Gemeente Oegstgeest

Aan:
Regenboogkerk Oegstgeest B.V.
Mauritslaan 12
2341 EM Oegstgeest

Verzenddatum	31 augustus 2026
Ons kenmerk	Z/26/236815
Dso nummer	2026050500917
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [redacted]

Op 5 mei 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van de Regenboogkerk naar 10 woonzorg-studio's voor begeleid wonen en 1 appartement voor een verzorger/begeleider op het adres Mauritslaan 12 in Oegstgeest.

Nadere plantoelichting
Doordat de functie van de Regenboogkerk als kerk is beëindigd is het initiatief ontstaan om deze voormalige kerk te verbouwen naar 10 woonstudio's voor begeleid wonen. Het doel van dit initiatief is het bieden van beschermd wonen; een veilige, warme en levensloopbestendige woonplek met 24 uurs begeleiding voor (jong)volwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking en mogelijk een lichamelijke beperking al dan niet met medische complicaties.

De voormalige kerk zal bewoond worden door maximaal 10 jongvolwassenen met een lichte verstandelijke beperking. Zij worden 24 uur per dag begeleid door 1 (wisselende) verzorger/begeleider. Op spitsuren zal een 2e verzorger/begeleider of vrijwilliger assisteren. De bewoners hebben allen een eigen slaap- en badkamer maar delen een grote keuken en woonkamer waar samen geleefd zal worden.

De belangrijkste functie van de kerk is het bieden van woonruimte voor deze kwetsbare doelgroep. Tevens kunnen er buurtactiviteiten plaatsvinden in de algemene ruimte. Dit zullen uitsluitend beperkte en incidentele activiteiten zijn, om de integratie in de buurt te bevorderen. Het zullen bijeenkomsten zijn, ondergeschikt aan de woon-zorgfunctie, en altijd georganiseerd vanuit de woongroep. Deze ondergeschikte activiteiten zullen enkel plaatsvinden in de multifunctionele ruimte op de begane grond.

Los van bovenstaande zal ook een herinrichting van het buitenterrein plaatsvinden, waarbij bijvoorbeeld aan zuidzijde bestaande parkeerplaatsen worden opgeheven om dit gedeelte van het perceel in gebruik te nemen als tuin.

Met de nieuwe functie kan de Regenboogkerk, gezien de centrale ligging in de oude dorpskern van Oegstgeest, een relevante bijdrage aan de gemeenschap leveren.

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:
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Voorwaarde – Flora en fauna
- U moet rekening houden met de in paragraaf 6.4 Te treffen maatregelen (algemene en specifieke zorgplicht), geadviseerde maatregelen. Zie hiervoor rapport A260014_Quickscan flora en fauna aan de Mauritslaan 12, d.d. 25-06-2026, van Bodem Natuur Consult.

Ontbrekende vergunningen
Om te mogen starten met de aanleg-, sloop- en bouwactiviteiten voor dit project moet u ook in het bezit zijn van de omgevingsvergunning(en) voor de volgende activiteiten:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument
- Bouwactiviteit (technisch)

Dit betekent dat er geen bouwkundige wijzigingen in en aan de Regenboogkerk mogen plaatsvinden voordat u in het bezit bent van alle benodigde omgevingsvergunningen.

Daarnaast moet u bij de 'bouwactiviteit (technisch)' ook een akoestisch onderzoek aanleveren waaruit blijkt wat het gezamenlijk geluid wegverkeerslawaai is en wat de benodigde geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies moet zijn om qua geluidsisolatie te kunnen voldoen aan de eisen van artikel 5.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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	05-05-2026
02. Rapport 2602677-1 v2_Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving	Rapport	28-08-2026
03. Rapport ODWH 4060950_Advies aanvraag omgevingsvergunning Regenboogkerk	Rapport	09-03-2026
04a. Rapport 26012.03_Memo stikstofdepositie Regenboogkerk Oegstgeest	Rapport	03-07-2026
04b. Rapport 26012.03_Projectberekening ReMBffLGnvYY - Bouw- en gebruiksfase	Rapport	03-07-2026
05. Rapport A260014_Quickscan flora en fauna aan de Mauritslaan 12	Rapport	25-06-2026
06. Rapport_Verslag van buurtparticipatie bijeenkomst	Rapport	14-04-2026

Overwegingen – 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 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' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'.

Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9) met bouwaanduiding 'Karakteristiek' en met functieaanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk – parkeerplaats' met instandhoudingsplicht voor 5 parkeerplaatsen. Verder geldt voor een deel van het perceel de enkelbestemming 'Tuin' (artikel 10) met functieaanduiding 'Specifieke vorm van tuin – parkeerplaats' met instandhoudingsplicht voor 15 parkeerplaatsen.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 17) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 18).

Maatschappelijk
Op grond van artikel 9.1 zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens voor de instandhouding en bescherming van bouwwerken met cultuurhistorische waarden;
g. bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen, zoals tuinen en erven, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, ontsluitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Op grond van artikel 1.58 wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan: *culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, onderwijs en zorg, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.*

De voorgestelde herinrichting van het buitenterrein past binnen de voorgeschreven regels qua gebruik zoals benoemd in artikel 9.1 onder g.

Het ingediende plan is echter in strijd met de gestelde regels voor wat betreft het realiseren en gebruiken van 10 woonzorgstudio's voor begeleid wonen en 1 appartement voor een verzorger in de Regenboogkerk.

Op grond van artikel 9.2.2 gelden voor aan- uitbouwen en bijgebouwen de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mogen uitsluitend vanaf minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste:
    1. 50% van het achtererf, wanneer de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m²;
    2. 40% van het achtererf, wanneer de oppervlakte van het perceel groter is dan 500 m², met een maximum van 80 m²;
c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw bedraagt 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;
e. tenzij aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 m;
f. de maximale diepte van de aan- en uitbouw en overkapping bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, 3,5 m;
g. de bouwhoogte van garageboxen bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte.

Aan de linkerzijgevel van de Regenboogkerk is een uitbreiding (veranda) beoogd welke aansluit op de aangrenzende collectieve eetkamer en tuinentree. Deze beoogde uitbreiding levert voor zover wij dat nu kunnen beoordelen geen strijd op met de bouwregels van artikel 9.2.2.

Op grond van artikel 9.5.1 dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - parkeerplaats':

a. per perceel een parkeerplaats, dan wel opstelstrook te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden voor één personenwagen;

b. in afwijking van het bepaalde onder a. dient ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' het aangegeven aantal te worden aangehouden;
c. rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 18.4.

Het ingediende plan is in overeenstemming met de gestelde regels voor wat betreft de 'specifieke vorm van maatschappelijk - parkeerplaats' omdat in de nieuwe situatie de vereiste instandhouding van 5 parkeerplaatsen is verzekerd door de voorgestelde aanleg van 9 parkeerplaatsen.

Op grond van artikel 9.6.1 onder a is het verboden op de gronden met de aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

Op grond van artikel 9.6.2 kan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 slechts worden verleend indien:
a. door het slopen dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen monumentale of cultuurhistorische waarden; en
b. vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Voor de beoogde ingrepen in en aan de Regenboogkerk is op grond van bovenstaande een omgevingsvergunning vereist, waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij de Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest (opvolger van de gemeentelijke monumentencommissie).

Deze nog ontbrekende omgevingsvergunning(en) voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ en ‘Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument’ moet(en) nog separaat worden aangevraagd. Gelet hierop kan op deze onderdelen nog geen inhoudelijke beoordeling plaatsvinden.

Tuin
Op grond van artikel 10.1 zijn de voor ‘Tuin’ aangewezen gronden bestemd voor:
a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een toegangsweg tot het achterliggende perceel;
d. bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingen en verhardingen en niet-gebouwde parkeervoorzieningen.

Op grond van artikel 10.4.1 dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeerplaats':
a. per perceel een parkeerplaats, dan wel opstelstrook te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden voor één personenwagen;
b. in aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat deze parkeerplaats dan wel opstelstrook zich ook mag bevinden ter plaatse van de bij het perceel behorende bestemming 'Wonen';
c. in afwijking van het bepaalde onder a. dient ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' het aangegeven aantal te worden aangehouden;
d. rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 18.4.

Het ingediende plan is in strijd met de gestelde regels voor wat betreft de 'specifieke vorm van tuin - parkeerplaats' omdat in de voorgestelde herinrichting van het buitenterrein binnen de bestemming

‘Tuin’ geen parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit betekent strijdigheid met de in artikel 10.4.1vereiste instandhouding van 15 parkeerplaatsen.

Waarde Archeologie en Cultuurhistorie
Ten aanzien van de ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’ vindt de inhoudelijke beoordeling eveneens plaats bij de indiening van de nog ontbrekende omgevingsvergunning(en) voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ en ‘Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument’.

Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021
Uitgangspunt van het ‘Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021’ is dat de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels, e.e.a. zoals uitvoerig beschreven in hoofdstuk 4 van de Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 29-07-2026, en door onze verkeerskundige beoordeeld en goedgekeurd.

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’.

A. Ruimtelijke afweging
Het plan is in strijd met het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Oranje Nassau’ omdat de beoogde functie ook een wooncomponent omvat. Hoewel de zorgcomponent binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ past is duurzaam verblijf met een woonkarakter binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het plan is tevens in strijd met de regels binnen de bestemming ‘Tuin’ omdat 15 parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden. Het inrichtingsplan voorziet in het volledig opheffen van de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de voormalige kerk en het in gebruik nemen van deze gronden als tuin, waardoor niet langer kan worden voldaan aan de planologische verplichting om 15 parkeerplaatsen in stand te houden.

Wij zijn positief over het plan om het gebruik van de voormalige Regenboogkerk te wijzigen naar een verblijfszorgfunctie, waarbinnen zorgwonen in de vorm van begeleid wonen wordt aangeboden aan maximaal 10 bewoners met 24-uursbegeleiding, en over het omzetten van een gedeelte van de bestaande parkeerplaatsen naar tuin.

Het plan voorziet in een kleinschalige verblijfszorgvoorziening voor jongvolwassenen met een lichte tot matige verstandelijke beperking. De bewoners kunnen in zekere mate zelfstandig leven, maar wonen binnen een beschermde omgeving waarin permanent begeleiding aanwezig is en gemeenschappelijke voorzieningen worden gedeeld. De combinatie van een eigen studio, gemeenschappelijke ruimten en

24-uursbegeleiding maakt dat sprake is van zorgwonen als onderdeel van een verblijfszorgfunctie en niet van reguliere zelfstandige bewoning.

De verblijfszorgfunctie sluit in belangrijke mate aan bij het gebruik dat op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' al is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn onder meer voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn mogelijk. De strijdigheid wordt voornamelijk veroorzaakt door het duurzame verblijf met een woonkarakter. Er wordt daarmee geen volledig nieuwe functie toegestaan, maar een functie die inhoudelijk nauw verwant is aan de bestaande maatschappelijke gebruiksmogelijkheden. De functie is naar aard en omvang passend in de omgeving. Het gaat om een kleinschalige groep van maximaal 10 bewoners en niet om een reguliere woonfunctie met 10 afzonderlijke huishoudens. Door de aanwezigheid van 24-uursbegeleiding is sprake van een beheerde woonomgeving. De verblijfszorgfunctie veroorzaakt naar verwachting geen grote of incidentele bezoekerspieken zoals bij het voormalige gebruik als kerk konden voorkomen. De gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden blijven daardoor naar verwachting beperkt.

Het plan levert bovendien een bijdrage aan het realiseren van passende huisvesting voor een kwetsbare doelgroep. De Omgevingsvisie Oegstgeest constateert dat mensen die intensieve zorg nodig hebben passende huisvesting nodig hebben en dat er in Oegstgeest te weinig van dergelijke woonvormen zijn. De visie gaat daarnaast uit van een inclusieve gemeente waarin voldoende woonruimte wordt geboden aan kwetsbare groepen en waarin kwetsbare inwoners zo veel mogelijk in hun eigen omgeving worden ondersteund. Het plan geeft concreet invulling aan deze beleidsdoelstellingen door een beschermde woonomgeving met permanente begeleiding te realiseren.

De herbestemming draagt tevens bij aan het behoud van de voormalige Regenboogkerk. Deze kerk is een markant en cultuurhistorisch waardevol gebouw en vormt een herkenbaar element in de omgeving. Nu de oorspronkelijke religieuze functie is beëindigd, biedt de verblijfszorgfunctie een duurzaam toekomstperspectief voor het gebouw. Daarmee wordt aangesloten bij het uitgangspunt uit de Omgevingsvisie om historische kwaliteiten te beschermen en erfgoed door gebruik te behouden. Omdat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de gebruikswijziging, verandert de bestaande bouwmassa en verschijningsvorm van de kerk als gevolg van deze aanvraag niet. Voor de beoogde bouwkundige wijzigingen worden separaat nog diverse activiteiten aangevraagd en zal de Commissie Omgevingskwaliteit nauw betrokken worden vanwege de status gemeentelijk monument.

Ook het omzetten van de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de kerk naar tuin wordt ruimtelijk positief beoordeeld. Hierdoor neemt de hoeveelheid verharding af en ontstaat meer ruimte voor groen en verblijfskwaliteit. Het volledig opheffen van de parkeerplaatsen aan de zuidzijde is aanvaardbaar vanwege de lagere parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Uit het advies van de gemeentelijke verkeerskundige volgt dat voor de aangevraagde verblijfszorg- en zorgwoonfunctie in totaal 8 parkeerplaatsen nodig zijn.

In de nieuwe situatie blijven op het perceel 9 parkeerplaatsen aanwezig. Daarmee wordt op eigen terrein voldoende in de parkeerbehoefte voorzien en is één parkeerplaats meer aanwezig dan op grond van de berekende parkeerbehoefte noodzakelijk is.

De positieve parkeerbeoordeling geldt uitsluitend voor het concrete programma van maximaal 10 zorgstudio's voor maximaal 10 bewoners met 24-uursbegeleiding. Andere maatschappelijke functies, zoals een kerk of zelfstandige bijeenkomstenfunctie, kunnen een aanzienlijk grotere parkeer- en verkeersbelasting veroorzaken. De nieuwe terreininrichting met 9 parkeerplaatsen is niet op dergelijke functies berekend. De afwijking van de verplichting om 15 parkeerplaatsen binnen de bestemming

‘Tuin’ in stand te houden, kan daarom alleen ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht in samenhang met de aangevraagde hoofdfunctie ‘Verblijfszorg’ en de uitbreidingsfunctie ‘Zorgwonen’.

Beoogd wordt dat bij de verwerking van deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in het Omgevingsplan de planologische regeling wordt aangepast, waarbij de hoofdfunctie ‘Verblijfszorg’ met de uitbreidingsfunctie ‘Zorgwonen’ in de plaats treedt van de bestaande maatschappelijke gebruiksmogelijkheden. Daarmee wordt voorkomen dat het gebouw na de herinrichting van het terrein opnieuw voor een maatschappelijke functie met een aanzienlijk grotere parkeerbehoefte kan worden gebruikt.

Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat wij kunnen meewerken aan afwijking van het Omgevingsplan, juncto het bestemmingsplan ‘Oranje Nassau’, en het wijzigen van het gebruik van de voormalige Regenboogkerk aan de Mauritslaan 12 naar een verblijfszorgfunctie, met de mogelijkheid om binnen maximaal 10 studio’s zorgwonen in de vorm van begeleid wonen met 24-uursbegeleiding aan te bieden, alsmede het opheffen van een gedeelte van de bestaande parkeerplaats en het in gebruik nemen daarvan als tuin, kunnen toestaan.

B. Wonen en Maatschappelijke afweging
Op 20 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest de Woonvisie 2020-2030 'Samen verder bouwen aan karakter en kwaliteit' vastgesteld. In deze visie wordt richting gegeven aan de actuele woonopgaven in Oegstgeest. De gemeente heeft de woonvisie in nauwe samenspraak met de inwoners en maatschappelijke partners opgesteld. De woonopgaven zijn vertaald naar drie ambities:

- karaktervolle groei;
- betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- zorgzame en inclusieve wijken.

In de Woonvisie zijn de volgende voor dit project relevante uitgangspunten opgenomen:

- We willen het dorpse en groene karakter van Oegstgeest nadrukkelijk behouden;
- Waar we bouwen, bouwen we voor de huidige en toekomstige (instromende) inwoners van Oegstgeest en dragen zo naar vermogen bij aan de regionale woonbehoefte;
- We zijn een inclusieve gemeente. We zorgen, afgestemd met de regio, voor voldoende woonruimte voor kwetsbare groepen.
- De in de Woonvisie opgenomen opgave bedraagt 1.400 woningen. Dit is later herijkt na de ondertekening van de Woondeal.

We willen een inclusieve samenleving zijn met een diversiteit aan woonvormen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de huisvesting van een aandachtsgroep en past binnen deze ambitie. Met het voorgestelde plan kan dan ook worden ingestemd.

C1. Verkeer - Autoparkeren
Het parkeren vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw, op eigen terrein. Deze zijde vormt ook de hoofdontsluiting van de woonvoorziening. Zowel de entree voor bewoners en begeleiders als de parkeerplaatsen worden vanaf deze zijde ontsloten.

Voor de nieuwe functie is aangesloten bij de parkeernorm voor een verpleeg- en verzorgingshuis: Omdat sprake is van begeleid wonen waarbij de bewoners vanwege hun beperking geen of nauwelijks een eigen auto bezitten en 24-uurs begeleiding aanwezig is, sluit de parkeernorm voor een verpleeg- en verzorgingshuis het beste aan bij het feitelijke gebruik.

- Verpleeg- en verzorgingshuis: 0,6 parkeerplaats per wooneenheid
- 10 wooneenheden × 0,6 = 6 parkeerplaatsen

- 2 parkeerplaatsen voor begeleiding/personeel (uit praktisch oogpunt gaan we uit van het piekmoment waarbij er twee begeleiders aanwezig kunnen zijn, in geval van overdracht werkzaamheden c.q. afwisseling van de wacht)

De totale vereiste parkeerbehoefte bedraagt hiermee: 8 parkeerplaatsen

Inzake de vraag om het aantal bezoekers en eventueel piekmoment te onderbouwen wordt aangegeven dat het bezoek voor de bewoners uitsluitend incidenteel plaats vindt en is verspreid over de dag. Er zijn geen vaste bezoekmomenten of bezoekuren waarbij een concentratie van bezoekers ontstaat. Hierdoor is geen sprake van een piekbelasting als gevolg van bezoekverkeer. Eventueel bezoek zal zich gelijkmatig over de dag verdelen, waardoor slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen gelijktijdig bezet zal zijn.

Er wordt aan de vereiste parkeerbehoefte voldaan nu in het plan in totaal 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en mede gelet op:
- het ontbreken van autobezit onder de bewoners;
- de beperkte personeelsbezetting;
- het incidentele en over de dag verspreide bezoek;
- het ontbreken van vaste bezoekmomenten.

Het plan voldoet voor wat betreft het autoparkeren aan de parkeernormen uit de Parkeernota Oegstgeest 2021.

C2. Verkeer - Fietsparkeren
De bestaande fietsenstalling wordt aangepast aan de nieuwe functie en biedt ook ruimte voor aangepaste fietsen, zoals driewiel- en duofietsen. Voor bezoekers worden aanvullende fietsparkeerplaatsen op het voorterrein gerealiseerd.

Voor de nieuwe situatie kan op basis van de CROW-richtlijnen worden uitgegaan van de volgende fietsparkeernormen:
Bewoners (kamerverhuur/ niet-zelfstandige woonruimte):
- 1,2 tot 1,5 fietsparkeerplaats per wooneenheid

Begeleiders (zelfstandige woonruimte/appartement):
- 2,5 tot 4 fietsparkeerplaatsen

Voor bezoekers geldt aanvullend een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per wooneenheid:
- 10 × 0,25 = 3 fietsparkeerplaatsen

De totale fietsparkeerbehoefte bedraagt hiermee: 18 tot 22 fietsparkeerplaatsen.

Met de te realiseren capaciteit van 28 fietsparkeerplaatsen wordt (ruimschoots) voorzien in de verwachte fietsparkeerbehoefte.

Het plan voldoet voor wat betreft het fietsparkeren aan de parkeernormen uit de Parkeernota Oegstgeest 2021.

D. Bodem
In het kader van de aanvraag is het ‘Formulier vooronderzoek bodem ODWH’ ingevuld. Dit formulier is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden. Uit de bij de Omgevingsdienst beschikbare gegevens blijkt dat er geen verdenking bestaat van de aanwezigheid van

verontreiniging van de bodem. Er zijn daarom betreffende de bodemkwaliteit geen belemmeringen te verwachten voor de geplande ontwikkeling.

E. Geluid
Bij de aanvraag is geen akoestisch onderzoek ingediend gelet op de interne verbouwing van het bestaande gebouw waarbij de bestaande bouwmassa en situering ongewijzigd blijven. In paragraaf 5.2 van rapport 2602677-1 v2_Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 29-07-2026, wordt aangegeven dat bij de verbouwing voorzien wordt in voldoende geluidsisolatie, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners. Hierbij wordt voldaan aan de geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Het aspect wegverkeerslawaai is door de Omgevingsdienst West-Holland indicatief onderzocht omdat de locatie binnen de geluidaandachtsgebieden van meerdere gemeentewegen en een rijksweg ligt. Uit een indicatieve berekening (zonder aanpassing/toevoeging van invoerparameters) volgt dat de standaardwaarde voor gemeentewegen van 53 dB Lden niet wordt overschreden (maximaal 52 dB). De standaardwaarde van 50 dB voor rijkswegen wordt net wel overschreden (maximaal 51 dB). Vanwege deze overschrijding is nader akoestisch onderzoek nodig waarbij zowel de gemeentewegen als de rijksweg hierbij moeten worden opgenomen en het gezamenlijk geluid moet worden bepaald. Specifieke aandacht wordt gevraagd voor het eventuele geluid van het op het perceel gelegen transformatorhuisje.

Voornoemde betekent dat u bij de ‘bouwactiviteit (technisch)’ een akoestisch onderzoek moet aanleveren waaruit blijkt wat het gezamenlijk geluid wegverkeerslawaai is en wat de benodigde geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies moet zijn om qua geluidsisolatie te kunnen voldoen aan de eisen van artikel 5.23 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

F. Stikstofdepositie
Bij de aanvraag is het rapport 26012.03_Memo stikstofdepositie Regenboogkerk Oegstgeest, d.d. 03-07-2026, van Langeraar Milieuadvies ingediend. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

G. Soortenbescherming / Zorgplicht
Bij de aanvraag is het rapport A260014_Quickscan flora en fauna aan de Mauritslaan 12, d.d. 25-06-2026, van Bodem Natuur Consult ingediend. Dit rapport is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden.

Het plan c.q. de beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel vragen wij u rekening te houden met de in paragraaf 6.4 Te treffen maatregelen (algemene en specifieke zorgplicht) geadviseerde maatregelen.

Conclusie
Gelet op bovenstaande kan onder voorwaarden medewerking worden verleend aan de benodigde buitenplanse afwijking. Alles afwegende achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

<u>Omgevingskwaliteit</u>
Voor de beoogde ingrepen in en aan de Regenboogkerk, alsmede de ingrepen in de buitenruimten rondom de Regenboogkerk (aanleg tuin, wijzigen bestratingen, wijzigen parkeerinrichting, etc) zal nog separaat advies worden ingewonnen bij de Commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest. Deze

beoordeling vindt plaats na indiening van de nog ontbrekende aanvragen voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ en ‘Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument’.

Overigens zijn de beoogde ingrepen, zoals ook beschreven in hoofdstuk 2 van de Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 28-08-2026, voorafgaande aan het indienen van de aanvraag besproken met en toegelicht aan de Commissie Omgevingskwaliteit in het kader van vooroverleg.

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 buren en het organiseren van een informatie- en inloopbijeenkomst op 9 april 2026 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 activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’ kan onder voorwaarde worden verleend.

Verwerking wijzigingen in (toekomstig) Omgevingsplan
- verwijderen enkelbestemming Maatschappelijk
- verwijderen functieaanduiding, specifieke vorm van tuin - parkeerplaats
- verwijderen maatvoering, aantal parkeerplaatsen: 5
- verwijderen (Tuin) functieaanduiding, specifieke vorm van tuin - parkeerplaats
- verwijderen maatvoering, aantal parkeerplaatsen: 15
- opnemen hoofdbestemming ‘Verblijfszorg’
- opnemen uitbreidingsfunctie ‘Zorgwonen’
- opnemen functieaanduiding, specifieke vorm van tuin - parkeerplaats
- opnemen maatvoering, aantal parkeerplaatsen: 9
- opnemen hoofdbestemming ‘Tuin’ met aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeerterrein'

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

Regenboogkerk publiceerbaar

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 31-08-2026
Ons kenmerk: Z/26/236815

Uw verzoek

Ingediend bij	**gemeente Oegstgeest**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260505 00917 000 (ingediend op 05-05-2026)
	20260505 00917 001 (ingediend op 11-05-2026)
	20260505 00917 002 (ingediend op 27-05-2026)

Project

Naam van dit project
Regenboogkerk

Projectomschrijving
Herbestemming Regenboogkerk tot beschermd wonen project

Locatie

Adres
Mauritslaan 12, 2341EM Oegstgeest

Algemeen

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

Document	Vertrouwelijk
Bijlage IV participatie verslag Buurtbijeenkomst 9 april 2026.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
Regenboogkerk

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
Architektenburo Marcel van Dijk VOF
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
28072338
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
[redacted]
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Deutzstraat
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
19
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
2342AC
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Oegstgeest
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

Naam van de organisatie
Regenboogkerk Oegstgeest B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
98578472
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
[redacted]
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Mauritslaan
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
12
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
2341EM
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Oegstgeest
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de initiatiefnemer

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.
Herbestemmen van Regenboogkerk tot beschermd wonen project

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.
Omgevingsplan geeft aan 'maatschappelijk'.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
Om de Regenboogkerk geschikte te maken voor beschermd wonen voor mensen met een lichte verstandelijke beperking.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
geen gevolgen voor omgeving

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?
Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?
Geen ‘project-mer-plicht’ en geen ‘project-mer-beoordelingsplicht’

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Bijlage I. Quickscan Omgevingsdienst Regenboogkerk.pdf	Nee
Bijlage II. en IIa Memo stikstofdepositie Regenboogkerk Oegstgeest 11 mei 2026.pdf	Nee
Bijlage III. Quickscan flora en fauna Mauritslaan 12 te Oegstgeest.pdf	Nee
Bijlage IV participatie verslag Buurtbijeenkomst 9 april 2026.pdf	Nee
GoFlo Regenboogkerk versie 26 mei 2026.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.