

Aan:

■■■■■ ■■■■■
De Kempenaerstraat 25A
2341 GG Oegstgeest

Verzenddatum 6 augustus 2026
Ons kenmerk Z/26/242263
Dso nummer 2026072101081
Contactpersoon ■■■■■
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste ■■■■■

Op 21 juli 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van het bestaande dakterras op het adres de Kempenaerstraat 25A in Oegstgeest.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (technisch)

Voorwaarde – Omgevingskwaliteit

- U mag niet eerder starten met de bouwwerkzaamheden dan nadat de door u nog te overleggen opgaaf van materialisatie en kleurstelling van het hekwerk van het dakterras is goedgekeurd.

Voorwaarde – Constructie veiligheid

- U mag niet eerder starten met de bouwwerkzaamheden dan nadat de door u nog te overleggen constructieberekening is goedgekeurd.

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 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	21-07-2026
02. Brief 26011_Toevoegen activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan	Brief	03-08-2026
03a. Instemmingsverklaring Studio Knap	Brief	-
03b. Instemmingsverklaring New Diet Care	Brief	-
03c. Instemmingsverklaring Buren rechts	Brief	-
04. Informatie tbv aanvraag	Brief	20-07-2026
05. Tekening_Kadastrale kaart - Oegstgeest C 1751	Tekening	-
06. Tekening DO-01_Begane grond - Bestaand	Tekening	20-07-2026
07. Tekening DO-02_1e verdieping - Bestaand	Tekening	20-07-2026
08. Tekening DO-03_Doorsneden en aanzichten - Bestaand	Tekening	20-07-2026
09. Tekening DO-12_1e verdieping - Nieuw	Tekening	03-08-2026
10. Tekening DO-13_Doorsneden en aanzichten - Nieuw	Tekening	03-08-2026

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 'Oranje Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Gemengd - 1' (artikel 4) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 17).

Gemengd – 1

Op grond van artikel 4.2.2 onder d bedraagt de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw ten hoogste 4 m en is niet hoger dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw en is niet hoger dan het hoofdgebouw waar tegenaan wordt gebouwd.

Op grond van artikel 4.2.2 onder g bedraagt bij realisatie van een terras op een aan- en uitbouw de afstand van het terras tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2 m.

Op grond van artikel 4.2.2 onder h mag voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 m ten behoeve van een terras zoals bedoeld onder lid g de bouwhoogte zoals bepaald in sub d worden overschreden.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels nu het voorgestelde dakterras in de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gebouwd. Het (aangepaste) hekwerk van het dakterras voldoet overigens wel aan de gestelde maximale bouwhoogte van 1 meter.

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' (voorheen archeologische aanlegvergunning) 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.

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 'Oranje Nassau'.

Ruimtelijke afweging

Ruimtelijk kan worden ingestemd met het voorgestelde dakterras in afwijking van de voorgeschreven afstand van het terras tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2 meter. In de directe omgeving van het dakterras zijn namelijk al meerdere dakterrassen gerealiseerd tot aan de zijdelingse erfgrenzen (precedenten). Ook hebben de directe burens privaatrechtelijk ingestemd met het uitbreiden van het bestaande dakterras tot aan de zijdelingse erfgrenzen. Daarom kan medewerking worden verleend aan de benodigde buitenplanse afwijking.

Alles afwegende vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 5 augustus 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: *Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand*

Toelichting: *De welstandsnota kent geen criteria specifiek voor dakterrassen en hekwerken tot op de perceelsgrens. Opgemerkt wordt dat er dakterrassen aanwezig zijn tot op de zijdelingse perceelsgrenzen (precedenten). De commissie verwijst naar de algemene welstandscriteria, de relatie tussen bouwwerk en omgeving.
Er wordt verwacht dat de toevoeging moet een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Gevraagd wordt zowel kleur als materiaal van het hekwerk op te geven.*

De commissie kan instemmen met het voorgestelde plan.

(Een afstand a 1.0m tot de zijdelingse perceelsgrens ligt meer voor de hand om inblik in de tuin en via de achtergevel in de woning met mogelijk verlies van licht, zicht en privacy te reduceren).

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.

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.

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 gevolklasse 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.

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/26/242263.

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.

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Meer informatie

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

Kempenaerstraat 25a Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260721 01081 001 (ingediend op 03-08-2026) 20260721 01081 000 (ingediend op 21-07-2026)



Project

Naam van dit project

Kempenaerstraat 25a Oegstgeest

Projectomschrijving

Uitbreiding dakterras 1e verdieping.

Locatie

Adres

de Kempenaerstraat 25A, 2341GG Oegstgeest

Algemeen

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

Document	Vertrouwelijk
verklaring buur rechts.pdf	Nee
verklaring New Diet Care.pdf	Nee
verklaring studio Knap.pdf	Nee

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

Kempenaerstraat 25a Oegstgeest

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

N2Bouwadvies

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

58093370

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

000017171547

*Vooraf ingevuld antwoord.***RSIN**

-

Straatnaam

Reigerlaan

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

10

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2396JD

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Koudekerk aan den Rijn

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?

Uitbreiden dakterras op bestaand plat dak 1e verdieping.

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?

Nee

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.

Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd, behalve het plaatsen van een erfafscheiding. De aanschaf van dit onderdeel is circulair. Er zijn geen gegevens bekend.

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

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

Het bestaande platte dak, grenzend aan het bestaande dakterras, wordt ingericht tot dakterras, met erfafscheiding. Met goedkeuring van de bureu.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Afscheiding tussen balkons of dakterrassen plaatsen

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

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

Kosten alleen t.a.v. erfafscheiding, circulair. Nader te bepalen.

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

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

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

Betreft het platte dak boven de winkel op de begane grond. Dit dak grenst aan het bestaande dakterras van de bovenwoning op de 1e verdieping.

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

3500

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

Alle maatvoering als bestaand.

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 (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
26011-TEK-DO-01-20260720.pdf	Nee
26011-TEK-DO-02-20260720.pdf	Nee
26011-TEK-DO-03-20260720.pdf	Nee
26011-TEK-DO-12-20260720.pdf	Nee
26011-TEK-DO-12-20260803.pdf	Nee
26011-TEK-DO-13-20260720.pdf	Nee
26011-TEK-DO-13-20260803.pdf	Nee
Kadastrale kaart - Oegstgeest C 1751.pdf	Nee

Constructieve berekening

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Constructieve veiligheid

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Toelichting op ontwerp constructie

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Mechanische ventilatie

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Duurzaamheid

Document	Vertrouwelijk
----------	---------------

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Thermische isolatie

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Bouwwerkinstallaties

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Documentatie woonwagen

Document	Vertrouwelijk
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Document	Vertrouwelijk
26011-brief verzoek-20260803.pdf	Nee
26011-toelichting-v1.pdf	Nee
verklaring buur rechts.pdf	Nee
verklaring New Diet Care.pdf	Nee
verklaring studio Knap.pdf	Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)**Situatietekening bestaande toestand**

Document	Vertrouwelijk
26011-TEK-DO-01-20260720.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
26011-TEK-DO-02-20260720.pdf	Nee
26011-TEK-DO-03-20260720.pdf	Nee
Kadastrale kaart - Oegstgeest C 1751.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
26011-TEK-DO-12-20260720.pdf	Nee
26011-TEK-DO-13-20260720.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
26011-TEK-DO-13-20260720.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
26011-brief verzoek-20260803.pdf	Nee
26011-toelichting-v1.pdf	Nee

Aan burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oegstgeest
t.a.v. [redacted]
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

project **26011**
adres Kempenaerstraat 25a
Oegstgeest
datum 03 augustus 2026
gew

Geachte [redacted],

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning wil ik, namens de aanvrager/opdrachtgever, [redacted]
[redacted], dit schriftelijk verzoek indienen en toevoegen aan de lopende vergunningsaanvraag.

Dit verzoek omvat de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan', in verband met de strijdigheid van de
aanvraag met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Eventuele vragen en/of opmerking hoor ik uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente  Oegstgeest

*Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest*

*Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242263*

Ondergetekende:

[REDACTED], als huurster van de Kempenaerstraat 23 te Oegstgeest en als exploitant van Studio Knap, aldaar gevestigd, verklaart dat zij geen bezwaar heeft dat [REDACTED] en [REDACTED] het dakterras op de Kempenaerstraat 25a naar achter gaan uitbreiden en in gebruik nemen, conform de vergunningaanvraag gedateerd Juli 2026.

Aldus getekend te Oegstgeest op 7 juli 2026



Ondergetekende:

[REDACTED], als huurster van de
Kempenaerstraat23a, te Oegstgeest en als exploitant van New
Diet Care, aldaar gevestigd, verklaart dat zij geen bezwaar heeft
dat [REDACTED] en [REDACTED] het dakterras op
de Kempenaerstraat 25a naar achter gaan uitbreiden en in gebruik
nemen, conform de vergunningaanvraag gedateerd Juli 2026.

Aldus getekend te Oegstgeest op 12 juli 2026



The Undersigned:

[REDACTED], born in the [REDACTED] on [REDACTED],
passport no. [REDACTED]

And since 15 July 2022 tenant and resident of/at Kempenaerstraat 27a, Oegstgeest,
Declares that she has no objection that [REDACTED] and [REDACTED] will
extent and use the Terras of Kempenaerstraat 25 a, Oegstgeest as per permit application
dated July 2026.

Signed at : Oegstgeest on 15th July 2026

[REDACTED]

Project **26011**
Adres Kempenaerstraat 25a
Oegstgeest
datum 20 juli 2026
gew .

Informatie ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning

Constructieve berekeningen
Volgens nadere bijlage.

Constructieve veiligheid
Volgens nadere bijlage.

Toelichting op het ontwerp
Geen toelichting nodig,

Beschermen van de gezondheid
Niet van toepassing.

Mechanische ventilatie.
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Bestaande kast op dakterras handhaven. Hierin is de huisbatterij aangebracht.

Isolatie
Niet van toepassing.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid
Ongewijzigd.

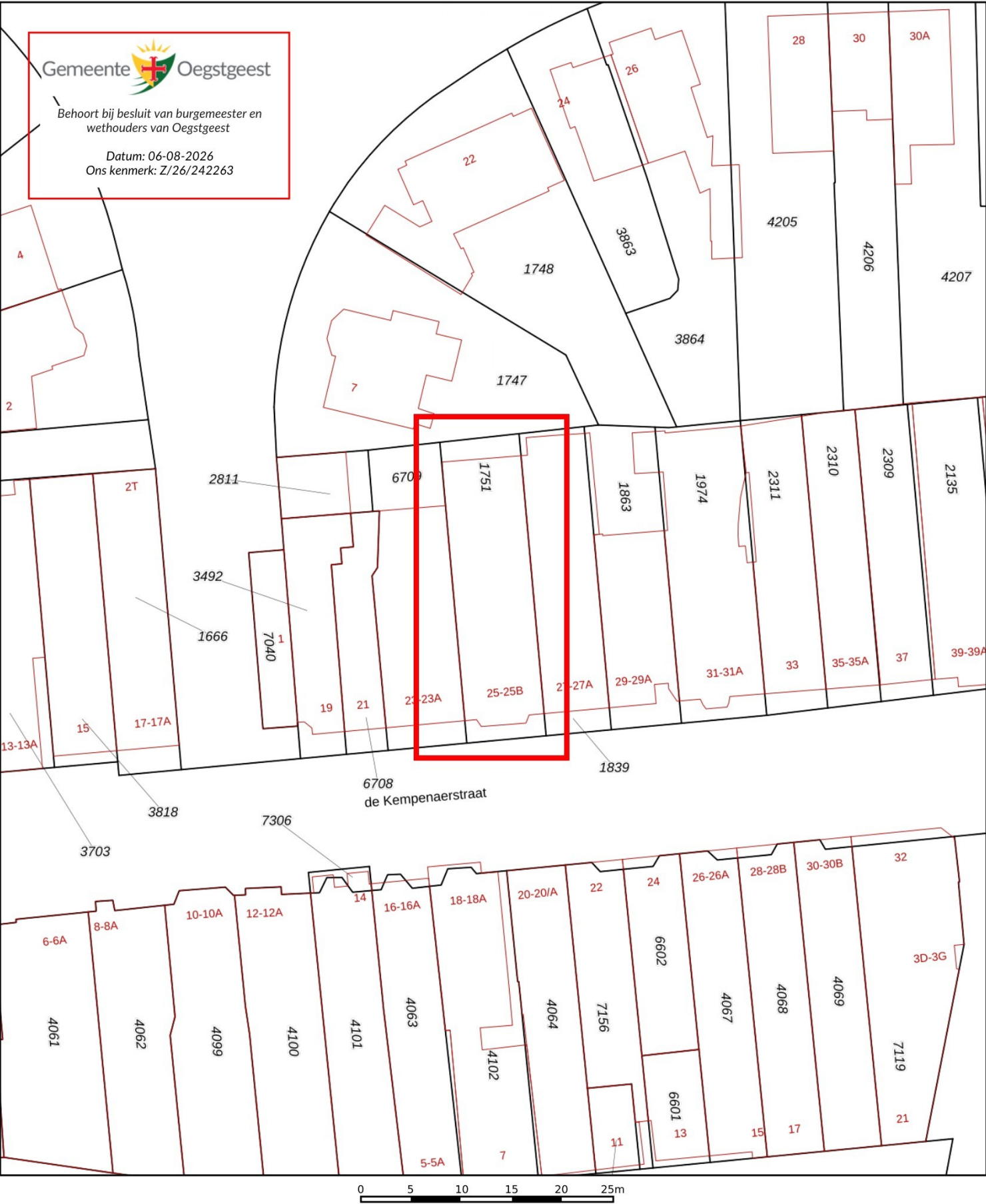
Bouwwerkinstallaties
Niet van toepassing.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen
Niet van toepassing.

Documentatie woonwagen
Niet van toepassing.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing.
Niet van toepassing.

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242263



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oegstgeest

C

1751

kadaster

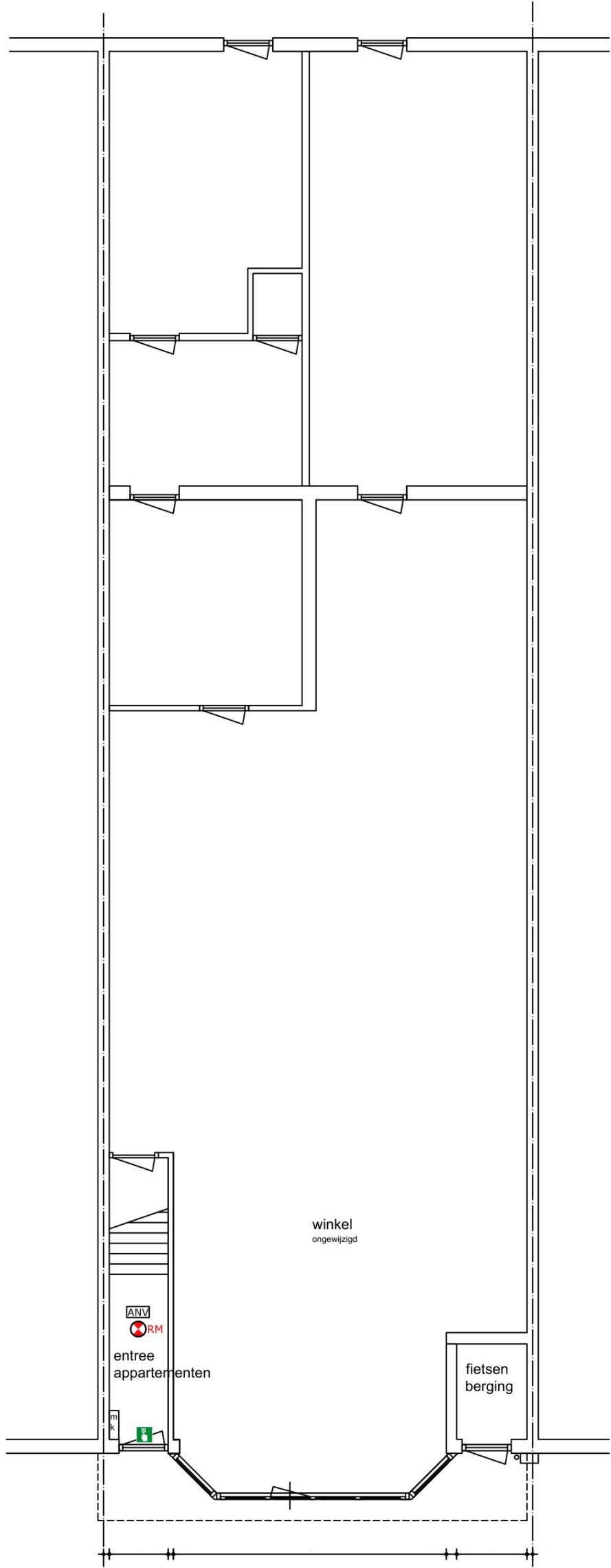
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Niet van tekening meten / maten in het werk te bepalen en te controleren



plattegrond - huidige situatie / ongewijzigd



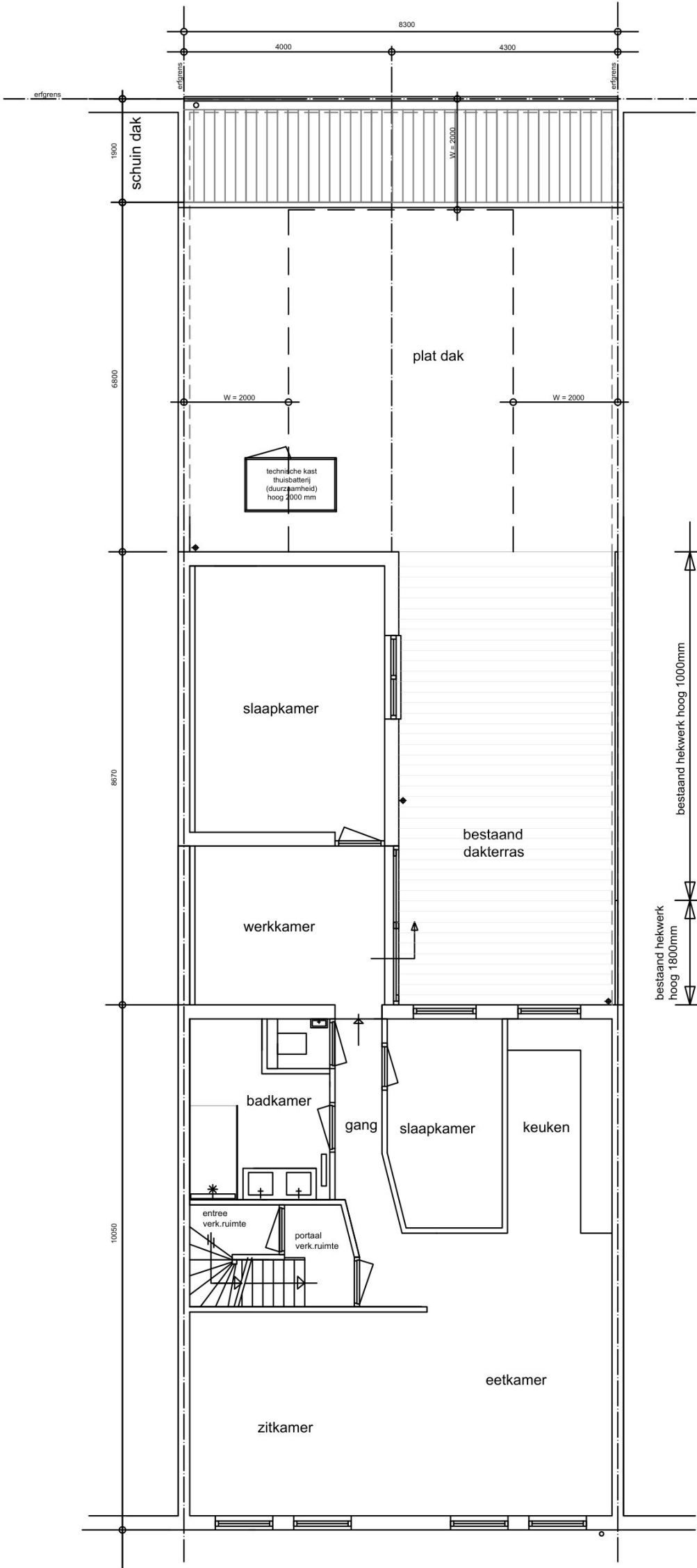
Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242263

naam	Kempenaerstraat 25a Oegstgeest	project	26011
onderdeel	Begane grond - ONGEWIJZIGD	bladnummer	DO-01
reigerlaan 10 2396 jd koudekerk aan den rijn m 06 e contact@n2b.nl i www.n2b.nl	n2bouwadvies projectmanagement, advies en begeleiding op maat		schaal 1:100 afmeting A3 datum 20-07-2026 gewijzigd . .

Niet van tekening meten / maten in het werk te bepalen en te controleren



W = wettelijke afstand van erfgrans tot hekwerk



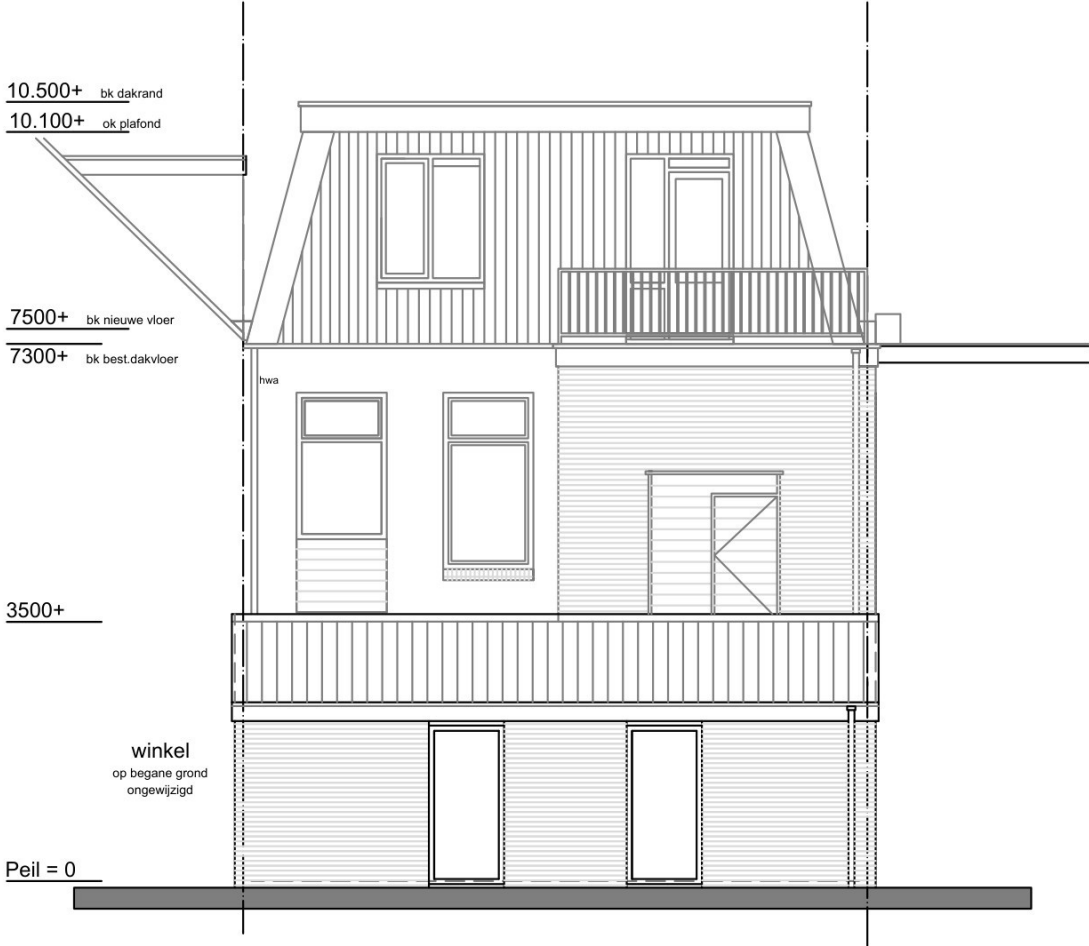
Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

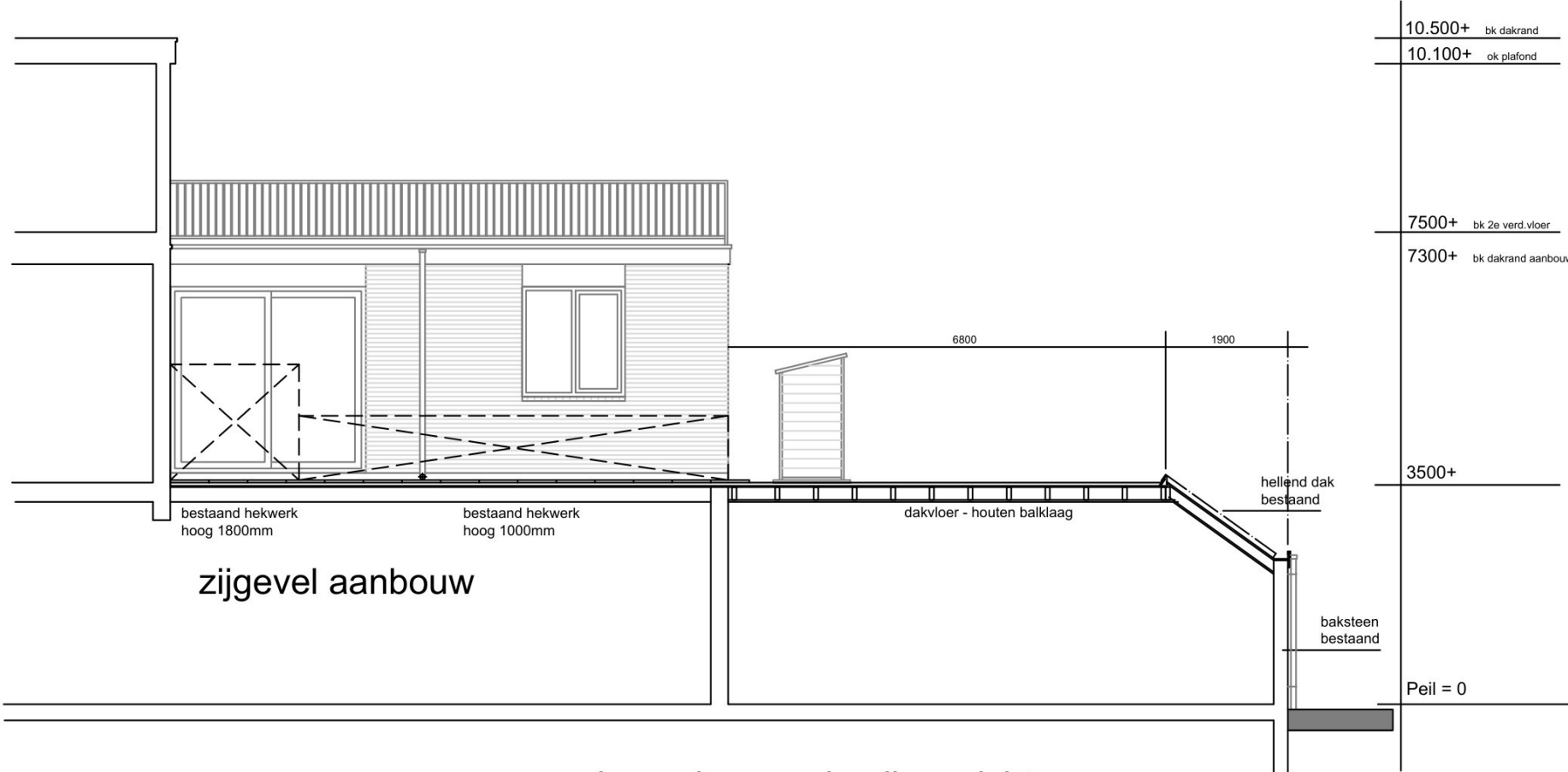
Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242263

naam	Kempenaerstraat 25a Oegstgeest	project	26011
onderdeel	1e verdieping - BESTAAND	bladnummer	DO-02
reigerlaan 10 2396 jd koudekerk aan den rijn m 06 e contact@n2b.nl i www.n2b.nl	n2bouwadvies projectmanagement, advies en begeleiding op maat		schaal 1:100 afmeting A3 datum 20-07-2026 gewijzigd . .

Niet van tekening meten / maten in het werk te bepalen en te controleren



achtergevel
BESTAAND



langsdoorsnede-zijaanzicht
BESTAAND



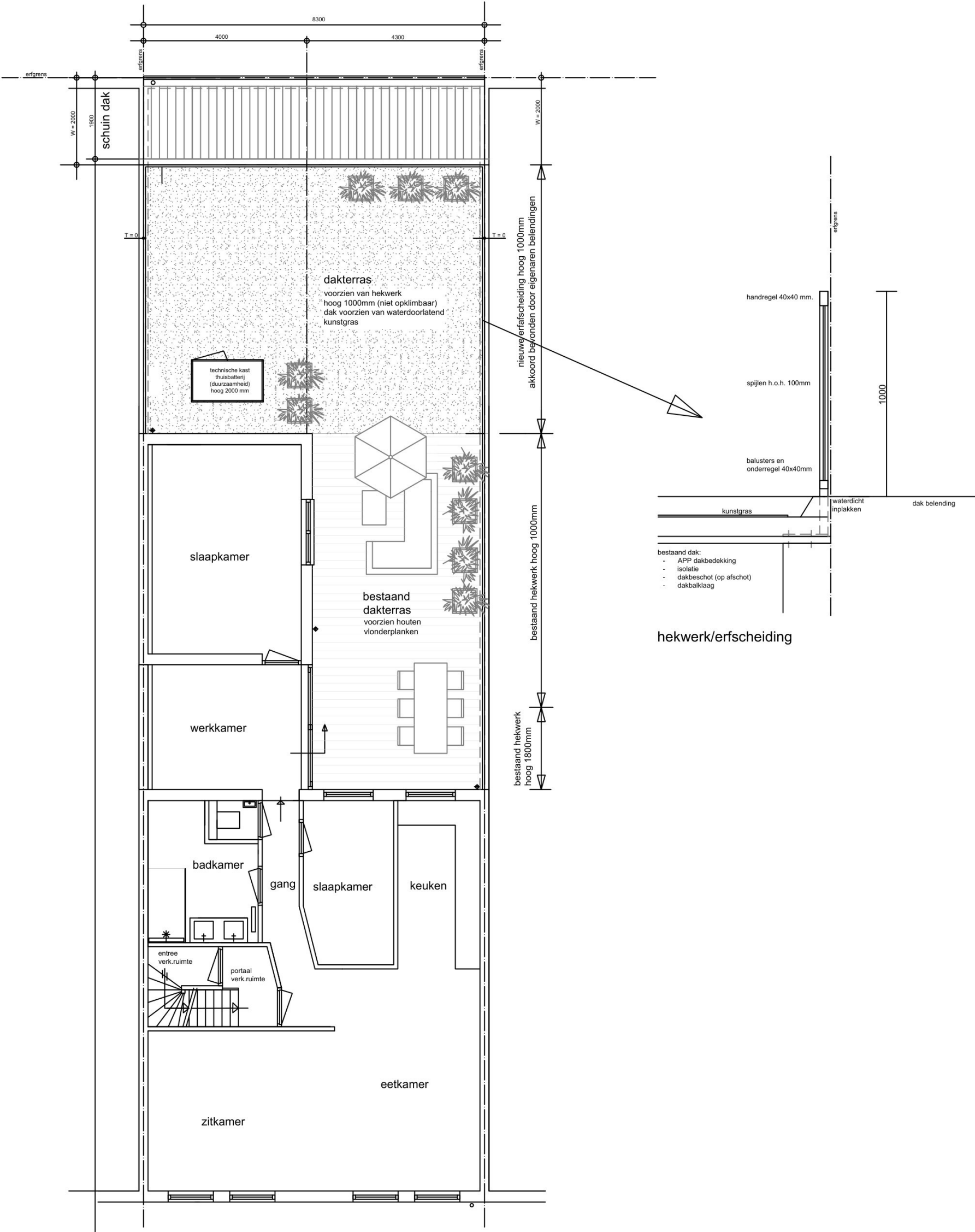
Gemeente **Oegstgeest**

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242263

naam		project
Kempenaerstraat 25a Oegstgeest		26011
onderdeel		bladnummer
doorsneden/aanzichten - BESTAAND		DO-03
reigerlaan 10 2396 jd koudekerk aan den rijn m 06 e contact@n2b.nl i www.n2b.nl	n2bouwadvies projectmanagement, advies en begeleiding op maat	
schaal 1:100 afmeting A3 datum 20-07-2026 gewijzigd . .		

Niet van tekening meten / maten in het werk te bepalen en te controleren



W = wettelijke afstand van erfgrens tot hekwerk
T = toegestaan afstand met akkoord bureu
zie getekende verklaringen (bijlagen)



Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/242263

naam	Kempenaerstraat 25a Oegstgeest	project	26011
onderdeel	1e verdieping - NIEUW	bladnummer	DO-12
reigerlaan 10 2396 jd koudekerk aan den rijn m 06 e contact@n2b.nl i www.n2b.nl	n2bouwadvies projectmanagement, advies en begeleiding op maat		schaal 1:100 afmeting A3 datum 20-07-2026 gewijzigd 03-08-2026

10.500+ bk dakrand
10.100+ ok plafond

7500+ bk nieuwe vloer
7300+ bk best.dakvloer

T = 0 (tot erfgrens)

nieuw hekwerk
hoog 1000mm

3500+

winkel
op begane grond
ongewijzigd

Peil = 0

1000

T = 0 (tot erfgrens)

achtergevel
NIEUW

Gemeente Oegstgeest

*Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest*

*Datum: 06-08-2026
Oms kenmerk: Z/26/242263*

naam	Kempenaerstraat 25a Oegstgeest	project	26011
onderdeel	doorsneden/aanzichten - NIEUW	bladnummer	DO-13
reigerlaan 10 2396 jd koudekerk aan den rijn m 06- e contact@n2b.nl i www.n2b.nl	n2bouwadvies projectmanagement, advies en begeleiding op maat		schaal 1:100 afmeting A3 datum 20-07-2026 gewijzigd 03-08-2026 . . .