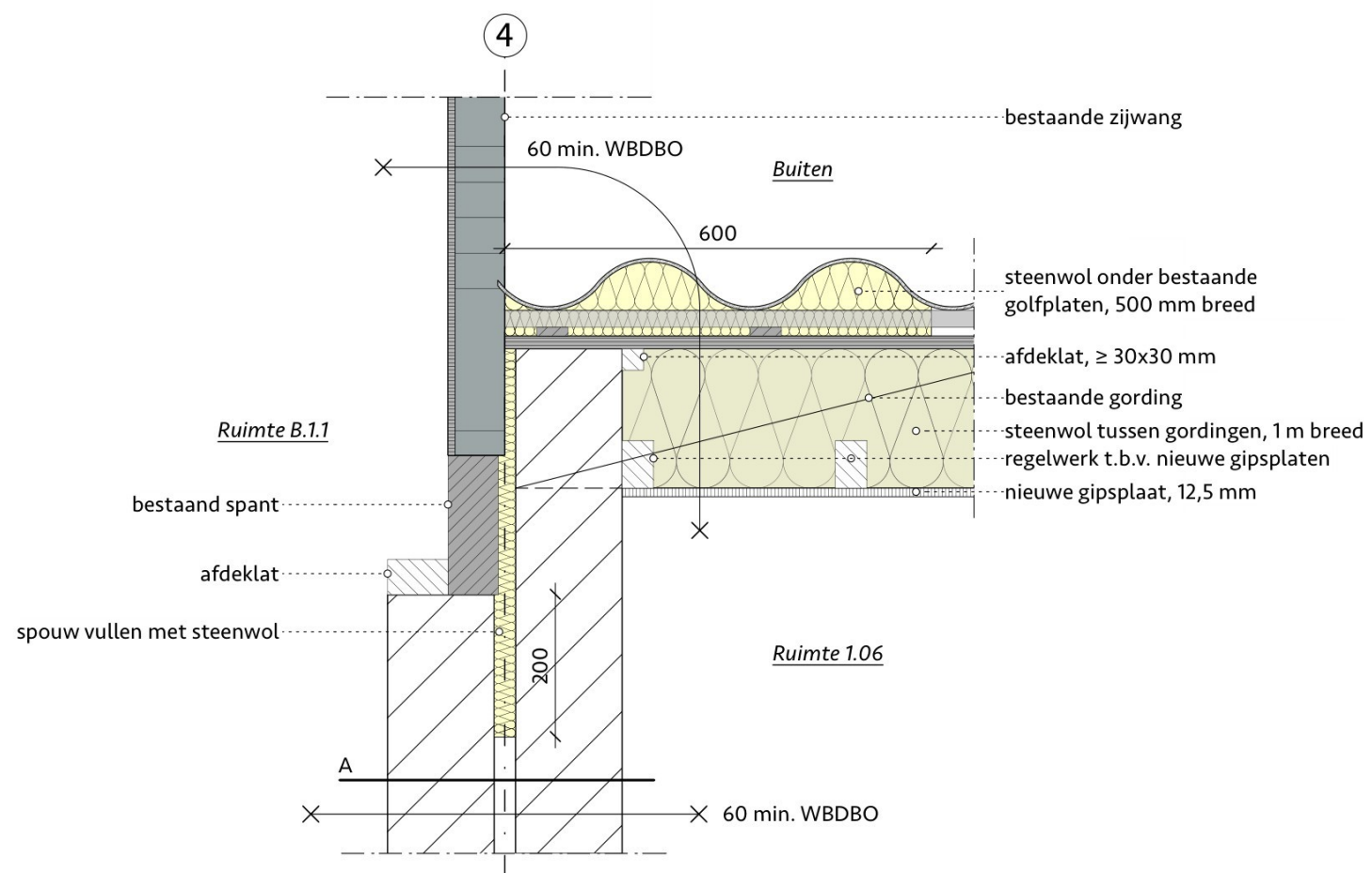
Doorsnede 1 - ONGEWIJZIGD

revisie	
opdracht:	Bouw splitsingswand
projectcode:	2230
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest
onderwerp:	Aanzichten en doorsnede 1 - NIEUW
2230_260421_OV.vwx	fase: OMGEVINGSVERGUNNING
datum: 21/04/2026	schaal: 1:100
getekend: [redacted]	formaat: ISO A3
	2230 OV L(2-)-04



Fundering - PRINCIPE

revisie	
opdracht:	Bouw splitsingswand
projectcode:	2230
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest
onderwerp:	Fundering - PRINCIPE
2230_260421_OV.vwx	fase: OMGEVINGSVERGUNNING
datum: 21/04/2026	schaal: 1:100
getekend: [redacted]	formaat: ISO A3
	2230 OV L(16)05



Detail 01

revisie	
opdracht:	Bouw splitsingswand
projectcode:	2230
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest
onderwerp:	Principedetail scheidingswand bij dak
2230_260421_OV.vwx	fase: OMGEVINGSVERGUNNING
datum: 21/04/2026	schaal: 1:10
getekend: [redacted]	formaat: ISO A3
	2230 OV A(2-)-07