

Aan:

[REDACTED]  
Jan Vermeerlaan 10  
2343CV Oegstgeest

Verzenddatum 3 juni 2026  
Ons kenmerk Z/26/235360  
Dso nummer 2026041400632  
Contactpersoon [REDACTED]  
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [REDACTED]

Op 14 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het betrekken van de garage bij de woning en het wijzigen van de garagedeur naar gevelpui op het adres Jan Vermeerlaan 10 in Oegstgeest.

#### *Nadere toelichting*

Los van bovenstaande aanvraag is op betreffende locatie aan zijde van het openbaar gebied ook een erfafscheiding gerealiseerd. Omdat deze erfafscheiding hoger is dan 1 meter is deze vergunningplichtig en voegen wij deze toe aan de ingediende aanvraag.

#### **Besluit**

Wij besluiten onder voorwaarde 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

#### **Voorwaarde**

- De erfafscheiding aan zijde van het openbaar gebied moet aangepast worden naar een hoogte van maximaal 1 meter of vervangen te worden door aanplant van een heg, waarbij de bestaande heg wordt doorgezet.

#### **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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Schrieks', with a horizontal line extending to the right.

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	14-04-2026
02. Tekening_Bestaande situatie	Tekening	
03. Tekening_Nieuwe situatie	Tekening	
04. Tekening_Nieuw kozijn	Tekening	

## 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:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- 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 '1<sup>e</sup> partiële herziening Oudenhof en Klinkenbergerplas (herstelbesluit)' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' (artikel 14) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 22).

### Verkeer -verblijfsgebied

Op grond van artikel 14.1 zijn de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd voor:

- verblijfsgebied met (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, fiets- en voetgangerstunnels, fietsenstallingen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garageboxen':  
tevens autoboxen/garageboxen;
- bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, elektrische laadpalen, bruggen, ontsluitingswegen, inritten, geluidsschermen en (ondergrondse) afvalinzamelpunten, Abri's.

Het ingediende plan is in strijd met de gestelde regels nu de garage wordt betrokken bij de naastgelegen bestemming 'Wonen'.

Daarnaast is de gerealiseerde erfafscheiding aan zijde openbaar gebied, opgericht ten behoeve van de woonbestemming, hoger dan de maximum toegestane hoogte van 1 meter.

#### *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>.

#### 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 bestemmingsplan '1<sup>e</sup> partiële herziening Oudenhof en Klinkenbergerplas (herstelbesluit)'.

#### *Ruimtelijke afweging*

Ruimtelijk verandert er niets aan het volume van de bebouwing. De garage met de bijbehorende oprit is bij de voor- en zij-tuin van de woning getrokken. Met het betrekken van de garage bij de woning kan in dit specifieke geval ruimtelijk worden ingestemd.

Echter kan niet ingestemd worden met de naar openbaar gebied geplaatste erfafscheiding, welke hoger is dan de maximaal toegestane hoogte van 1 meter. Dit is in strijd met de regels en ons beleid. Dit betekent dat de hoogte aangepast moet worden naar maximaal 1 meter hoogte. Als alternatief kan de bestaande heg worden door gezet als afscheiding van de buitenruimte/tuin.

Gelet op bovenstaande kan medewerking worden verleend aan de benodigde buitenplanse afwijking voor het betrekken van de garage bij de woning, mits de hoogte van de erfafscheiding wordt aangepast naar een hoogte van maximaal 1 meter of vervangen wordt door een groene haag.

#### *Verkeer*

Het adres is gelegen in het gedeelte van Oegstgeest waar volgens het bestemmingsplan de standaard parkeernorm geldt. De aanvraag omgevingsvergunning houdt in dat een woning wordt verbouwd en hierbij een garage(box) wordt verbouwd waardoor de functie van een parkeerplaats verloren gaat.

De woning die verbouwd wordt is een hoekwoning. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,8. Doordat de woningeigenaar 3 garageboxen in bezit heeft (inclusief de ruimte daarvoor) is er met het weghalen van een garagebox nog ruimte om 2 auto's neer te zetten in (of in praktijk voor) de garageboxen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeervraag.

## Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 3 juni 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

*Advies: Het plan is positief onder voorwaarden.*

*Toelichting: De hoekwoning heeft de aangrenzende eigen garage bij de woning getrokken en de functie daarmee gewijzigd.*

*De wijziging van garagedeur naar dubbele openslaande deuren vormt welstandshalve geen bezwaar.*

*Wel vraagt de commissie aandacht voor de erfafscheiding. Een volledig groenblijvende afscheiding in aansluiting op de bestaande hoek is van belang. Dit bepaalt mede het straatbeeld. De commissie vraagt de aanvrager de erfafscheiding aan te passen.*

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)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan onder voorwaarde worden verleend.

## **Toezicht voorwaarden**

Wij houden toezicht op de naleving van de planologische voorwaarden.

## **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/26/235360.

## **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  onder vermelding van ons kenmerk.

# Wijzigen bestemming 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>	Definitief
<b>Status</b>	Ingediend
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20260414 00632 000 (ingediend op 14-04-2026)



## Project

### Naam van dit project

Wijzigen bestemming

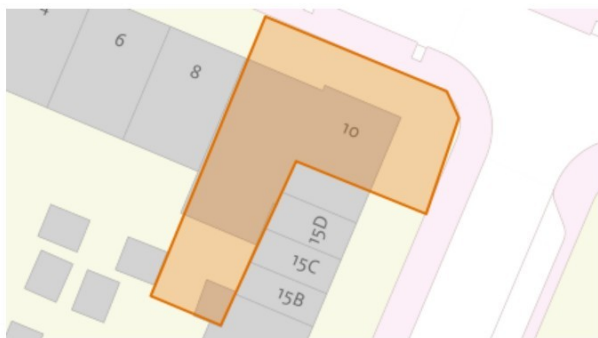
### Projectomschrijving

Aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen:

- van verkeer (garage) naar wonen
- van verkeer naar tuin

## 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?**

Nee

### Verzoek

**Geef uw verzoek een naam**

Wijzigen bestemming

**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 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.**

Perceel 5649 wordt bij Perceel 5648 met bestemming wonen getrokken, het rolluik wordt vervangen door een kozijn met openslaande deuren naar tuin.

De parkeerplek wordt bij tuin getrokken. Perceel 5650 en 5651 zijn ook in ons bezit deze gebruiken wij als parkeerplekken.

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

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen; Normaal onderhoud verrichten

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

██████████

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

-

**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?**

Ja

**Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?**

Wonen

**Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?**

Nee

#### Plaats van het bouwwerk

**Waar gaat u bouwen?**

Aan of op het hoofdgebouw

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.**

-

#### 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

## Bijlagen

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Bestaande situatie 5648.jpg	Nee

#### Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
nieuwe situatie 5648.jpg	Nee

#### Uiterlijk van het bouwwerk

*Geen documenten.*

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

*Geen documenten.*

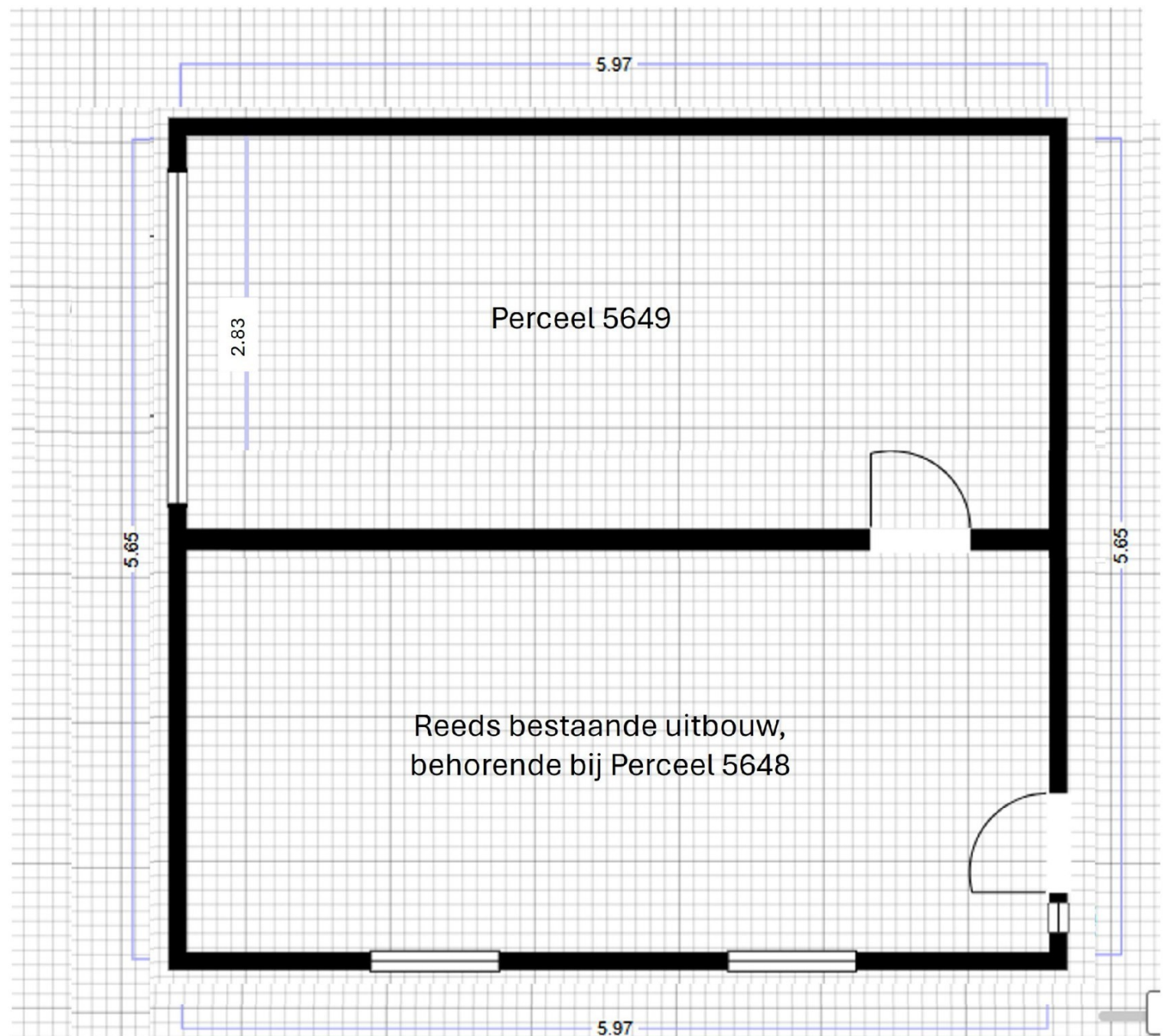
## Bestaande situatie



## Bestaande situatie

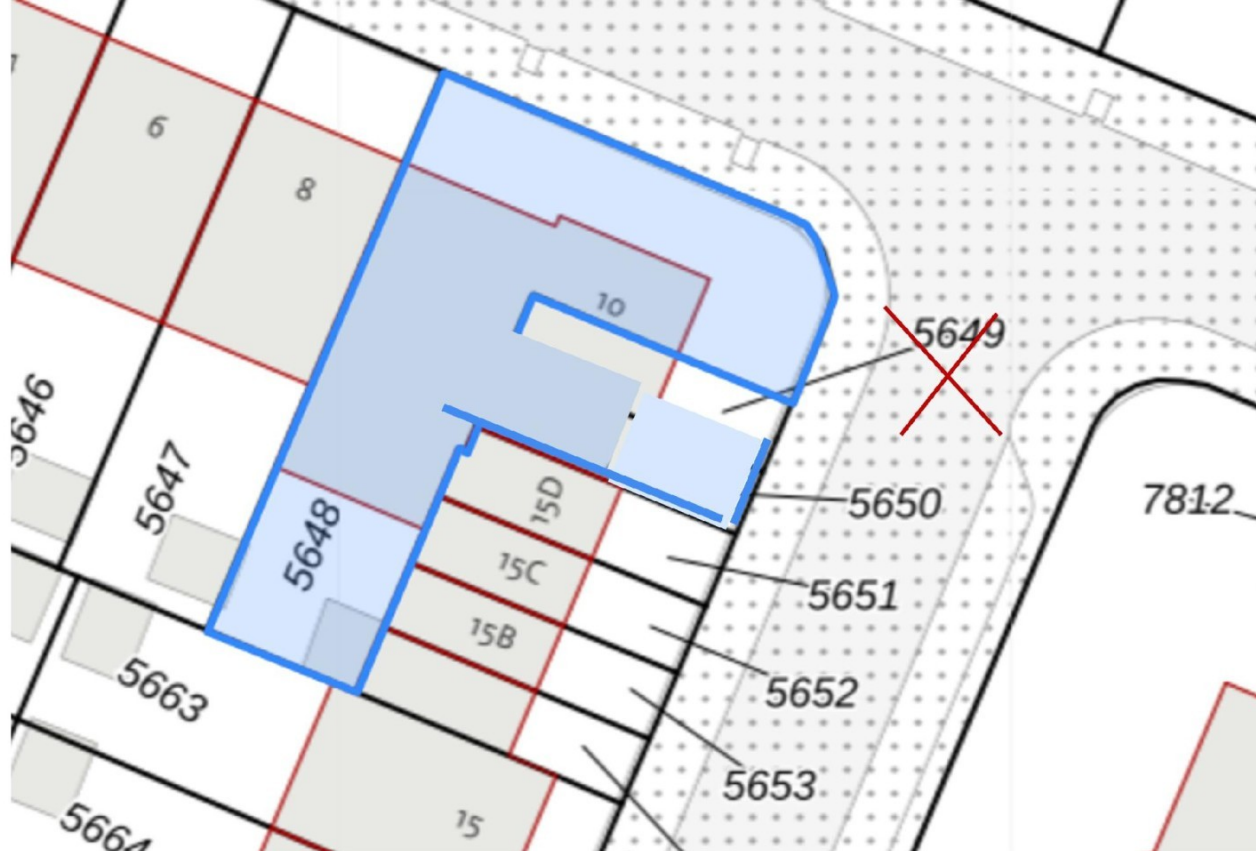
Perceel 5649 is een garage met rolluik

Reeds bestaande uitbouw behorende bij perceel 5648



## Wijzigen bestemming:

- Verkeer (parkeerplek) naar tuin
- Verkeer (garage) naar wonen



## Nieuwe situatie

Perceel 5649 krijg bestemming wonen, dit wordt een speelkamer voor de kinderen, kozijn vervangen met openslaande deuren naar tuin.

Reeds bestaande uitbouw behorende bij perceel 5648 veranderd niet

