Gemeente Oegstgeest

Aan:
[redacted]
Charlotte de Bourbonlaan 2
2341 VD Oegstgeest

Verzenddatum	20 oktober 2026
Ons kenmerk	Z/26/245815
Dso nummer	2026091300063
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit weigering omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [redacted]

Op 13 september 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van een fietsenberging in de voortuin op het adres Charlotte de Bourbonlaan 18 in Oegstgeest.

Voorgeschiedenis / Nadere toelichting
In de voortuin van uw woning heeft u zonder omgevingsvergunning een fietsenberging met verdiepte aanleg gerealiseerd. Hierover heeft u van ons op 20 augustus 2026 een brief ontvangen, kenmerk Z/26/230364. In deze brief hebben wij uitleg gegeven over het 'Project handhaving voortuinen' en aan u gevraagd om binnen 6 weken de 'overtreding' vrijwillig te stoppen (lees: de fietsenberging in uw voortuin te verwijderen). U heeft ervoor gekozen om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.

Bij de toelichting op uw aanvraag geeft u aan dat de fietsenberging in 2022 is gebouwd door de vorige bewoners.

U heeft geen achterpad waardoor het achtererf niet is te bereiken. Wel heeft u een zijerf naast uw woning, welke grenst aan de garage / berging. De verdiept aangelegde fietsenberging is op 0,55 meter van de zijdelingse perceelgrens geplaatst, is aan de zijkanten voorzien van groene hagen/struiken en aan bovenzijde voorzien van een groen dak (sedum). De fietsenberging ligt op 0,94 meter van de openbare weg en op 1,04 meter afstand van de voorgevel. De hoogte van de fietsenberging (inclusief groen dak) bedraagt 0,98 meter, gemeten uit het naastgelegen maaiveld naast de fietsenberging.
Uit aangeleverde tekening blijkt verder dat de fietsenberging de afmetingen L 2,20 m x B 1,65 m heeft, hetgeen resulteert in een oppervlakte van 3,63 m².

Besluit
Wij besluiten de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te weigeren op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 8.0a, tweede lid, Bkl.

De aangevraagde BOPA leidt niet tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat de aantasting van de cultuurhistorische/ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht onvoldoende wordt gecompenseerd door het belang van de fietsenberging en een redelijk alternatief beschikbaar is.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de activiteit:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Verwijderen bouwwerk
Gelet op het weigeringsbesluit bent u verplicht om het bouwwerk binnen 6 weken na het onherroepelijk worden ervan te verwijderen en de bestaande toestand te herstellen.

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).

Gewaarmerkte stukken
De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van de weigering omgevingsvergunning:

Omschrijving	*Type*	*Datum*
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	13-09-2026
02. Brief_Reactie op verzoek om aanvullende gegevens	Brief	07-10-2026
03. Tekening_Situatie fietsenberging	Tekening	-
02. Tekening_Fietsenschuur met sedumdak	Tekening	-
03. Foto 1_Fietsenberging Charlotte de Bourbonlaan 2	Foto	-
04. Foto 2_Fietsenberging Charlotte de Bourbonlaan 2	Foto	-

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan
Juridisch kader
Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 22.277 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid uit te voeren.

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet gelden de regels van een bestemmingsplan als deel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Handelen in strijd met deze regels wordt daarom gezien als handelen in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:
a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan
Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Oranje-Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Tuin' (artikel 10) en dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' (artikel 17) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 18).

Tuin
Op grond van artikel 10.2.1 zijn uitsluitend bestaande éénlaagse aan- en uitbouwen en bijgebouwen inclusief aanwezig balkonhek of borstwering toegestaan en mogen op dezelfde locatie met dezelfde hoogte en omvang herbouwd worden

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

Het plan voor de fietsenberging is in strijd met de regels.

Waarde- Archeologie 3
Op grond van artikel 17.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) 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 voor wat betreft het aspect archeologie nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m2.

Waarde – Cultuurhistorie
Op grond van artikel 18.1 zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het gemeentelijk dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk'.
Deze regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van ieder andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

Op grond van artikel 18.2 mogen de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' mede bestemde gronden uitsluitend worden bebouwd met gebouwen ten dienste van de hiervoor geldende overige (hoofd)bestemmingen voor zover dat tevens omvat het bouwen ten behoeve van daaraan ingevolge deze dubbelbestemming toegekende doeleinden.

Op grond van artikel 18.3 kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen in relatie tot de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in de toelichting bij de aanwijzing tot het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk'. Deze bevoegdheid heeft betrekking op:

a. de situering, goothoogte en/of bouwhoogte, de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm van (karakteristieke) gebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. ingrepen in de openbare ruimte in het algemeen en in de groenstructuur in het bijzonder.

Op grond van artikel 18.6.1 is het verboden op of in de gronden met de bestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Tuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend het ophogen en afgraven;
b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen, of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Op grond van artikel 18.6.2 is het verbod van lid 18.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. van zodanige geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt.

Gelet op de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' moet de fietsenberging met verdiepte aanleg getoetst worden aan de met het gemeentelijk dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

Los hiervan is voor de verdiepte aanleg van de fietsenberging een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 18.6.1 onder a. De verdiepte aanleg valt namelijk niet onder de uitzondering als bedoeld in artikel 18.6.2 onder d.

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'.

Richtlijnen in beschermd dorpsgezicht Oranjewijk
De gemeente Oegstgeest heeft beleidsregels vastgesteld om in afwijking van de bouwregels uit het omgevingsplan overige bouwwerken op het voorerf te realiseren, zoals een overkapping, bijgebouw of fietsenberging. Deze beleidsregels gelden voor het grondgebied van de gehele gemeente met uitzondering van beschermde dorpsgezichten en monumenten.

In het beschermde dorpsgezicht Oranjewijk is het uitgangspunt dat de cultuurhistorische waarde van de voortuinen niet onevenredig wordt aangetast. Dat wordt bereikt door het bouwwerk enerzijds zo klein mogelijk te maken en anderzijds zo veel als mogelijk op te laten gaan in de omgeving. Dat laatste betekent onder meer dat het bouwwerk niet het zicht ontneemt op het hoofdgebouw, hier los van staat en met natuurlijke begroeiing onderdeel wordt van de (inrichting van de) voortuin. Voor de rol van voortuinen als groene buffer tussen de straat en de woningen is het dus gewenst om te kiezen voor een aankleding met beplanting aan de zijgevels van het bouwwerk en een dak met (sedum)begroeiing.

Voor het beschermde dorpsgezicht Oranjewijk zijn onderstaande richtlijnen bepaald:

A. ***Welke gevallen komen in aanmerking om in het voorerf te bouwen:***
- *Het gaat om het voorerf van een woning.*
- *Het zijerf of achtererf is vanuit de oorspronkelijke bouw van het hoofdgebouw niet bereikbaar.*
- *Er is geen ruimte in het zijerf om de fietsen te stallen.*
- *Er is niet reeds een bijgebouw of overkapping in het zijerf waar de fietsen of containers redelijkerwijs zouden kunnen staan.*

B. ***Wat mag worden gebouwd in het voorerf:***
- *Maximaal één bouwwerk (overkapping / bijgebouw) t.b.v. stalling van fietsen en/of containers.*
- *Het bouwwerk heeft een oppervlakte van maximaal 4 m².*
- *Het bouwwerk mag maximaal 1,4 m hoog zijn.*
- *Wanneer het bouwwerk een groen dak heeft mag t.b.v. het groene dak 10 cm extra hoger gebouwd worden.*

C. ***Voor een goede inpassing gelden de volgende regels voor de plaatsing:***
- *Het bouwwerk wordt op minimaal 1 m van de openbare weg gebouwd.*
- *Het bouwwerk wordt op minimaal 1 m afstand van de gevels van het hoofdgebouw gebouwd.*

- *Het bouwwerk wordt op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd.*
- *Het bouwwerk wordt waar mogelijk niet voor een raam of deur geplaatst.*
- *Het bouwwerk is aan de gevels aangekleed met beplanting en heeft een dak met begroeiing.*

Uw achtererf is niet bereikbaar via het openbaar gebied. Echter heeft u ook een zijerf naast de woning, welke grenst aan een garage/berging (bijgebouw). Dit 'bijgebouw' is bereikbaar vanuit het openbaar gebied via de oprit op uw perceel. In het zijerf naast de woning heeft u dus de mogelijkheid om fietsen te stallen, al dan niet in het aldaar aanwezige bijgebouw. Gelet hierop komt u in beginsel dus niet in aanmerking voor een fietsenberging in de voortuin.

Daarnaast voldoet de in de voortuin gerealiseerde fietsenberging ook niet aan de richtlijnen. Zo bedraagt de afstand tot 0,94 meter in plaats van de minimaal vereiste 1 meter en is de fietsenberging niet op de zijdelingse perceelgrens gezet, maar 0,55 meter daarvan af.

Kortom: de in de voortuin gerealiseerde fietsenberging voldoet niet aan de gemeentelijke richtlijnen.

Het feit dat uw aanvraag niet aan de gemeentelijke beleid voldoet betekent niet zonder meer dat de BOPA moet worden geweigerd. Wij hebben daarom beoordeeld of er bijzondere omstandigheden zijn die aanleiding geven om in dit specifieke geval van de richtlijnen af te wijken.

Bij deze beoordeling hebben wij tevens artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht betrokken. Op grond daarvan handelt het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij toepassing daarvan voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Wij zien in dit geval geen bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om van de richtlijnen af te wijken.

Ruimtelijke afweging
Veel inwoners van de gemeente Oegstgeest gebruiken hun voorerf voor het stallen van fietsen, containers en hulpmiddelen, waarbij een berging of overkapping bescherming biedt tegen weersinvloeden en kan bijdragen aan een rustiger straatbeeld. In het beschermd dorpsgezicht Oranjewijk, waar voortuinen een essentiële rol spelen in de ruimtelijke kwaliteit, wordt bebouwing in het voorerf echter kritisch beoordeeld en staat het behoud van cultuurhistorische waarden voorop.

Uitgangspunt is daarom om voorerven zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Een fietsenberging dient waar mogelijk op het achtererf dan wel in het achtererfgebied gerealiseerd te worden. Er zijn in dit specifieke geval geen redenen om van dit uitgangspunt af te wijken. Uw woning aan beschikt namelijk ook over een zijerf en over een bijgebouw achter op het zijerf. Daarmee is een goed alternatief voorhanden om uw fietsen daar te stallen. De door u aangeleverde 'motivering van de afwijkingen' in onderdeel 4 van uw brief_Reactie op verzoek om aanvullende gegevens, d.d. 07-10-2026, doet daar niets vanaf.

Ondanks dat wij erkennen dat de zonder omgevingsvergunning gerealiseerde fietsenberging in de voortuin een vergroting van het woongenot oplevert is er voor onderhavige locatie geen noodzaak om de fietsenberging in uw voortuin legaliseren c.q. te plaatsen.

Wij hebben tevens beoordeeld of de geconstateerde aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden door het verbinden van voorschriften aan een eventuele omgevingsvergunning voldoende kan worden beperkt. Gelet op de ligging van het bouwwerk in de voortuin en de beschikbare alternatieve

stallingsmogelijkheden op het zijerf achten wij het niet mogelijk om met voorschriften een situatie te creëren waarin sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Gelet op voorgaande overwegingen achten wij, ook na heroverweging van de richtlijnen en uw motiveringen, het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet verenigbaar met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kunnen wij niet instemmen met het voorgestelde plan voor de fietsenberging in de voortuin. De fietsen kunnen naar ons oordeel op het zijerf naast uw woning dan wel in het bijgebouw achter op het zijerf geplaatst worden.

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.

Ten aanzien van participatie merken wij op dat u de directe omgeving heeft geïnformeerd. De uitkomsten daarvan zijn bij onze beoordeling betrokken.

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

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

Fietsenschuurtje (bestaande bouw) publiceerbaar

Uw verzoek

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij weigeringsbesluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 20-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/245815

Ingediend bij	**gemeente Oegstgeest**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260913 00063 000 (ingediend op 13-09-2026)
	20260913 00063 001 (ingediend op 07-10-2026)

Project

Naam van dit project
Fietsenschuurtje (bestaande bouw)

Projectomschrijving
Fietsenschuur is reeds geplaatst door vorige bewoners, het betreft de benodigde verlate vergunningaanvraag n.a.v. handhaving gemeente

Locatie

Adres
Charlotte de Bourbonlaan 2, 2341VD Oegstgeest

Algemeen

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

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?
Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?
geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Fietsenschuurtje (bestaande bouw)

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.
Er worden geen werkzaamheden verricht, het betreft de aanvraag voor een reeds in 2022 gebouwde fietsenstalling

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

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

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
-

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

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?
Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Elders

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
Stalling is gebouwd in de voortuin

Oppervlakte bebouwd perceel

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

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
3,6

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?
1,2

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

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?
-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?
Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?
Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?
Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
fietsenschuur-bouwtekening-v4.pdf	Nee
Situatietekening fietsenberging.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
fietsenschuur-bouwtekening-v4.pdf	Nee
Situatietekening fietsenberging.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Constateringsrapport Charlotte de Bourbonlaan 2.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Reactie op verzoek om aanvullende gegevens – Charlotte de Bourbonlaan 2.pdf	Nee

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij weigeringsbesluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 20-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/245815

Aan: Gemeente Oegstgeest, Team Ruimte, t.a.v. [redacted]

Van: [redacted] Charlotte de Bourbonlaan 2, 2341 VD Oegstgeest

Datum: 07-10-2026

Zaaknummer: Z/26/245815 (kenmerk aanvraag: 2026091300063)

Betreft: reactie op uw verzoek om aanvullende gegevens van 14 september 2026

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van uw brief van 14 september 2026 lever ik de gevraagde gegevens aan. Ik corrigeer daarbij ook een meetfout in mijn eerdere aanvraag.

1. Verzoek om toevoeging van de activiteit

Ik verzoek u de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' toe te voegen aan mijn aanvraag voor het legaliseren van de fietsenschuur in de voortuin. Die activiteit is van toepassing, omdat de fietsenschuur in strijd is met de regels van het bestemmingsplan 'Oranje Nassau', dat nu als omgevingsplan geldt. De fietsenschuur is zoals gesteld in 2022 gebouwd door de vorige bewoners. Het huis is door aanvrager aangekocht in april 2024.

Ik lever hiermee ook de gevraagde situatietekening aan, met de afstanden van de fietsenschuur tot de openbare weg en tot de voorgevel.

2. Correctie van de aanvraag

Bij nameten bleek dat ik in mijn aanvraag een onjuiste hoogte heb opgegeven. Ik gaf 1,20 m op, maar dat was een meetfout: ik heb gemeten vanuit de verdiepte berging in plaats van vanaf het maaiveld. De vloer is bewust verdiept aangelegd en loopt voor de afwatering licht af naar de zijkant, zodat de fietsenschuur niet volloopt met water. Voor de aanvraag is alleen de hoogte boven het maaiveld van belang. Die is:

- 98 cm, inclusief sedumdak en gemeten vanaf het maaiveld, over de gehele berging;
- het dak is vlak.

De overige maten blijven gelijk: 2,20 m diep en 1,65 m breed (3,63 m²). De bijgevoegde tekening in bijlage 1 vervangt de eerder aangeleverde tekening. Mijn excuses voor de onjuiste opgave.

3. Aangeleverde gegevens

De fietsenschuur voldoet aan de maten uit de richtlijnen voor Oranjewijk. Op drie punten wijkt de plaatsing af; die motiveer ik hierna.

Onderdeel	Richtlijn Oranjewijk	Berging
Aantal bouwwerken	maximaal 1	1
Oppervlakte	maximaal 4 m²	3,63 m²
Hoogte	maximaal 1,40 m (+ 0,10 m bij groen dak)	0,98 m (vanaf maaiveld, inclusief sedumdak)
Afstand tot openbare weg	minimaal 1 m	0,94 m (afwijking van 6 cm)
Afstand tot gevel hoofdgebouw	minimaal 1 m	1,04 m
Plaatsing t.o.v. zijdelingse perceelsgrens	op de perceelsgrens	op 0,55 m ervandaan (afwijking)
Voor een raam of deur	waar mogelijk niet	staat voor een raam (afwijking)
Aankleding	beplanting aan de zijgevels, dak met begroeiing	sedumdak aanwezig; groene afscheiding (beplanting) aan de zijkant en aan de straatzijde

Constateringsrapport van 22 januari 2026 (zaaknummer Z/26/230359). De gemeente markeert in dit rapport als strijdig: een bouwwerk groter dan 2 m² (vergunningplicht, vergunning niet aanwezig), plaatsing in het voorerf in plaats van het achtererf, en het feit dat de beleidsregels voor bouwwerken op het voorerf niet gelden in beschermde dorpsgezichten. De hoogte en de afstanden tot de voorgevel en de openbare weg zijn niet als strijdig gemarkeerd; het rapport noemt door handhaver vastgesteld een hoogte van circa 1 m en circa 1 m afstand tot de voorgevel en de openbare weg. Het rapport vermeldt ook dat de fietsenschuur groen is omheind en een sedumdak heeft. Bij nauwkeurig nameten door aanvrager voor deze aanvulling blijkt de afstand tot de openbare weg exact 94 cm te zijn, dus 6 cm minder dan de richtlijn en de melding van de handhaver. Daarvoor vraag ik de beperkte afwijking die hierna wordt gemotiveerd.

4. Motivering van de afwijkingen

Waarom in het voorerf. Het zijerf is niet beschikbaar: het wordt gebruikt als oprit voor de auto en voor de toegang aan de zijkant van de woning (hoekwoning). Het achtererf is vanuit de oorspronkelijke bouw niet bereikbaar. Er is op het perceel geen ander bijgebouw of overkapping waar de fietsen redelijkerwijs kunnen staan.

Staan voor een raam. De richtlijn vraagt de fietsenschuur 'waar mogelijk' niet voor een raam of deur te plaatsen. Door de oprit en de zijingang is er geen andere plek. De fietsenschuur is laag, 0,98 m en dus ruim onder de 1,40 m, en staat 1,04 m van de gevel. De onderkant van het raam zit 92 cm boven het

maaiveld; de fietsenschuur steekt daar slechts ca. 6 cm bovenuit, zodat het uitzicht vrijwel behouden blijft.

55 cm van de zijdelingse perceelsgrens. Op de perceelsgrens staat vaste groene beplanting (in overeenstemming met de buren in verband met zichtlijnen), waardoor de fietsenschuur daar niet kan staan. Hij staat daarom op 55 cm van de grens.

94 cm van de openbare weg. Zie het volgende onderdeel.

5. Toetsing aan de algemene beleidsregels voor het voorerf

Op 17 september 2024 stelde de gemeente de 'Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: bouwwerken voorerf' vast. Die gelden niet in een beschermd dorpsgezicht, maar ze tonen wat de gemeente ruimtelijk aanvaardbaar vindt voor een berging/fietsenschuur op het voorerf. Ik vraag u ze als toetsingskader te gebruiken voor de afstand van 94 cm tot de openbare weg.

Wat de beleidsregels zeggen over de afstand tot de openbare ruimte

- Uitgangspunt: minimaal 1 m afstand. Dat waarborgt de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.
- Uitzondering: om ook een bruikbare berging mogelijk te maken, mag tot aan de openbare ruimte worden gebouwd. In de eerste meter vanaf de openbare ruimte is dan maximaal 1 m hoogte toegestaan. Een hoger dak mag als het schuin oploopt van 1,00 m bij de openbare ruimte naar maximaal 1,40 m op 1 m afstand.
- Bouwt men binnen 1 m van de openbare ruimte, dan zijn een groen dak en een groene afscheiding verplicht.

Toepassing op mijn fietsenschuur

- Op 94 cm van de openbare ruimte is volgens die lijn ca. 1,38 m toegestaan (1,00 m + 0,4 × 0,94 m). De fietsenschuur is daar 0,98 m hoog, dus ca. 40 cm lager dan toegestaan; met 0,98 m blijft de fietsenschuur zelfs onder de 1 m die in de eerste meter altijd is toegestaan.
- Het dak is vlak en 0,98 m hoog. Dat blijft overal onder de toegestane lijn en onder het maximum van 1,40 m.
- De fietsenschuur heeft een sedumdak. Aan de zijkant en aan de straatzijde staat een groene afscheiding.
- De afstand tot de gevel is 1,04 m. De beleidsregels vragen daarvoor minimaal 1 m, dus het raam achter de fietsenschuur is geen bezwaar.
- De oppervlakte van 3,63 m² blijft onder het maximum van 6 m² uit de beleidsregels.

Bestaande bouw. De fietsenschuur is in 2022 door de vorige bewoners gebouwd, dus vóór de vaststelling van de beleidsregels van 17 september 2024. Destijds gold een strengere lijn die een fietsenschuur op het voorerf alleen toestond als het achtererf niet bereikbaar was; dat is bij mijn woning het geval. Ik heb de fietsenschuur niet zelf gebouwd en kocht de woning met de fietsenschuur erop in april 2024. De fietsenschuur voldoet aan de huidige algemene beleidsregels, op de afstand van 6 cm na waar de richtlijn voor Oranjewijk van afwijkt. Ik begrijp dat de aanvraag aan het huidige beleid wordt getoetst, maar vraag u gezien de zeer beperkte afwijking en het feit dat het om bestaande bouw gaat, coulance te betrachten.

Op grond hiervan verzoek ik u de fietsenschuur te vergunnen met een afwijking van de richtlijn voor Oranjewijk op drie punten: 94 cm in plaats van minimaal 100 cm afstand tot de openbare weg (een afwijking van 6 cm), 55 cm afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in plaats van plaatsing op de grens, en plaatsing voor een raam.

6. Bijlagen en afsluiting

Bijlage 1: situatietekening en doorsnede (vervangt de eerder aangeleverde tekening).

Foto's van de fietsenschuur en de voortuin zijn al opgenomen in het constateringsrapport van 22 januari 2026 (zaaknummer Z/26/230359); ik voeg daarom geen aparte foto's toe.

Ik verzoek u mijn aanvraag met deze gegevens verder in behandeling te nemen. Heeft u nog aanvullende informatie nodig, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

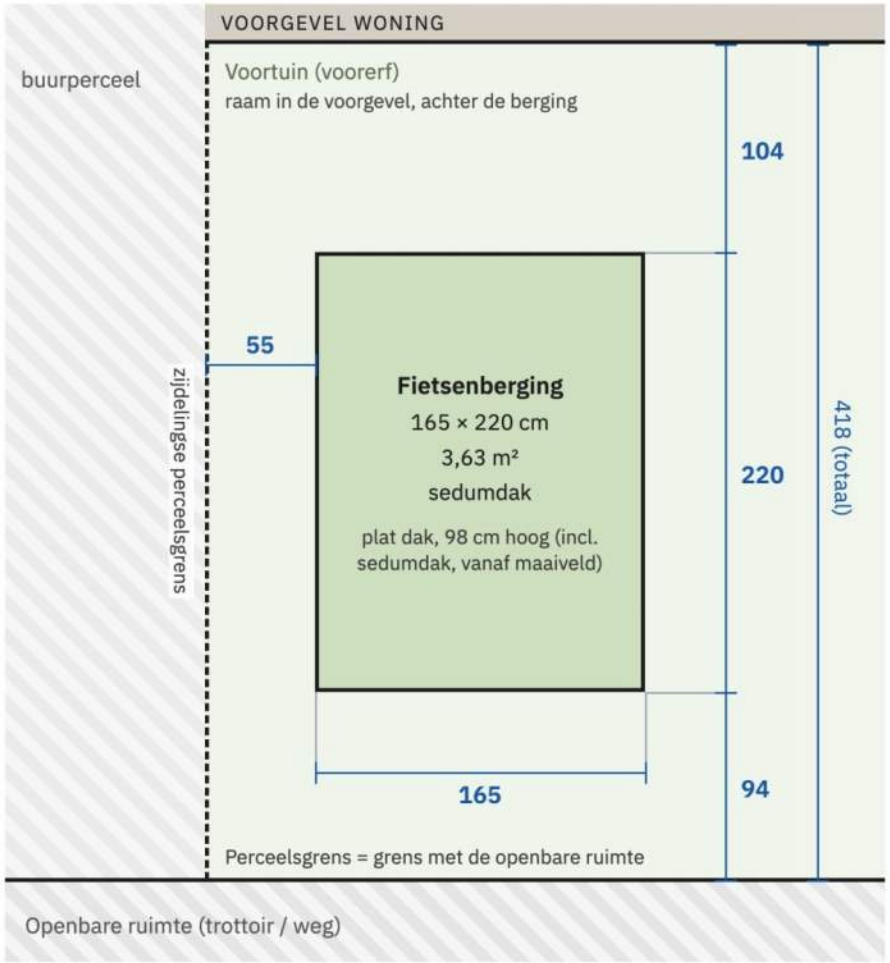
[redacted]

Charlotte de Bourbonlaan 2, 2341 VD Oegstgeest

Situatietekening en doorsnede fietsenberging voorerf

Charlotte de Bourbonlaan 2, 2341 VD Oegstgeest · zaaknummer Z/26/245815 · legalisatie fietsenberging in de voortuin

A Situatie – bovenaanzicht



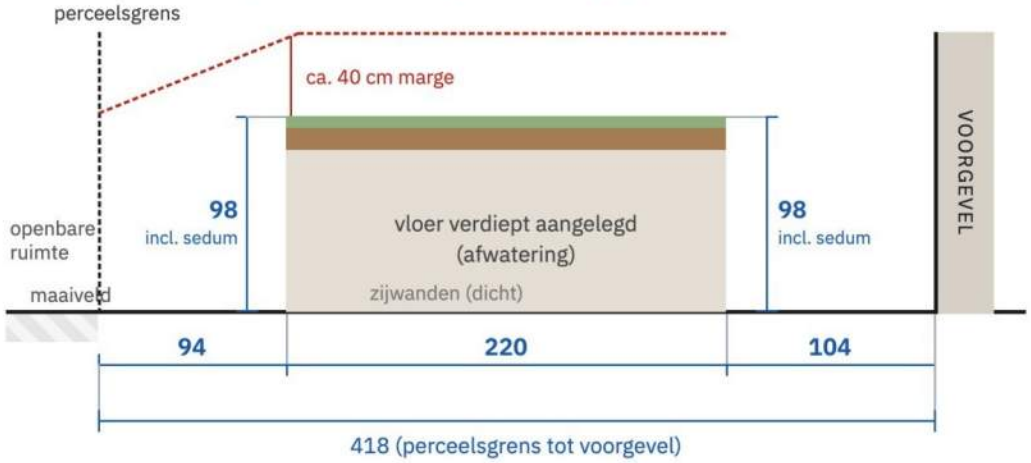
B Doorsnede – zijaanzicht (van straat naar voorgevel)

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij weigeringsbesluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 20-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/245815

Toetslijn beleidsregels voorerf Oegstgeest
1,00 m hoog bij de perceelsgrens, oplopend naar 1,40 m op 1 m afstand. Op 94 cm van de grens is 1,38 m toegestaan; de berging is daar 0,98 m.



Legenda

- sedumlaag 6 cm
- houten trim / kantopsluiting 11 cm
- toetslijn beleidsregels voorerf
- zijwand (dicht)
- maatlijn (maten in cm)

Toelichting

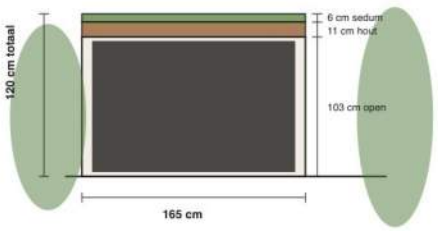
Alle maten in cm; hoogtes gemeten vanaf maaiveld. De berging is verdiept aangelegd.
Afstand tot de openbare ruimte: 94 cm (richtlijn Oranjewijk: minimaal 100 cm; afwijking wordt verzocht).
Afstand tot de voorgevel: 104 cm (richtlijn: minimaal 100 cm).
Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 55 cm (richtlijn: op de perceelsgrens).
Hoogte inclusief sedumdak: 98 cm vanaf het maaiveld, over de gehele berging (vlak dak).
De berging staat voor een raam (onderkant raam: 92 cm); elders kan niet (oprit, zijingang).

Project	Legalisatie fietsenberging voortuin
Adres	Charlotte de Bourbonlaan 2, 2341 VD Oegstgeest
Zaaknummer	Z/26/245815 (uw kenmerk 2026091300063)
Aanvrager	[redacted]
Datum	7 oktober 2026
Onderdelen	A situatie · B doorsnede

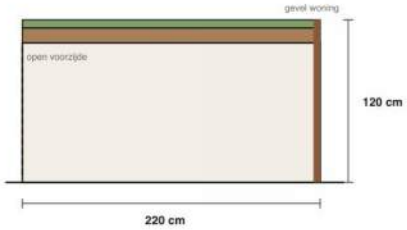
Fietsenschuur met sedumdak — bouwtekening op schaal

Schaal 1.6 px/cm. Totale hoogte 120 cm = 11 cm houten trim + 6 cm sedumlaag + 103 cm open ruimte eronder.

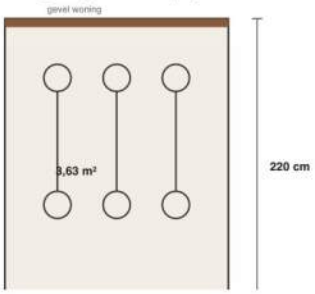
Vooraanzicht (breedte × hoogte)



Zijaanzicht (diepte × hoogte)



Plattegrond (breedte × diepte)



Opgegeven maten

- Totale hoogte: 120 cm
- – waarvan 6 cm sedumlaag
- – waarvan 11 cm houten trim/kantopsluiting
- – resterend 103 cm vrije/open ruimte eronder
- Breedte: 165 cm
- Diepte/lengte: 220 cm

Vloeroppervlak: 1,65 m × 2,20 m = 3,63 m²

Structuur: open lean-to tegen de gevel, dichte wanden aan de zijkanten, open voorzijde.

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij weigeringsbesluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 20-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/245815


LAND ROVER
LAND ROVER
Gemeente Cegstgeest
Behoort bij wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders van Cegstgeest
Datum: 20-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/245815


Gemeente Oegstgeest
Behoort bij weigeringsbesluit van
burgemeester en wethouders van Oegstgeest
Datum: 20-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/245815