Gemeente Oegstgeest

Aan:
[redacted]
Geversstraat 56
2342 AB Oegstgeest

Verzenddatum	20 oktober 2026
Ons kenmerk	Z/26/235512
Dso nummer	2026041600794
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [redacted]

Op 16 april 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de woning inclusief het realiseren van een kelder op het adres Geversstraat 56 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

Ontbrekende vergunning(en)
Om te mogen starten met de aanleg- en/of bouwactiviteiten voor dit project 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 € [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	16-04-2026
02. Email architect met bevestiging intrekking technische bouwactiviteit Geversstraat 56	E-mailbericht	22-04-2026
03. Tekeningboekje_Uitbreiding Geversstraat 56	Tekening	23-09-2026
04. Rapport_Ingevuld Formulier vooronderzoek bodem ODWH	Rapport	22-04-2026
05. Rapport A9333-03-MAL-rap1_Toetsing Natuurnetwerk Nederland	Rapport	22-07-2026

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 'De Geesten'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 19) en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 23). Verder geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Nederland'. Binnen het op bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak is een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan.

Wonen – Uitbreiden van bestaande achtergevel 1e verdieping
Op grond van artikel 19.2.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

Het ingediende plan voor het uitbreiden van de bestaande achtergevel op de eerste verdieping voldoet aan de gestelde regels, aangezien deze is gelegen binnen het bouwvlak.

Wonen – Plaatsen dakterras op bestaande uitbouw achtergevel
Op grond van artikel 19.2.2 onder d bedraagt de bouwhoogte van aan- en uitbouwen ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;

Het ingediende plan voor het plaatsen van een dakterras op de bestaande uitbouw aan zijde achtergevel voldoet niet aan de gestelde regels. Nu de bovenzijde van het hekwerk van het dakterras gelegen is op 4265+ en de bovenzijde eerste verdiepingsvloer op 3725+ bedraagt de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt in dit geval 0,29 meter.

Wonen – Kelder
Op grond van artikel 19.2.3 is ondergronds bouwen ten behoeve van kelders toegestaan, waarbij geldt dat:

a. kelders onder het hoofdgebouw zijn toegestaan;
b. het vloeroppervlak van de kelder ten hoogste 50 m2 bedraagt, waarbij geldt dat het oppervlak van kelders onder het erf ten hoogste 30% van het oppervlak van het erf bedraagt;
c. de afstand van de kelder tot de voorgevellijn bedraagt ten minste 3 m;
d. de hoogte van de kelder bedraagt ten hoogste 0,1 m onder peil;
e. de afstand van de kelder tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m, tenzij deze gezamenlijk in de erfafscheiding worden gebouwd.

De voorgestelde kelder voldoet niet aan de gestelde regels, omdat deze fors groter in omvang is dan het gestelde maximum van 50 m2. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde dat de kelder onder het erf ten hoogste 30% van de oppervlak van het erf bedraagt.

Waarde – Archeologie 3
Op grond van artikel 21.3.1 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 burgemeester en wethouders 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.

Waarde – Cultuurhistorie
Op grond van artikel 23.1, aanhef, zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

Het ingediende plan moet voldoen aan de gestelde regels, mede te beoordelen door de Commissie Omgevingskwaliteit.

Natuurnetwerk Nederland
Op grond van artikel 28.1.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland' dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland.

Op grond van artikel 28.1.2 gelden voor het bouwen op of in de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland' aanvullend op de regels in hoofdstuk 2 de volgende regels:

a. nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nieuwe gebouwen die bestaande gebouwen, op dezelfde locatie en met ten hoogste hetzelfde bebouwd oppervlak, vervangen;
b. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die in het belang zijn van de natuur, de veiligheid, de openbare orde en het algemeen maatschappelijk functioneren, met dien verstande dat:
    1. de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur en cultuurhistorie dient aan te tonen;
    2. lichtmasten tot een bouwhoogte van 3 m zijn toegestaan;
    3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 1 m zijn toegestaan.

Het ingediende plan betreft geen nieuw gebouw, maar uitbreiding van het bestaande gebouw (woning).

Op grond van artikel 28.1.3 is het verboden op of in de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - Natuurnetwerk Nederland' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden en banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met dien verstande dat het enkel een omgevingsvergunning voor het vervangen van bestaande verhardingen kan betreffen;
b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
i. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
j. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse constructies, installaties of apparaten met een grotere hoogte of diepte dan 0,75 m;
k. het vellen of rooien van bomen en hagen, met dien verstande, dat geen vergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande bodemgebruik;
l. het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden, die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig beplant zijn;
m. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of aanleggen van waterpartijen, waterlopen, sloten en andere wateren.

De in dit lid bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. de werken en/of werkzaamheden in het belang zijn van de natuur, de veiligheid, de openbare orde en het algemeen maatschappelijk functioneren, met dien verstande dat de natuurwaarden

niet onevenredig worden aangetast, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur dient aan te tonen;

b. de werken en/of werkzaamheden in het belang zijn van de nieuwe bouwwerken als bedoeld in lid 28.1.2, met dien verstande dat de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur dient aan te tonen;
c. de werken en/of werkzaamheden onder a. en b. de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland gebied niet significant beperken en niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het Natuurnetwerk Nederland, hetgeen de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een advies van een deskundige inzake natuur dient aan te tonen.

Gelet op bovenstaande heeft bureau IDDS het rapport A9333-03-MAL-rap1_Toetsing Natuurnetwerk Nederland, d.d. 22-07-2026 opgesteld met betrekking tot het ingediende plan.

De voorgenomen kelder wordt volledig gerealiseerd onder de bestaande bebouwing en tuin binnen het plangebied. Deze gronden zijn op grond van artikel 2.11 van de Omgevingsverordening geëxclaveerd van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hoewel het plangebied binnen de begrenzing van het NNN "De Geesten" ligt, vinden de werkzaamheden plaats buiten het werkingsgebied van de NNN. Van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN is daarom geen sprake en de NNN-regelgeving is op dit planvoornemen niet van toepassing.

Wij kunnen instemmen met de conclusie(s) van bureau IDDS en zijn van mening dat de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland gebied niet significant beperken en niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het Natuurnetwerk Nederland

<u>Buitenplanse omgevingsplanactiviteit</u>
Gelet op voornoemde kan het ingediende plan, voor wat betreft het realiseren van een kelder voor het deel dat gelegen is buiten de woning (gelegen buiten bouwvlak), alleen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het onderdeel ‘Evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ gaan wij daar nader op in.

<u>Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</u>
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 'De Geesten’.

Ruimtelijke afweging
Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de geringe hoogteoverschrijding door het voorgestelde dakterras op de bestaande uitbouw aan achterzijde van de woning.

Ook zijn er, gezien de grootte van het perceel, vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen het overschrijden van de maximaal toegestane oppervlakte van 50 m2 voor een kelder buiten het hoofdgebouw nu het aangepaste plan voldoende afstand houdt tot de zijdelingse

perceelsgrens. Na afstemming met de adviseur Groen is gebleken dat de voorgestelde gronddekking boven op de kelder van voldoende maat is om het bodemleven zich goed te kunnen laten herstellen en ook te overleven in drogere perioden.

De ruimtelijke impact van beide strijdigheden op omliggende bebouwing is nihil gelet op de solitaire ligging van deze vrijstaande woning op een omvangrijk perceel. Mede gelet hierop is er geen sprake van ongewenste precedentwering. Daarom kan medewerking worden verleend aan de benodigde buitenplanse afwijking.

Met het voorgestelde plan worden naar ons oordeel de privacy, gezondheid, duurzaamheid, bezonning en woon- en leefkwaliteit van direct omwonenden niet onevenredig aangetast.

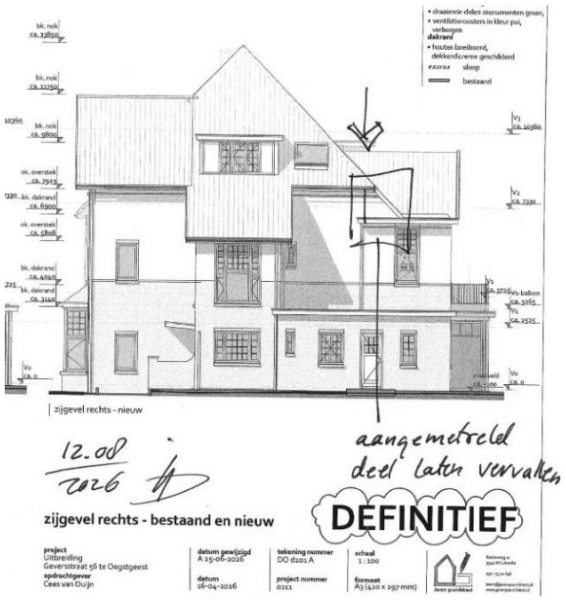
Alles afwegende vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

<u>Omgevingskwaliteit</u>
Wij hebben uw aanvraag op 29 april 2026 en op 12 augustus 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: *Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.*
Toelichting: *De commissie kan instemmen met het aangepast plan en waardeert dat de nieuwe delen geheel in aansluiting op de bestaande architectuur zijn ontworpen.*

De uitbreiding op de 1e verdieping wordt deels op de bestaande serre geplaatst waarbij de achtergevel nu op een lijn ligt.
De aansluiting van de gemetselde uitbouw aan de linker zijgevel met de onderliggende serre blijft twijfelachtig.
In de rechter zijgevel wordt het aanvullen kap betwijfeld, zie de opmerking in schets.
Terzijde wordt opgemerkt dat de voorgestelde uitbreiding aan de achterzijde is niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied.

De commissie doet geen uitspraak over de ondergrondse kelder aangezien dit een ruimtelijke aangelegenheid is, ter beoordeling door de afdeling RO.



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.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij adviseren u dringend om uw bouwplan alsnog met uw directe buren te bespreken. Wij zijn desondanks van mening dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Ondanks het feit dat (nog) geen participatie heeft plaatsgevonden kan medewerking worden verleend aan uw bouwplan.

Conclusie
De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan 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.