

Aan:

[REDACTED]
Mariahoevelaan 2
2343 JA Oegstgeest

Verzenddatum 15 juni 2026
Ons kenmerk Z/26/239523
Dso nummer 2026061400051
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste [REDACTED]

Op 14 juni 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van de begane grondvloer en het aanbrengen van extra funderingsconstructies op het adres Mariahoevelaan 2 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Op 23 april 2026 hebben wij aan u een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een scheidingswand in het pand ten behoeve van kadastrale splitsing op het adres Mariahoevelaan 2 in Oegstgeest, geregistreerd onder kenmerk Z/26/236058.

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 mag niet eerder met de bouwwerkzaamheden starten dan nadat de door u overlegde constructieberekening door ons is goedgekeurd.

Samenhangende vergunning

Voor de bouwactiviteiten geldt ook de volgende samenhangende vergunning:

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)', kenmerk Z/26/236058.

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 Schrieke
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	14-06-2026
02. Tekeningboekje 2230_Bouw splitsingswand	Tekening	21-04-2026

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

Omschrijving	Type	Datum
03. Rapport 26.0007_Statische berekening	Rapport	10-06-2026

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.

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 (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/26/239523.

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/themas/water.

Meer informatie

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

0012.01 Oegstgeest, Mariahoevelaan 2 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit [REDACTED] (technisch)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260614 00051 000 (ingediend op 14-06-2026)



Project

Naam van dit project

0012.01 Oegstgeest, Mariahoevelaan 2

Projectomschrijving

Plaatsen van een scheidingswand en begane grondvloer inclusief bijbehorende fundering

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

0012.01 Oegstgeest, Mariahoevelaan 2

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

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 gemachtigde

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 [REDACTED] (technisch)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Realiseren van scheidingswand ten behoeve van afsplitsing van een reeds in gebruik zijn deel van het pand Mariahoevelaan 2B, alsmede een nieuwe begane grondvloer, inclusief de bijbehorende funderingen.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

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

[REDACTED]

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?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

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.

-

Hoogte bouwwerk**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

2

Parkeervoorzieningen**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?**

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek**Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?**

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
2230_260421_OV_Splitsingswand.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
26.0007-R01_2026-06-10.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 15-06-2026
Ons kenmerk: Z/26/239523



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-



Situatie
1:500

Adres:
Mariahoevelaan 2/ 2b
2343 JA Oegstgeest

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



Foto voorzijde (zuid)

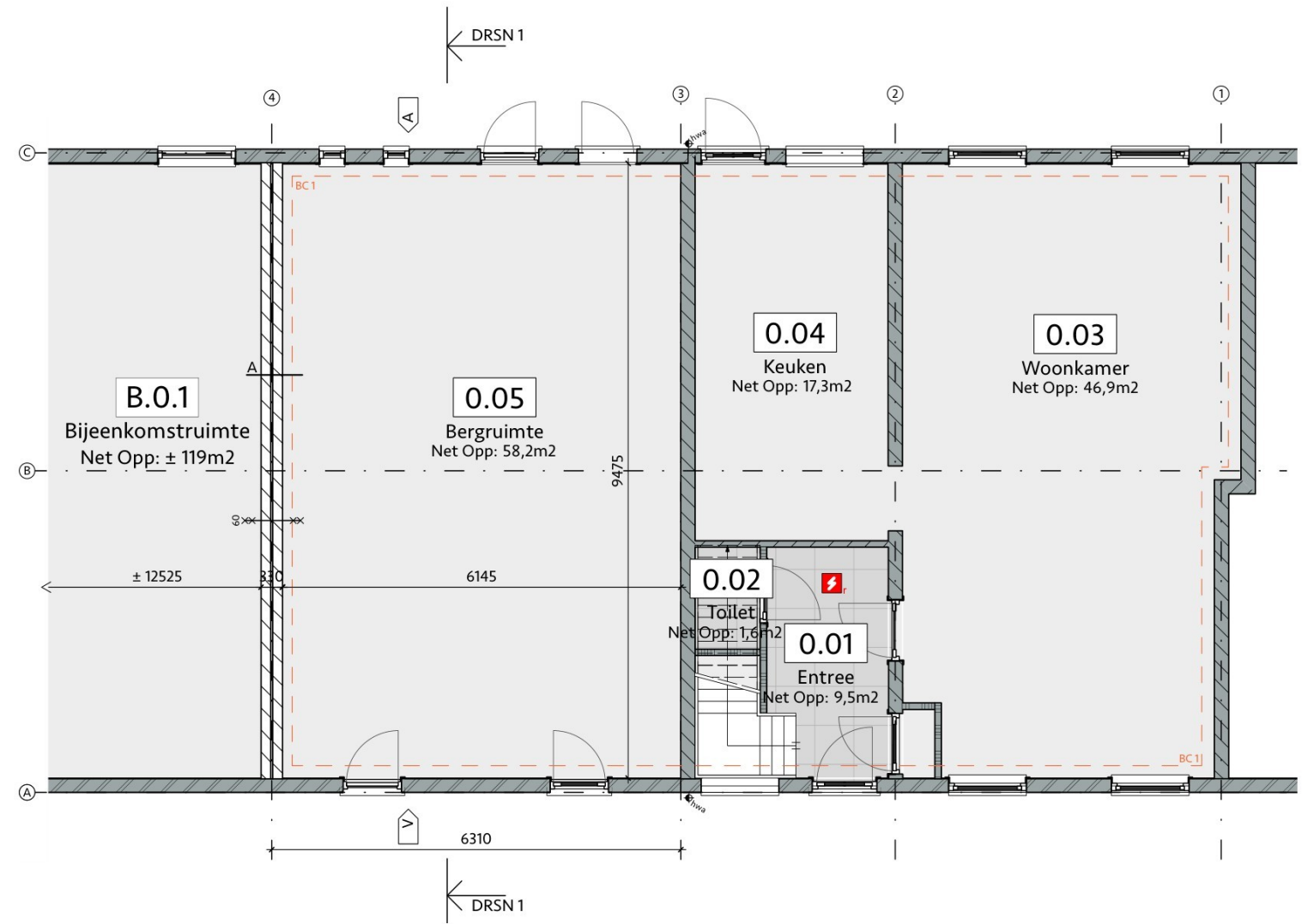


Foto achterzijde (noord)

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: [redacted]	formaat: ISO A3
	2230 OV L(9-)-01



Begane grond - BESTAAND

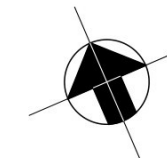


Begane grond - NIEUW

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.

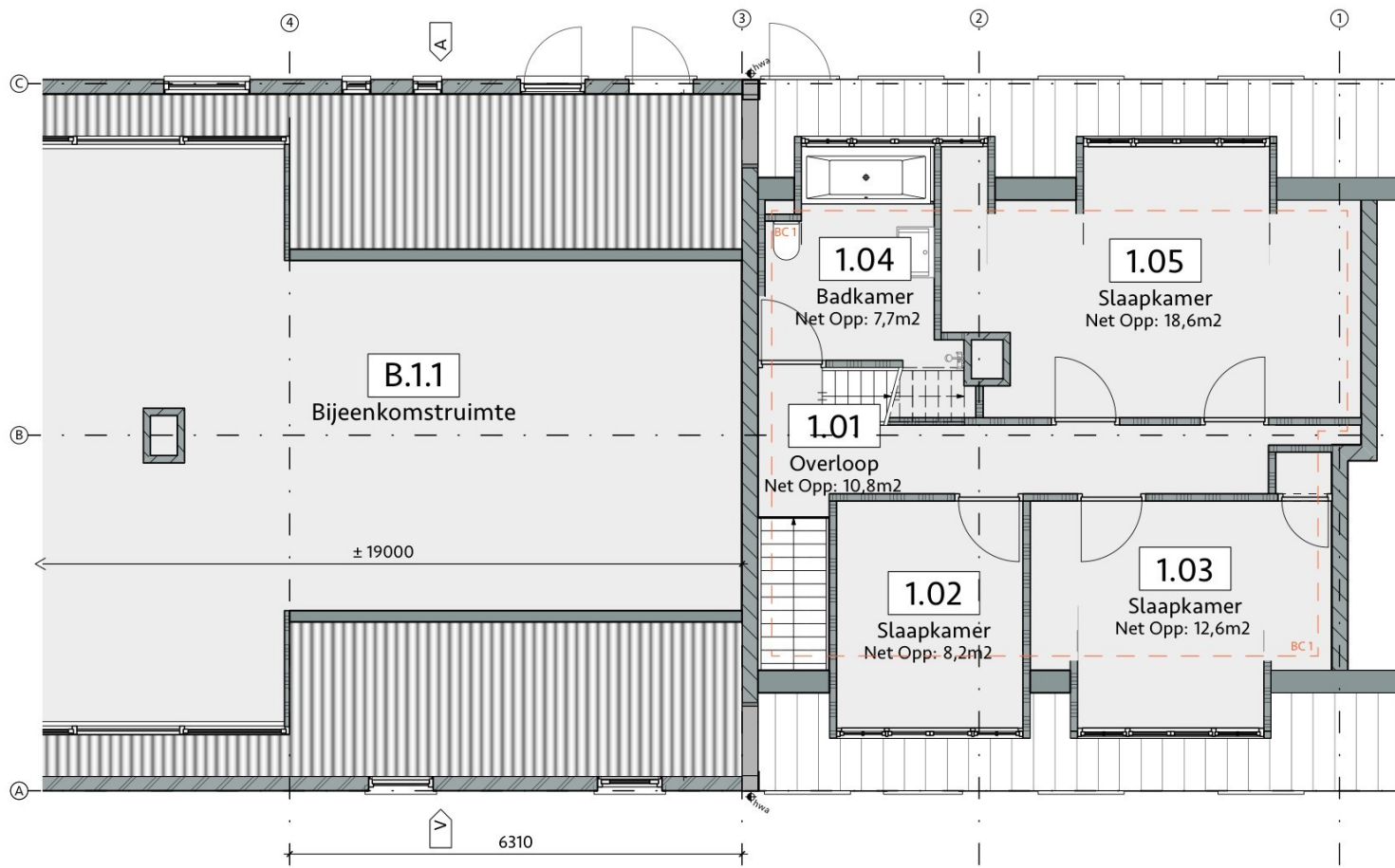
revisie	
opdracht:	Bouw splitsingswand
projectcode:	2230
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest
onderwerp:	Begane grond - BESTAAND & NIEUW
2230_260421_OV.vwx	fase: OMGEVINGSVERGUNNING
datum: 21/04/2026	schaal: 1:100
getekend:	formaat: ISO A3
	2230 OV L(2-)02



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

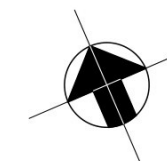


Eerste verdieping - NIEUW

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

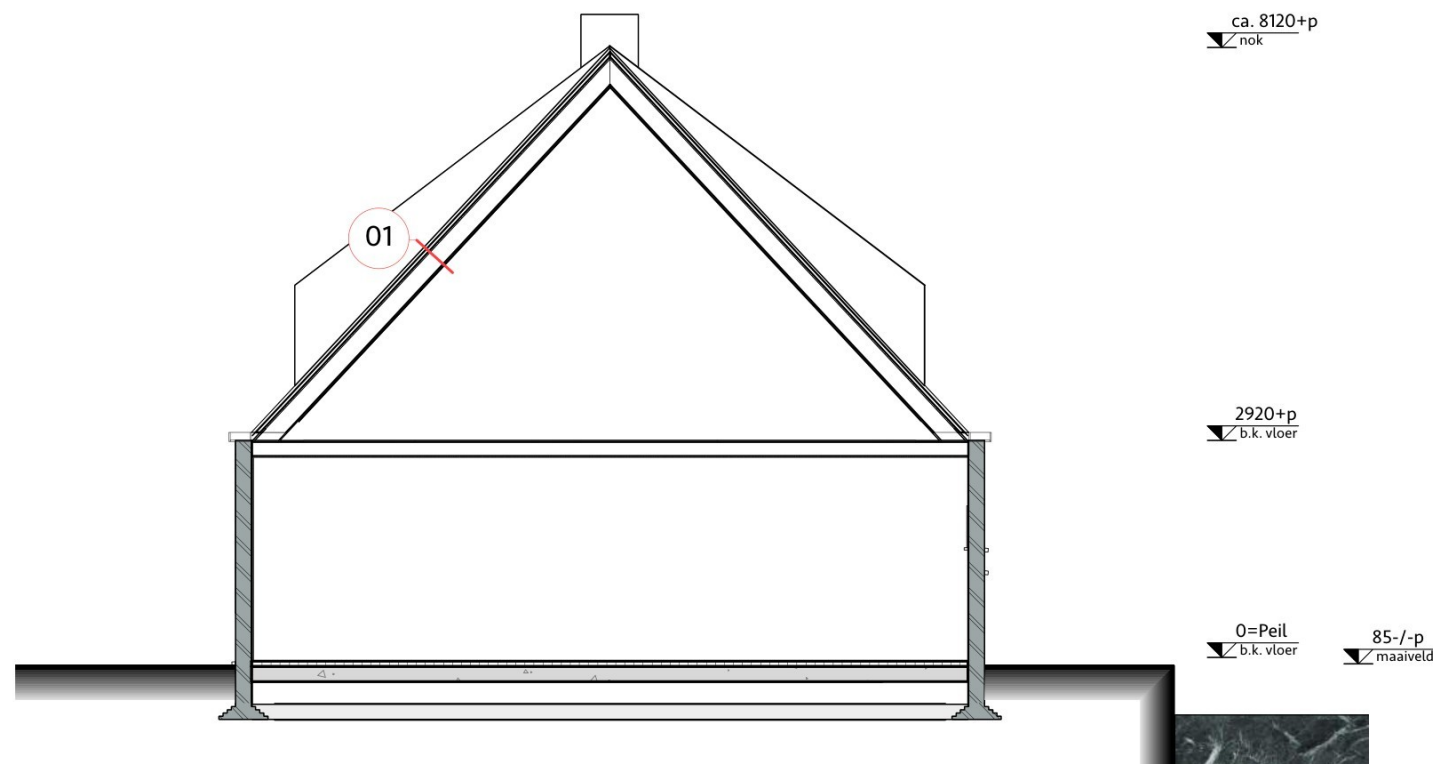
 Cobetstraat 79
 2313 KB Leiden
 tel: 06



Aanzicht voorzijde - ONGEWIJZIGD

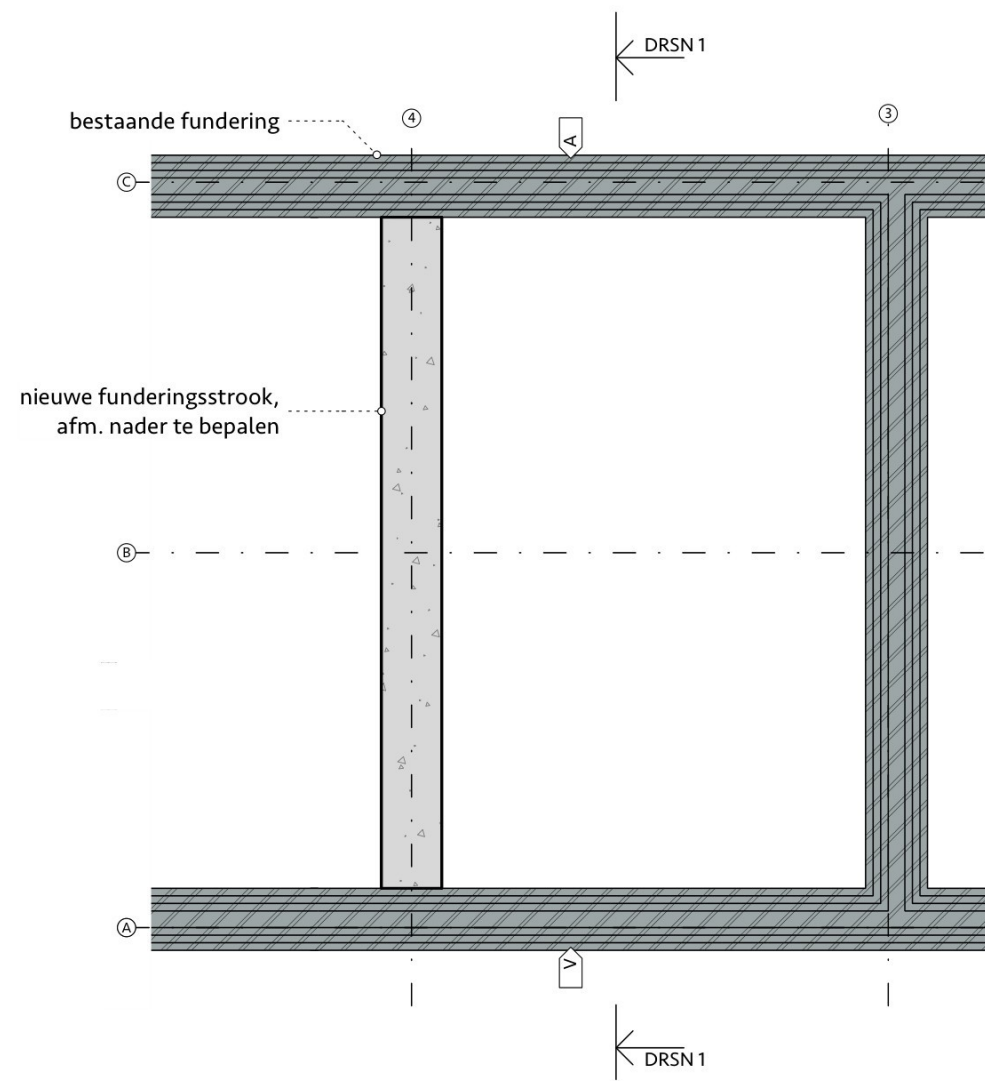


Aanzicht achterzijde - ONGEWIJZIGD



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	

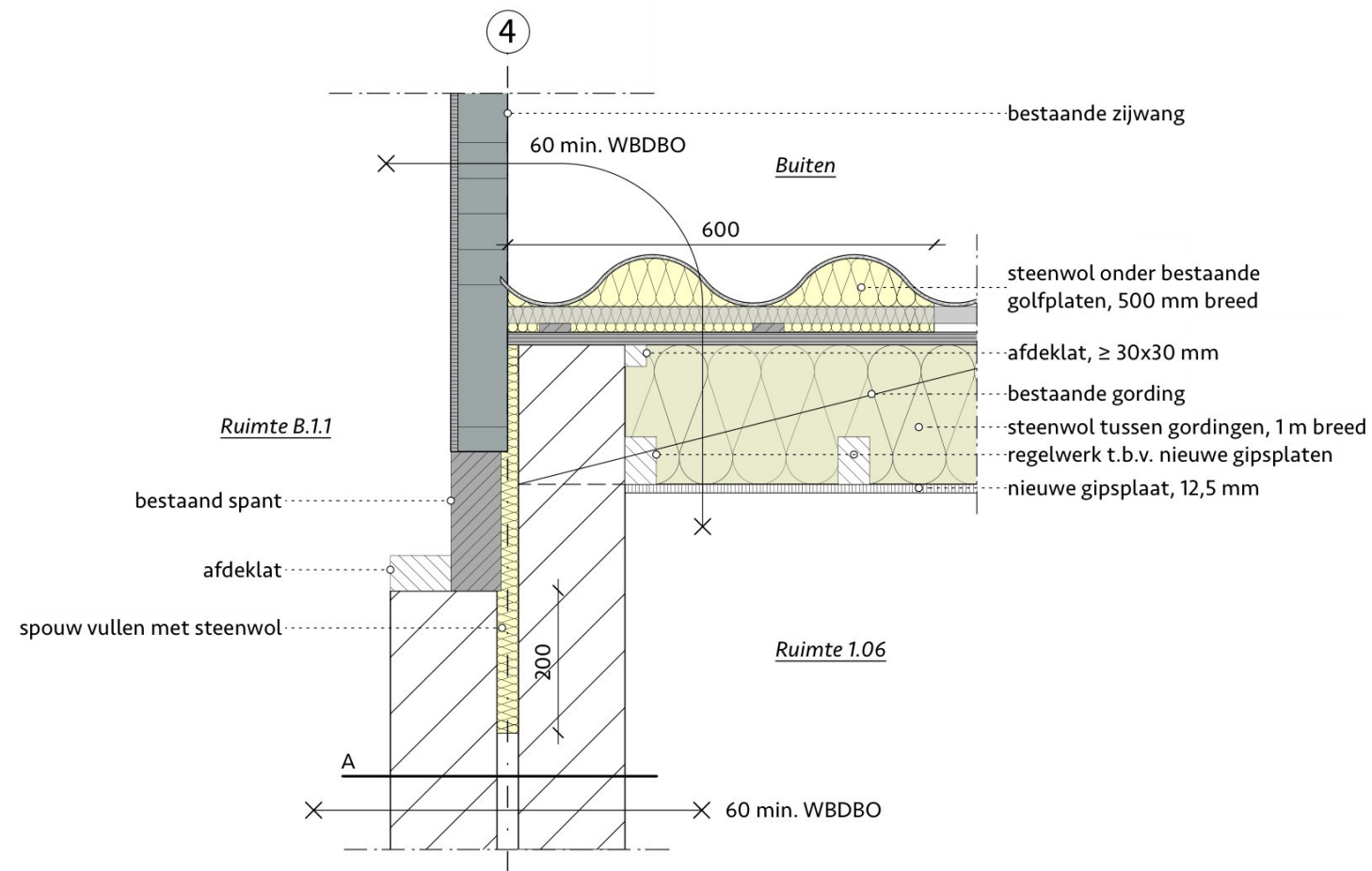
opdracht:	Bouw splitsingswand
projectcode:	2230
projectadres:	Mariahoevelaan 2/ 2b, Oegstgeest
onderwerp:	Fundering - PRINCIPE

2230_260421_OV.vwx	fase: OMGEVINGSVERGUNNING
datum: 21/04/2026	schaal: 1:100
getekend: [redacted]	formaat: ISO A3
	2230 OV L(16)05


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]



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