

Aan:

[REDACTED]
Marelaan 28
2341LD Oegstgeest

Verzenddatum 13 juli 2026
Ons kenmerk Z/26/241035
Dso nummer 2026070400178
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [REDACTED]

Op 4 juli 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bouwwerk in de voortuin op het adres Marelaan 28 in Oegstgeest.

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 € [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	04-07-2026
02. Tekening_Kadastrale kaart	Tekening	-
03. Tekening_Nieuwe situatie	Tekening	-
04. Tekening_Nieuwe situatie vooraanzicht	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:

- 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 'Oranje Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Tuin' (artikel 10) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 17).

Tuin

Op grond van artikel 10.2.2 bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 m.

Het ingediende plan voor de fietsenberging in de voortuin voldoet hier niet aan nu deze hoger dan 1 meter wordt.

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 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 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.

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 voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Oranje Nassau'.

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 locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Oranje-Nassau' maar ligt buiten het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Oranjewijk'. Dit betekent dat voornoemde beleidsregels van toepassing zijn.

Het ingediende plan voldoet niet geheel aan deze beleidsregels. De fietsenberging wordt namelijk op minder dan 1 meter van de openbare ruimte geplaatst. In de beleidsregels is opgenomen dat in dat geval de hoogte van de fietsenberging maximaal 1 meter hoog mag zijn. Hoger is toegestaan als een groen dak van de fietsenberging wordt aangebracht dat schuin oploopt van 1 meter hoog aan zijde van de openbare ruimte tot een maximum hoogte van 1,40 meter op een afstand van 1 meter van de openbare ruimte.

De voorgestelde fietsenberging komt op 30 cm van de openbare ruimte en wordt inclusief groen dak 1,10 meter hoog. Er is geen sprake van een schuin oplopend dak zoals voorgeschreven, maar van een plat dak. De fietsenberging blijft wel onder die denkbeeldige schuine lijn. Daarmee is de fietsenberging in ruimtelijke zin passend binnen de doelstelling van de beleidsregels. Daarnaast geldt dat indien er gebouwd wordt op minder dan 1 meter van de openbare ruimte de fietsenberging voorzien moet

worden van een groen dak en een natuurlijk, groene afscheiding. Nu ingediende plan ook hieraan voldoet kan medewerking verleend worden aan de benodigde buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

Omgevingskwaliteit

Het plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015, juncto de Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Oegstgeest: bouwwerken voorerf. Wij zijn van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

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)' 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/26/241035.

Meer informatie

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

Bouwwerk voortuin (fietsenberging) publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260704 00178 000 (ingediend op 04-07-2026)



Project

Naam van dit project

Bouwwerk voortuin (fietsenberging)

Projectomschrijving

Het bouwen van een bouwwerk in de voortuin van de woning op Marelaan 28 te Oegstgeest.

Locatie

Adres

Marelaan 28, 2341LD Oegstgeest

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

Uw verzoek

04-07-2026

Bouwwerk voortuin (fietsenberging)

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)



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 13-07-2026
Ons kenmerk: Z/26/241035

Algemeen

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

Wij willen een nieuw bouwwerk bouwen om een fietsenberging in onze voortuin te realiseren. Dit zal het enige bouwwerk op het voorerf zijn. We hebben de Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa) in acht genomen bij het ontwerpen van de berging, en hebben het volgende stappenplan (gepubliceerd op oegstgeest.nl) gevolgd bij het indienen van deze aanvraag: https://www.oegstgeest.nl/fileadmin/Oegstgeest_bestanden/Documenten/Inwoners/Wonen___ver_bouwen_en_leefomgeving/verbouwen_en_inrichten/Stappenplan_2_voortuin.pdf.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

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

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

De kosten omvatten het materiaal (hout, sedumdak e.d.) van de fietsenberging en de arbeidskosten van de hovenier.

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?

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?

Elders

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

Losstaand in de voortuin

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

1,1

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

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

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Wij willen een verdiepte fietsenberging aanleggen in onze voortuin. Vanwege de beperkte ruimte in de voortuin, zal deze binnen 1 meter van de straat komen te staan. Wij verdiepen de berging dusdanig dat het maximaal 1.1 meter hoog zal zijn (incl sedum dak), en zullen een groene heg aanleggen tussen de berging en de stalling om een groene afscheiding met de straat te hebben.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de

regels uit het omgevingsplan.

Bouwen van een bouwwerk in de voortuin is niet toegestaan op basis van de (bouw) regels van het Omgevingsplan.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Omdat onze achtertuin lastig met de fiets te bereiken is, stallen wij onze fietsen in de voortuin maar dit geeft een rommelig gezicht. Wij willen de fietsen netter en meer uit het zicht kunnen stallen in een verdiepte en groene fietsenberging. Het bouwwerk zal voldoen aan de beleidsregels voor bouwen in het voorerfgebied, gespecificeerd in het document Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die door de gemeente Oegstgeest in september 2024 is gepubliceerd.

**Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor d
Beschrijf deze gevolgen.**

Mijn plan heeft geen behoorlijke ruimtelijke impact.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

 Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 13-07-2026
Ons kenmerk: Z/26/241035

Milieueffectrapportage**Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?**

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Huidige situatie.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Nieuwe situatie.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Nieuwe situatie vooraanzicht.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Geen documenten.

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Kadastrale Kaart

Datum uitgifte: 27-06-2026



Adres: Marelaan 28 , 2341LD, Oegstgeest

Kadastrale Aanduiding: OGT00-C-4334

 **Bebouwing**
 **Kadastrale grens**

De kaart is op het Noorden georiënteerd. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Kadastrale Kaart

Datum uitgifte: 27-06-2026



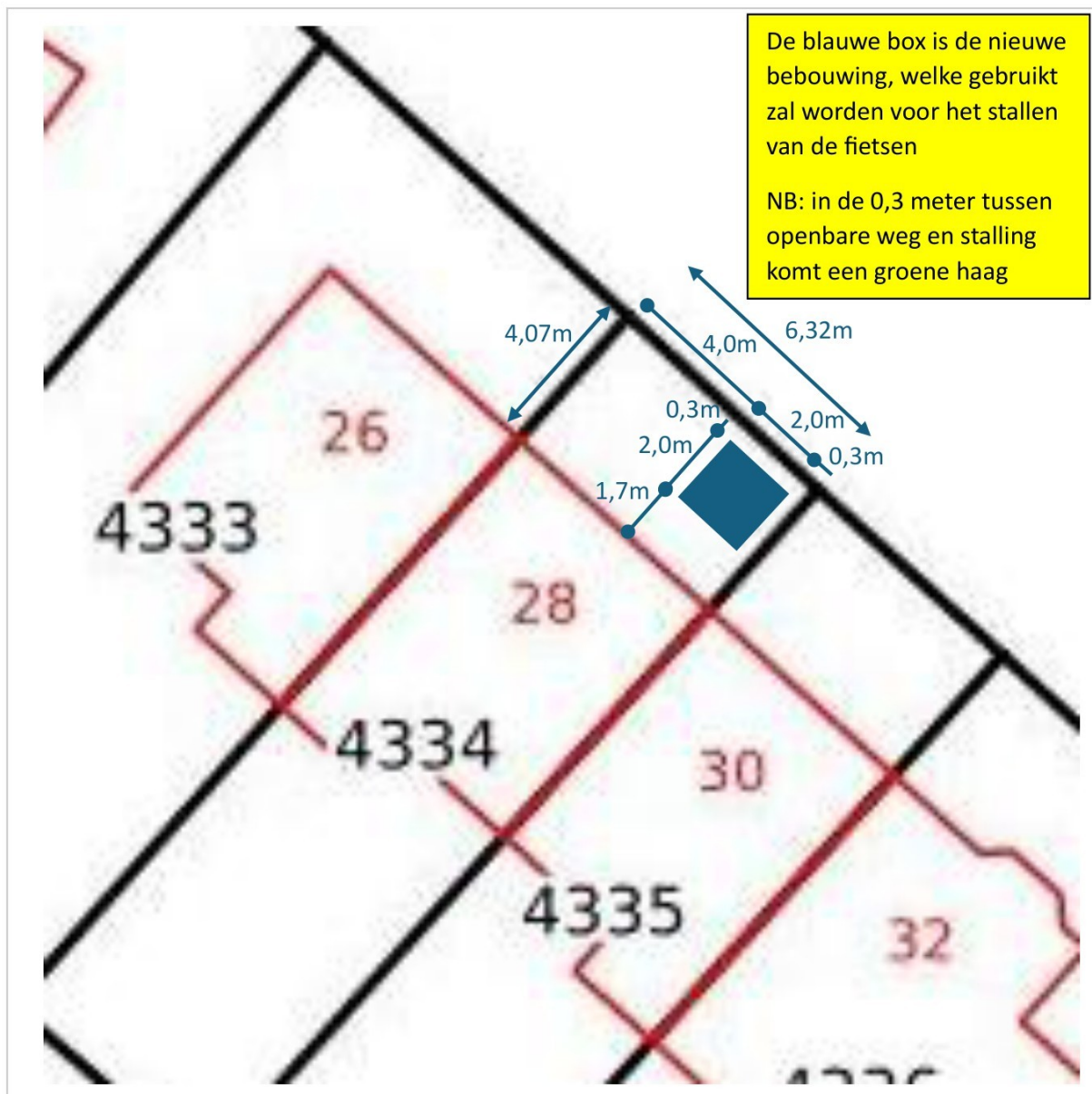
Adres: Marelaan 28 , 2341LD, Oegstgeest

Kadastrale Aanduiding: OGT00-C-4334

 **Bebouwing**

 **Kadastrale grens**

De kaart is op het Noorden georiënteerd. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Adres: Marelaan 28 , 2341LD, Oegstgeest
Kadastrale Aanduiding: OGT00-C-4334

Bebouwing
Kadastrale grens



De tekening van het huis en berging zijn op schaal, met rechtsonder in de tekening een lengte van 1m weergegeven.

Tussen de berging en de openbare weg komt nog een heg die minstens zo hoog is als de fietsenberging. De houten wanden van de fietsenberging worden niet geveerd, en de houtkleur blijft dus zichtbaar. De berging wordt verdiept aangelegd om te voldoen aan de beleidsregels in Oegstgeest betreffende fietsenbergingen in de voortuin.