

Aan:

Wijtenbachweg 39
2341 VX Oegstgeest

Verzenddatum 6 augustus 2026
Ons kenmerk Z/26/243039
Dso nummer 2026080100065
Contactpersoon
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste

Op 1 augustus 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een dakterras op de bestaande uitbouw op het adres de Wijtenbachweg 39 in Oegstgeest.

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 activiteiten:

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

Voorwaarde – Omgevingskwaliteit

- U mag niet eerder starten met de bouwwerkzaamheden dan nadat de door u nog te overleggen opgaaf van de openingen tussen de horizontale planken van het hekwerk van het dakterras is goedgekeurd.

Ontbrekende vergunning(en)

Om te mogen starten met de bouwactiviteiten voor het dakterras moet u ook in het bezit zijn van de volgende vergunning:

- omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (technisch)'.

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 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	01-08-2026
02. Email aanvraagster met schriftelijk verzoek toevoegen activiteit	Email	03-08-2026
03. Oprichtingstekening 3 woningen Wijttenbachweg	Tekening	-
04. Oprichtingstekening 3 woningen Wijttenbachweg + locatie dakterras	Tekening	-
05. Tekening HK-01_Houten hekwerk dakterras	Tekening	Juli 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:

- 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 'Wonen' (artikel 14) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 17).

Wonen

Op grond van artikel 14.2.2 onder e 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 verdiepingsvloer van het hoofdgebouw en is niet hoger dan het hoofdgebouw waar tegenaan wordt gebouwd.

Op grond van artikel 14.2.2 onder h 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 14.2.2 onder i mag voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 m ten behoeve van een terras zoals bedoeld onder lid h de bouwhoogte zoals bepaald in sub e worden overschreden.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels nu:

- het voorgestelde dakterras in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- het hekwerk van het dakterras een bouwhoogte heeft van 1,20 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 perceelsgrens tenminste 2 meter. Bij de burens is namelijk ook al een dakterras gerealiseerd tot aan de zijdelingse erfgronden (precedent). Ook hebben de beide burens privaatrechtelijk ingestemd om in afwijking van artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek het bestaande dakterras uit te breiden tot aan de zijdelingse erfgronden. 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 leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

De commissie kan instemmen met het voorgestelde plan, onder voorwaarde. Naastgelegen woning Wijtenbachweg 41 kent een dakterras tot op de zijdelingse perceelsgrens en vormt een precedent.

Het dakterras geeft licht- en zichthinder voor de belendende woningen en beïnvloedt de privacy van beide burens. De uitvoering van het hekwerk is daardoor van belang. Een geheel gesloten hekwerk geeft verlies van zon-/ daglicht. Een geheel transparant hekwerk geeft verlies van privacy.

De commissie vraagt een passende uitwerking en motivatie.

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 onder voorwaarde worden verleend.

Toezicht voorwaarden

Wij houden toezicht op de naleving van de planologische voorwaarden.

Meer informatie

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

Dakterras publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260801 00065 000 (ingediend op 01-08-2026)



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/243039

Project

Naam van dit project

Dakterras

Projectomschrijving

Dakterras

Locatie

Adres

Wijtenbachweg 39, 2341VX Oegstgeest

Algemeen

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

Document	Vertrouwelijk
Verklaring dakterras buren.leeg.docx	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

Dakterras

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.

Hekwerk op een bestaande uitbouw plaatsen

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Hekwerk of andere erf- of perceelafscheiding plaatsen

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

■

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

materiaal

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?

Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

Ik hang de was op , drink koffie en eet op het dak als de zon niet meer in mijn tuin schijnt

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

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op een bijgebouw of ander bouwwerk

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

nee

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

120

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte 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
BD03916BouwtekeningenTek-001_260723_204715 (1).jpg	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Bouwtekening dakterras DEF.png	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

E-mailbericht d.d. 03-08-2026

Dag [REDACTED],

Hierbij het verzoek om de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' nav mijn eerder aanvraag (Bouwactiviteit - omgevingsplan) toe te voegen.

Is dit voldoende zo?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



*Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest*

*Datum: 06-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/243039*

OESTEK. 54.

PLAN VOOR DEN DOORVAN 2. WOIINGEN EENEN GARAGE VOOR

BLAD. 19
AAN DE WYTERDACHTEWEG TE OEGSTGEEST SCHAAL 1:100.
KADAstraal SECTIE 112

3916

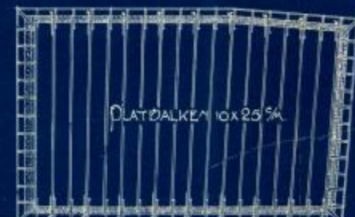
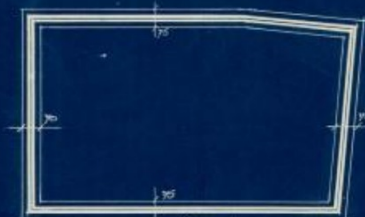


Voorgevel

Zijkant

Achtergevel

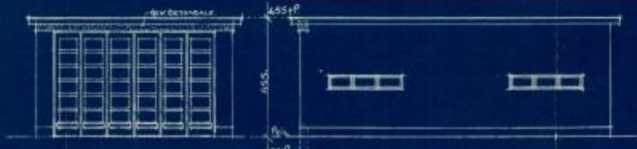
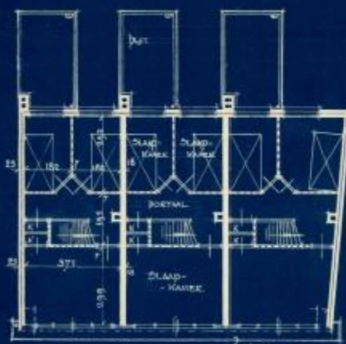
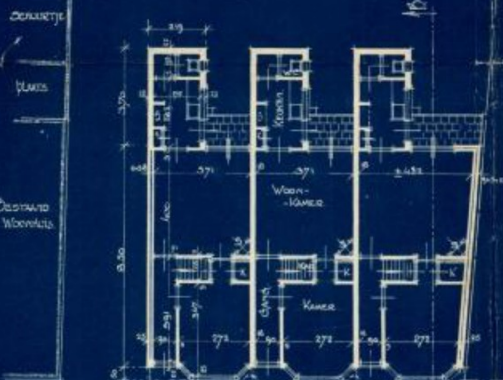
Voorgevel



Funderingsplan

Funderingsplan

Funderingsplan



Plan Begane Grond

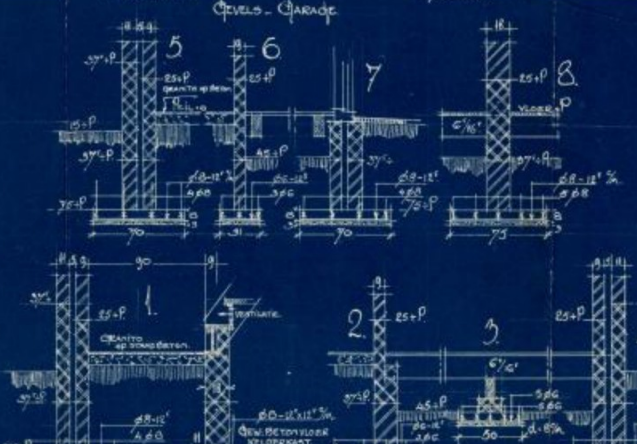
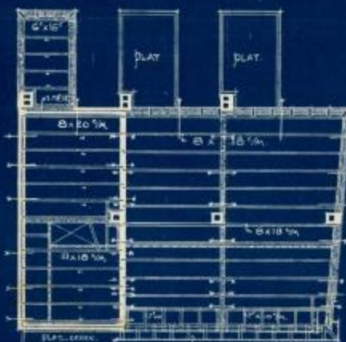
Plan Begane Grond

Plan Begane Grond

Plan Begane Grond

Situatie

Situatie



Funderingsplan

Funderingsplan

Funderingsplan

Funderingsplan

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 06-08-2026
Oms kenmerk: Z/26/243039

NOVEMBER 1927

Architecten Bureau
PONDEN en LOHMAN
LEIDEN - Drogenburg

OESTEK. 54.

PLAN VOOR DEN DOORVAN 2. WOLINGEN EENEN GARAGE VOOR

BLAD. 1^o 1.

aan de WYTERDACHWEG TE OEGSTGEEST SCHAAL 1:100.
KADAstraal SECTIE 112

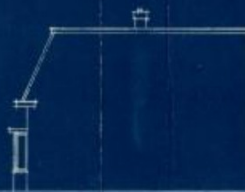
3916



Voordevels
1/2 WYTERDACHWEG



Doezedeel A-D.

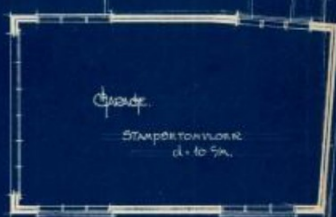


Rechter Zideel

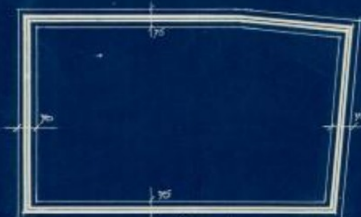


Achterdevels.

Besluitende Garage



Garage
STAMPONTONHOOR
d. 10 5m.



Verdieping Plan Garage

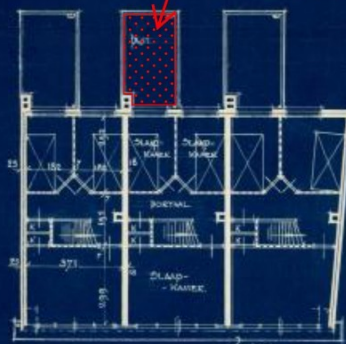


PLATDAALKE 10x25 5m

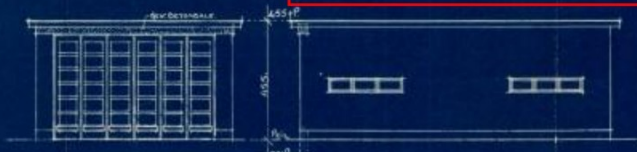
Kegens
Dachwast
Platen
Besluitende Woonruimte



Plan Begane Grond
WYTERDACHWEG



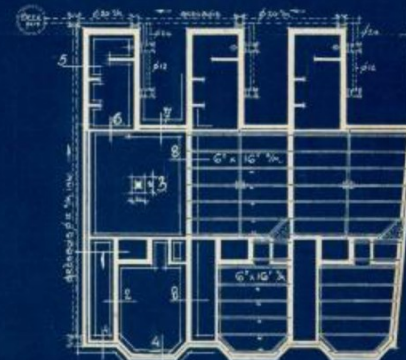
Verdieping plan



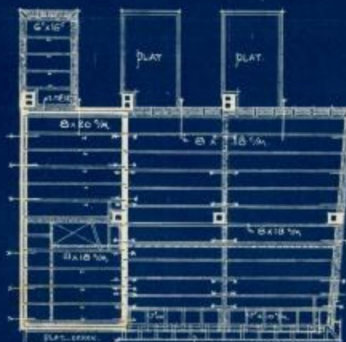
Voordevels

Zydevels

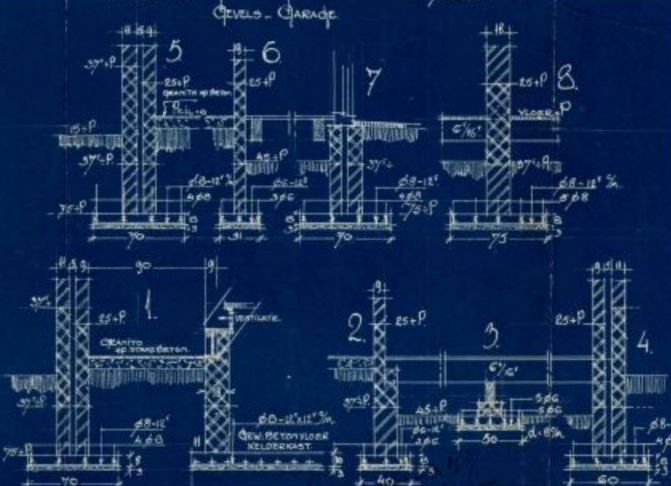
Situatie



Tuinderij
Kegensland
Rietvelding



1. Dalkland
Dak dalkland



Tuinderij - Doezevel
SCHAAL 1:100

Architecten Bureau
Ponders en Lohmann
Leiden - Dordrecht

Dakterras op uitbouw nr. 39

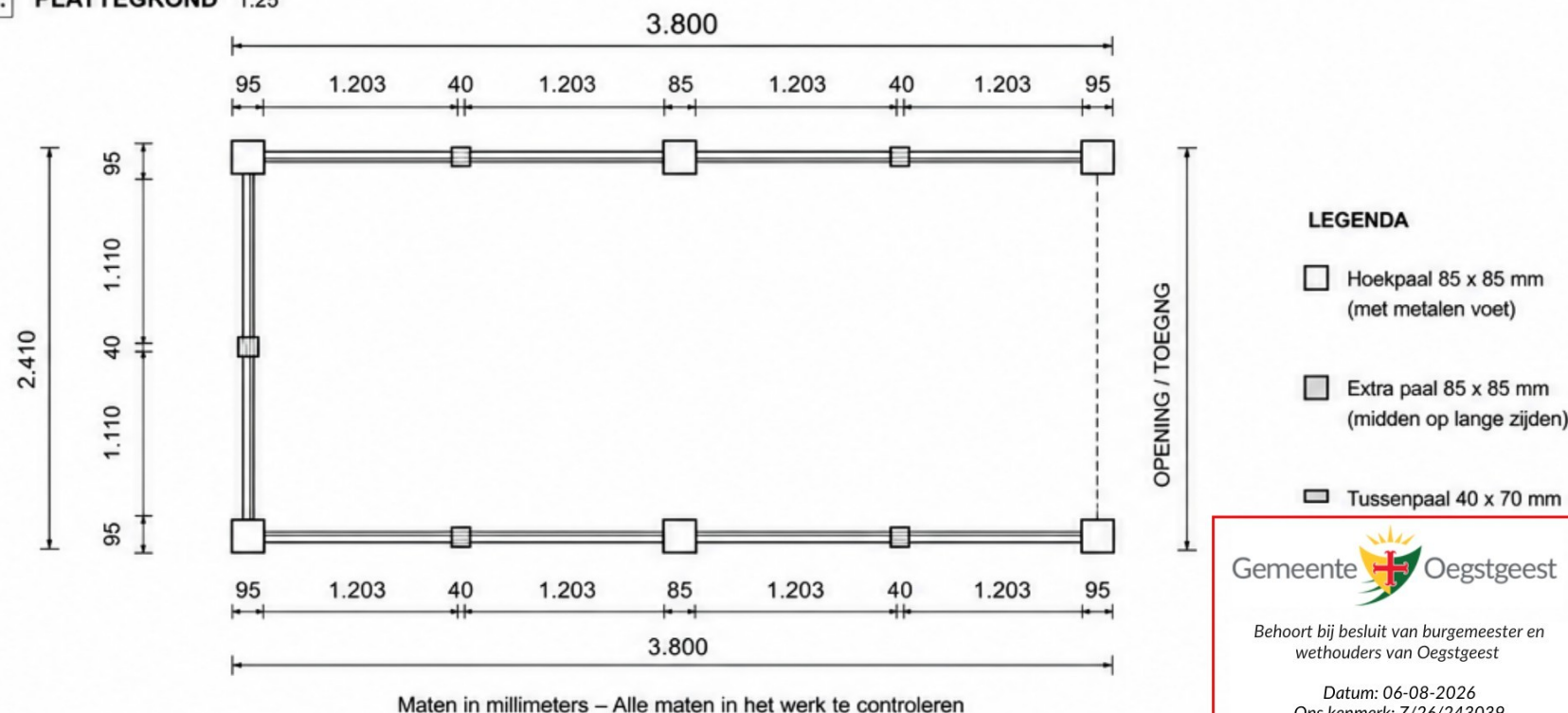
Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

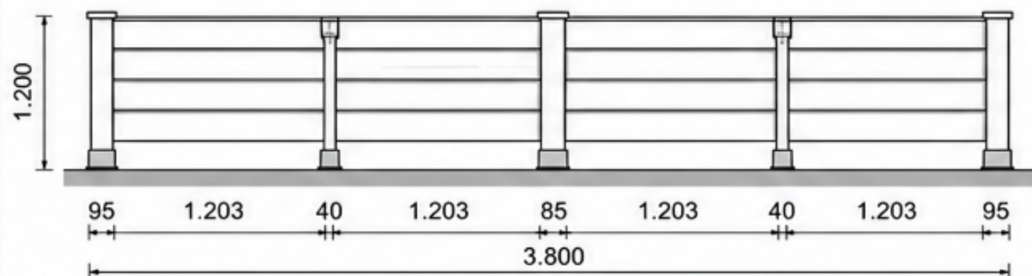
Datum: 06-08-2026
Oms kenmerk: Z/26/243039

NOVEMBER 1927

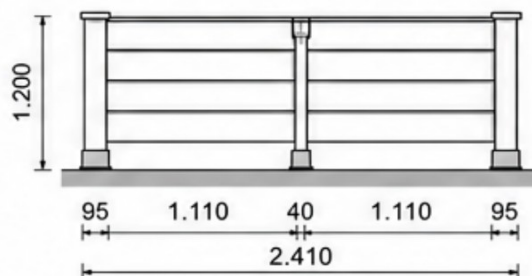
1. PLATTEGROND 1:25



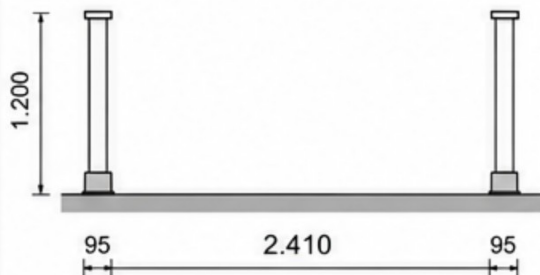
2. VOORAANZICHT – LANGE ZIJDE (3.800 mm) 1:25



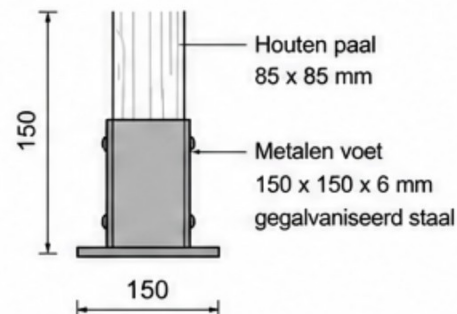
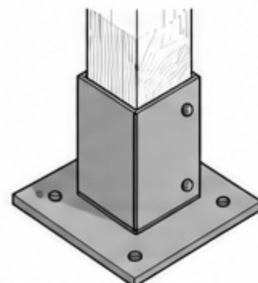
3. **ZIJAANZICHT – KORTE ZIJDE** (2.410 mm) 1:25



4. ZIJAANZICHT – OPEN ZIJDE 1:25



5. DETAIL METALEN VOET 1:10



MATERIAALSPECIFICATIE

- Hoekpalen: 85 x 85 mm
- Extra palen (midden lange zijden): 85 x 85 mm (2 stuks)
- Tussenpalen: 40 x 70 mm
- Horizontale planken: 140 x 15 mm
- Bovenste leuning/afdekplank: 140 x 15 mm
- Totale hoogte hekwerk: 1.200 mm
- Metalen voet: 150 x 150 mm
- Materiaal: hout, wit geschilderd

EISEN EN VEILIGHEID

- Minimale hoogte hekwerk: 1.000 mm
- Opening tussen de horizontale planken: nader te bepalen en af te stemmen op de gewenste uitvoering en veiligheidseisen.
- Sterke en duurzame constructie
- Vast bevestigd op metalen voet
- Geschikt voor dakterras en weersinvloeden

OPMERKINGEN

- Hekwerk op 2 lange zijden (3.800 mm) en 1 korte zijde (2.410 mm).
- Vierde korte zijde is geheel open als toegang.
- Bevestiging met metalen voet.
- Afmetingen onder voorbehoud van toleranties.

Houten hekwerk dakterras – Omgevingsvergunning

Project:	Dakterras
Onderdeel:	Houten hekwerk
Schaal:	1:25 (tenzij anders vermeld)
Formaat:	A3
Datum:	Juli 2026
Getekend door:	—
Tekeningnummer:	HK-01
Versie:	1.0