Gemeente Oegstgeest

Aan:
[redacted]
Clematislaan 69
2343 VK Oegstgeest

Verzenddatum	29 oktober 2026
Ons kenmerk	Z/26/284429
Dso nummer	2026101800214
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [redacted]

Op 18 oktober 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verhuren van het bijgebouw in de achtertuin aan derden (short-stay) op het adres Clematislaan 69 in Oegstgeest.

Nadere toelichting
U geeft aan dat in het bijgebouw in de achtertuin wilt verhuren voor short-stay op bijvoorbeeld Airbnb. In het bijgebouw worden geen keuken of badkamer geplaatst, mogelijk wel een wastafel. De gasten die het bijgebouw huren maken gebruik van zowel uw keuken als uw sanitaire voorzieningen in de woning. U verhuurt daarnaast alleen aan gasten als u ook zelf thuis bent, waarbij geen feesten of bezoekers van gasten zijn toegestaan. Verder geeft u aan dat de gasten maken gebruik van uw garage om de vereiste parkeerbehoefte te voorzien.

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
- Gasten die het bijgebouw huren dienen bij gebruikmaking van een gemotoriseerd voertuig in de bestaande garage naast het bijgebouw te parkeren om aan de vereiste parkeerbehoefte op eigen terrein te voldoen.

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	18-10-2026
02. Email_Toelichting op garage en gebruik voorzieningen	E-mailbericht	22-10-2026
03. Participatie Clematislaan 65	Brief	-
04. Participatie Clematislaan 67	Brief	-
05. Participatie Irislaan 287	Brief	-
06. Participatie Irislaan 289	Brief	-
07. Situatieschets Airbnb	Tekening	-
08a. Foto's 1_Aanzichten garage en bijgebouw	Foto's	-
08b. Foto's 2_Binnenruimte bijgebouw	Foto's	-
08c. Foto's 3_Binnenruimte garage	Foto's	-
09. Formulier vooronderzoek bodem Omgevingsdienst, ingevuld	Formulier	27-10-2026

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 22.277 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 'Voscuyl en Bloemenbuurt'. Op de plankaart is de grond voor het bijgebouw met de gewenste locatie van Airbnb aangeduid met de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 16) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21).

Wonen
Op grond van artikel 16.1 onder a zij in de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor het wonen, daaronder begrepen aan huis verbonden beroepen.

Op grond van artikel 16.5 wort het gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden beroepen als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden

Het door u ingediende plan is in strijd met de regels, aangezien verhuur aan derden (bijvoorbeeld via Airbnb) niet valt onder de het begrip 'aan huis verbonden beroepen'.

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.

<u>Buitenplanse omgevingsplanactiviteit</u>
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.

<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 'Voscuyl en Bloemenbuurt'.

Beleidsuitgangspunten / Ruimtelijke afweging
Verhuur aan derden (bijvoorbeeld Airbnb) valt onder toeristische verhuur. In dit geval wordt alleen het bestaande bijgebouw verhuurd aan derden en blijft het hoofdgebouw een reguliere woning. Het gebruik van het bijgebouw is daarmee ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen en vergelijkbaar met bijvoorbeeld een bed & breakfast.

In het bestemmingsplan 'Voscuyl en Bloemenbuurt' zijn geen regels opgenomen voor bedrijfsmatige verhuur aan derden. In een aantal andere bestemmingsplannen binnen de gemeente zijn wel regels opgenomen waaronder een 'bed & breakfast' is toegestaan. In algemene zin dient een 'bed & breakfast' ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, mogen niet meer dan 3 kamers voor 'bed & breakfast' beschikbaar worden gesteld en dient de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden gefaciliteerd.

In de basisregelset van het Omgevingsplan Poelgeest (in ontwerp ter inzage gelegd tot 30 juli 2026) zijn ook regels opgenomen voor logiesfuncties, zoals een 'bed & breakfast'. Daarin is opgenomen dat ten hoogste drie kamers zijn toegestaan, wanneer deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie met een maximum van 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken. Daarnaast moet er sprake zijn van een aanvaardbare stedenbouwkundige situatie en

dienen de benodigde extra parkeerplaatsen op eigen terrein te worden opgelost. Deze regels zijn nog niet vastgesteld, maar de verwachting is dat deze regels te zijner tijd voor het gehele ambtsgebied van Oegstgeest gaan gelden. Het ingediende plan wordt dan ook getoetst aan deze regels.

Evenwichtige toedeling functies aan locaties
Het bijgebouw waar verhuur aan derden plaatsvindt bestaat uit 1 kamer en heeft een oppervlakte van 32 m². het bijgebouw is zowel in oppervlakte als in uitstraling ondergeschikt aan de woonfunctie. Stedenbouwkundig doet het gewenste gebruik in het bijgebouw geen afbreuk in planologische zin. Het bijgebouw staat namelijk achter in de tuin zodat dit op een redelijke afstand van de dichtstbijzijnde buren staat. Aan de achterkant staat het bijgebouw aan een toegangsstraat tot de garages. De afstand tot de tegenovergelegen woningen is groot. Er zijn aan de achterzijde bovendien geen ramen aanwezig. Daarmee is de kans op privacy-hinder of geluidshinder voor omwonenden door het verhuur aan derden beperkt.

De extra parkeerbehoefte kan op eigen terrein kan worden opgelost in de eigen garage direct naast het bijgebouw waar het verhuur aan derden plaatsvindt. Hiermee wordt voldaan aan het beleid en het (ontwerp) omgevingsplan van de gemeente.

Het ingediende plan heeft betrekking op een interne functiewijziging zonder bouwwerkzaamheden. De functie is vergelijkbaar met het op de gronden al toegestane gebruik als woning. Afwegingen zoals milieuzonering, archeologie, bodem, water, flora en fauna, bezonning vormen daarom geen belemmering voor het door u gewenste initiatief. Met het verruimde gebruik van het bijgebouw (functiewijziging) wordt naar ons oordeel de privacy, gezondheid, duurzaamheid en woon- en leefkwaliteit van direct omwonenden niet onevenredig aangetast.

Alles afwegende achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de benodigd buitenplanse afwijking.

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 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.

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.

AirBnb in bijgebouw achtertuin publiceerbaar

Uw verzoek

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429

Ingediend bij	**gemeente Oegstgeest**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20261018 00214 000 (ingediend op 18-10-2026)

Project

Naam van dit project
AirBnb in bijgebouw achtertuin

Projectomschrijving
Toestemming voor verhuur van bijgebouw in achtertuin voor short-stay zoals bijvoorbeeld AirBnb. In bijgebouw worden geen keuken of badkamer geplaatst wat niet mag volgens bestemmingsplan. Mogelijk wel een wastafel.

Locatie

Adres
Clematislaan 69, 2343VK Oegstgeest

Algemeen

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

Document	Vertrouwelijk
Participatie_Clematislaan_65.pdf	Nee
Participatie_Clematislaan_67.pdf	Nee
Participatie_Irislaan_287.pdf	Nee
Participatie_Irislaan_289.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
AirBnb in bijgebouw achtertuin

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

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.
Bijgebouw in achtertuin verhuur (short-stay) op bijvoorbeeld AirBnb.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.
-

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
-

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
Weinig tot geen gevolgen. Zoals in het vooroverleg al is teruggekoppeld is de kans op hinder voor de buren laag ivm met de afstand. Daarnaast verhuren we alleen als we zelf thuis zijn. En we laten geen feesten of bezoekers van de gasten toe.

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
Achter1.jpeg	Nee
Achter2.jpeg	Nee
Achter3.jpeg	Nee
AirBnB1.jpeg	Nee
AirBnB2.jpeg	Nee
AirBnB3.jpeg	Nee
AirBnB4.jpeg	Nee
AirBnB5.jpeg	Nee
AirBnB6.jpeg	Nee
AirBnB7.jpeg	Nee
Garage1 Large.jpeg	Nee
Garage2 Large.jpeg	Nee
Garage3 Large.jpeg	Nee
Participatie_Clematislaan_65.pdf	Nee
Participatie_Clematislaan_67.pdf	Nee
Participatie_Irislaan_287.pdf	Nee
Participatie_Irislaan_289.pdf	Nee
SituatieSchets.pdf	Nee
Voorkant.jpeg	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
SituatieSchets.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

E-mailbericht d.d. 22-10-2026

Hallo [redacted]

Hier extra foto's van de garage zoals die nu is.
Ik denk dat het verhuur scenario realistisch is, echter niet ideaal nu jullie parkeren in de straat niet gewoon toestaan.

Over de garage, die is sinds we naar dit huis verhuisd zijn niet opgeruimd. Ik kan hier nog extra ruimte creeren zo nodig.
Op de zwarte rekken staan veelal gereedschappen, oude verfblikken en plantenpotten. De gereedschappen kan ik eens goed uitzoeken en grotendeels in huis opslaan. De tuinpotten kunnen in de tuin staan. De verfblikken grotendeels naar de mileustraat.
Aan de andere kant staat een kleine koelkast die eventueel wel in de airBnb kan, tuinstoelen die naar de tuin kunnen. En dan een hoop zooi waarvan denk ik de helft wel weg kan.

Wat betreft de sanitaire voorzieningen die zijn aanwezig in onze woning en delen we met de huurders (ook de keuken).
Dit is voor mij geen onrealistisch scenario. Ik ben sinds 2004 terug van 10 jaar wonen in Shanghai. Sindsdien hebben ik en mijn Chinese vrouw al heel wat familie, oud vrienden en buren uit China over de vloer gehad die ons huis gebruiken alsuitvalsbasis voor hun vakantie in NL. Het lijkt hier af en toe wel een hotel, alleen kregen we er nooit geld voor. Dit is ook een van de redenen waarom we op dit AirBnb idee kwamen.

Ik hoop hiermee voldoende informatie te hebben gegeven.

Mvg,
[redacted]

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429

BUURPARTICIPATIEFORMULIER

Voorgenomen Airbnb-verhuur in de achtertuin

Informatie en reactie van omwonenden

Initiatiefnemers: [redacted]
Adres initiatiefnemers: Clematislaan 69

Adres omwonende: Clematislaan 65

Datum gesprek: 15-10-26

1. Toelichting op het plan

Wij, [redacted], zijn voornemens om een ruimte in onze achtertuin te gebruiken voor verhuur aan gasten via Airbnb. Hiervoor willen wij de benodigde vergunning aanvragen bij de gemeente.

Wij vinden het belangrijk om onze buren vooraf over dit plan te informeren en hen de gelegenheid te geven vragen, aandachtspunten en eventuele bezwaren kenbaar te maken.

Wij willen eventuele zorgen serieus nemen en bekijken of hiermee rekening kan worden gehouden. De reacties worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en vastgelegd in het participatieverslag voor de gemeente.

Aanvullende informatie

- **Maximumaantal gasten:** 2 personen.
- **Bezoekers:** gasten ontvangen geen extra bezoekers.
- **Rust en leefbaarheid:** feesten zijn niet toegestaan. Van de gasten wordt verwacht dat zij geen geluidsoverlast veroorzaken en rekening houden met de rust van de buurt.
- **Gebruik buitenruimte:** gasten mogen gebruikmaken van de achtertuin.

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429

2. Vragen en aandachtspunten

Welke vragen heeft u over het plan? Zijn er zaken waarover u meer informatie wilt ontvangen?

Geen

3. Eventuele bezwaren en zorgen

Heeft u bezwaren tegen het voorgenomen plan of maakt u zich ergens zorgen over? Zo ja, wilt u deze hieronder toelichten?

Geen

4. Suggesties of mogelijke oplossingen

Heeft u suggesties of ideeën waarmee eventuele zorgen of nadelige gevolgen kunnen worden beperkt?

Geen

5. Vervolg en terugkoppeling

De ontvangen reacties worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en de voorbereiding van de vergunningaanvraag. Waar mogelijk bekijken wij of en hoe aan de genoemde aandachtspunten tegemoet kan worden gekomen.

De wijze waarop met de reacties is omgegaan, wordt vastgelegd in het participatieverslag voor de gemeente.

6. Bevestiging van het gesprek

Met de onderstaande handtekeningen bevestigen de ondertekenaars dat er op de vermelde datum een gesprek over het voorgenomen plan heeft plaatsgevonden en dat de reacties van de omwonende op dit formulier zijn vastgelegd.

De handtekening betekent niet dat de omwonende instemt met het plan of afstand doet van eventuele bezwaren.

Initiatiefnemer 1: [redacted]

Handtekening: [redacted] .....

Initiatiefnemer 2: [redacted]

Handtekening: ... [redacted] .....

Naam omwonende:

... [redacted] .....

Handtekening [redacted]

....

Datum:

17.10.26

NEIGHBOUR CONSULTATION FORM

Proposed Airbnb Accommodation in the Rear Garden

Information for neighbours and record of feedback

Applicants: [redacted]
Address of applicants: Clematislaan 69

Neighbour's address: Clematislaan 67

Date of discussion: 14-10-2026

1. Description of the proposal

We, [redacted] intend to use a space in our rear garden to accommodate guests through Airbnb. We plan to apply to the municipality for the required permit.

We believe it is important to inform our neighbours about this proposal in advance and give them the opportunity to ask questions and share any concerns, comments or objections.

We want to be open about our plans, understand any potential impact on the surrounding area and take any concerns seriously. Where possible, we will consider whether adjustments or measures can be made to address these concerns.

The feedback we receive will be considered as we develop our plans further and will be recorded in a participation report for the municipality.

Additional information about the proposal

- **Intended use:** Rental of the space to guests through Airbnb.
- **Maximum number of guests:** 2 people.
- **Visitors:** Guests may not receive additional visitors.
- **Peace and quiet:** Parties are not permitted. Guests are expected to avoid noise disturbance and respect the peace and quiet of the neighbourhood.
- **Use of the outdoor space:** Guests are permitted to use the rear garden.

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429

2. Questions and points of concern

What questions do you have about the proposal? Is there anything you would like us to clarify?

.....

.....

.....

.....

3. Any objections or concerns

Do you have any objections to the proposed plan, or are there any aspects that concern you? If so, please describe them below.

.....

.....

.....

.....

4. Suggestions or possible solutions

Do you have any suggestions or ideas that could help address concerns or reduce any potential negative impact?

.....

.....

.....

.....

5. Follow-up and feedback

The feedback received will be considered as we further develop the proposal and prepare the permit application. Where possible, we will consider whether and how the points raised can be addressed.

The way in which the feedback has been considered will be documented in the participation report for the municipality.

6. Confirmation of the discussion

By signing below, the parties confirm that a discussion about the proposed plan took place on the date indicated above and that the neighbour's comments have been recorded on this form.

Signing this form does not mean that the neighbour agrees with the proposal or waives any objections.

Applicant 1: [redacted]

Signature: [redacted]

Applicant 2 [redacted]

Signature: [redacted]

Neighbour's name: [redacted]

[redacted]

Date:

18-10-2026

BUURPARTICIPATIEFORMULIER

Voorgenomen Airbnb-verhuur in de achtertuin

Informatie en reactie van omwonenden

Initiatiefnemers: [redacted]
Adres initiatiefnemers: Clematislaan 69

Adres omwonende: Irislaan 287

Datum gesprek: 15-10-2026

1. Toelichting op het plan

Wij, [redacted], zijn voornemens om een ruimte in onze achtertuin te gebruiken voor verhuur aan gasten via Airbnb. Hiervoor willen wij de benodigde vergunning aanvragen bij de gemeente.

Wij vinden het belangrijk om onze buren vooraf over dit plan te informeren en hen de gelegenheid te geven vragen, aandachtspunten en eventuele bezwaren kenbaar te maken.

Wij willen eventuele zorgen serieus nemen en bekijken of hiermee rekening kan worden gehouden. De reacties worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en vastgelegd in het participatieverslag voor de gemeente.

Aanvullende informatie

- **Maximumaantal gasten:** 2 personen.
- **Bezoekers:** gasten ontvangen geen extra bezoekers.
- **Rust en leefbaarheid:** feesten zijn niet toegestaan. Van de gasten wordt verwacht dat zij geen geluidsoverlast veroorzaken en rekening houden met de rust van de buurt.
- **Gebruik buitenruimte:** gasten mogen gebruikmaken van de achtertuin.

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429

2. Vragen en aandachtspunten

Welke vragen heeft u over het plan? Zijn er zaken waarover u meer informatie wilt ontvangen?

.....

.....

.....

.....

3. Eventuele bezwaren en zorgen

Heeft u bezwaren tegen het voorgenomen plan of maakt u zich ergens zorgen over? Zo ja, wilt u deze hieronder toelichten?

.....

.....

.....

.....

4. Suggesties of mogelijke oplossingen

Heeft u suggesties of ideeën waarmee eventuele zorgen of nadelige gevolgen kunnen worden beperkt?

.....

.....

.....

.....

5. Vervolg en terugkoppeling

De ontvangen reacties worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan en de voorbereiding van de vergunningaanvraag. Waar mogelijk bekijken wij of en hoe aan de genoemde aandachtspunten tegemoet kan worden gekomen.

De wijze waarop met de reacties is omgegaan, wordt vastgelegd in het participatieverslag voor de gemeente.

6. Bevestiging van het gesprek

Met de onderstaande handtekeningen bevestigen de ondertekenaars dat er op de vermelde datum een gesprek over het voorgenomen plan heeft plaatsgevonden en dat de reacties van de omwonende op dit formulier zijn vastgelegd.

De handtekening betekent niet dat de omwonende instemt met het plan of afstand doet van eventuele bezwaren.

Initiatiefnemer 1: [redacted]

Handtekening: [redacted] .....

Initiatiefnemer 2: [redacted]

Handtekening: [redacted] .....

Naam omwonende:

..... [redacted] .....

Handtekening omwonende:

... [redacted] .....

Datum:

..... 15 okt 2026 .....

NEIGHBOUR CONSULTATION FORM

Proposed Airbnb Accommodation in the Rear Garden

Information for neighbours and record of feedback

Applicants: [redacted]
Address of applicants: Clematislaan 69

Neighbour's address: IRISLAAN 289, 2343 CN OEGSTGEEST.

Date of discussion: 15/10/2026

1. Description of the proposal

We [redacted] intend to use a space in our rear garden to accommodate guests through Airbnb. We plan to apply to the municipality for the required permit.

We believe it is important to inform our neighbours about this proposal in advance and give them the opportunity to ask questions and share any concerns, comments or objections.

We want to be open about our plans, understand any potential impact on the surrounding area and take any concerns seriously. Where possible, we will consider whether adjustments or measures can be made to address these concerns.

The feedback we receive will be considered as we develop our plans further and will be recorded in a participation report for the municipality.

Additional information about the proposal

- **Intended use:** Rental of the space to guests through Airbnb.
- **Maximum number of guests:** 2 people.
- **Visitors:** Guests may not receive additional visitors.
- **Peace and quiet:** Parties are not permitted. Guests are expected to avoid noise disturbance and respect the peace and quiet of the neighbourhood.
- **Use of the outdoor space:** Guests are permitted to use the rear garden.

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429

2. Questions and points of concern

What questions do you have about the proposal? Is there anything you would like us to clarify?

NO QUESTIONS

3. Any objections or concerns

Do you have any objections to the proposed plan, or are there any aspects that concern you? If so, please describe them below.

NO OBJECTIONS OR CONCERNS

4. Suggestions or possible solutions

Do you have any suggestions or ideas that could help address concerns or reduce any potential negative impact?

NOT APPLICABLE

5. Follow-up and feedback

The feedback received will be considered as we further develop the proposal and prepare the permit application. Where possible, we will consider whether and how the points raised can be addressed.

The way in which the feedback has been considered will be documented in the participation report for the municipality.

6. Confirmation of the discussion

By signing below, the parties confirm that a discussion about the proposed plan took place on the date indicated above and that the neighbour's comments have been recorded on this form.

Signing this form does not mean that the neighbour agrees with the proposal or waives any objections.

Applicant 1: [redacted]

Signature: [redacted] .....

Applicant 2: [redacted]

Signature: [redacted] .....

Neighbour's name:

[redacted]

.....

Neighbour's signature: [redacted]

.....

Date:

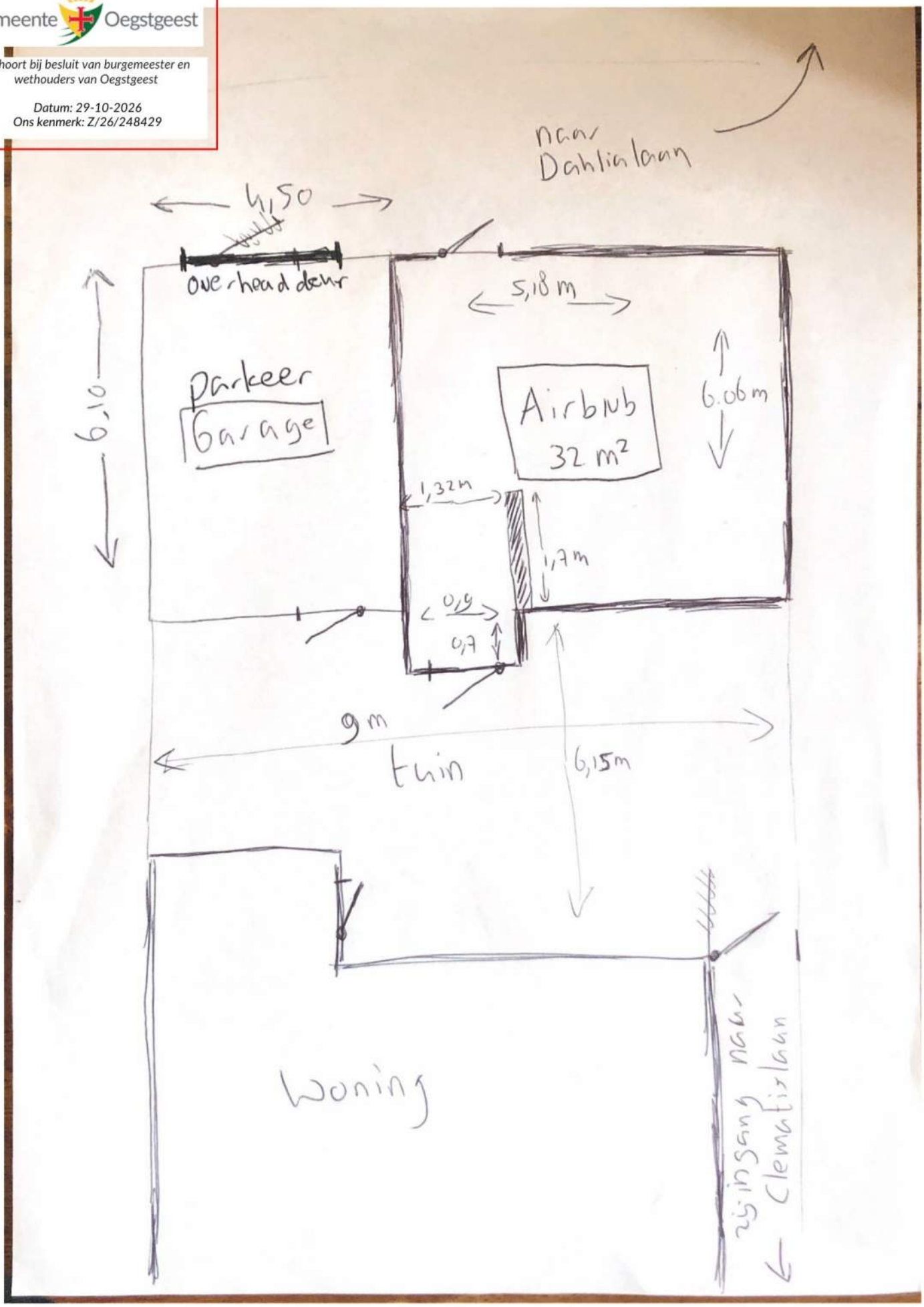
16/10/2026

.....

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429



Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429





Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429















Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429


TEFAL
SEVEN SEAS


BREEKBAAR
verhuisdozenloods.nl
BIO
40L
SEVEN SEAS
WORLDWIDE


BOSCH
PRAXIS
Gamma

Omgevingsdienst West-Holland

FORMULIER VOORONDERZOEK BODEM

Versie 2 augustus 2024

In het Besluit activiteiten leefomgeving (§ 5.2.2) is opgenomen dat bij het verrichten van een activiteit als bedoeld in hoofdstuk 3 of 4 van het Bal een vooronderzoek bodem moet worden verricht. Met dit vooronderzoek moet de kwaliteit van de bodem worden vastgesteld. Het vooronderzoek moet voldoen aan de NEN 5725. Dit formulier vooronderzoek bodem is opgesteld volgens de NEN 5725 - de strategie voor het uitvoeren van milieu hygiënisch vooronderzoek.

Het formulier vooronderzoek kan ook gebruikt worden als er sprake is van een bodemonderzoek van ouder dan 2 jaar. Conform artikel 16.5 van de Omgevingswet kunnen gegevens uit rapporten die ouder zijn dan twee jaar alleen worden gebruikt als wordt onderbouwd dat die gegevens nog actueel zijn.

Als uit het vooronderzoek blijkt dat er een verdenking bestaat van de aanwezigheid van een verontreiniging van de bodem moet een verkennend of een nader bodemonderzoek worden verricht.

ALGEMENE GEGEVENS LOCATIE

Naam/ omschrijving locatie

Adres (Kaart toevoegen)

Kadastrale gegevens Gemeente:
Sectie:
Nummer:

Reden invullen formulier vooronderzoek bodem

GEGEVENS EIGENAAR

Naam [redacted]

Adres Clematislaan 05

Telefoonnummer [redacted]

E-mailadres [redacted]

GEGEVENS UITVOERDER VOORONDERZOEK

Naam

Adres

Telefoonnummer

E-mailadres

VOORONDERZOEK BODEM

Datum uitgevoerd locatiebezoek (verplicht!)

(Foto's toevoegen!)

Is op de locatie al een bodemonderzoek verricht? (zie ook www.bodemloket.nl)

- ☐ Ja (bodemonderzoek bijvoegen)
  - ☐ een verkennend onderzoek volgens de NEN 5740
  - ☐ een vooronderzoek volgens de NEN 5725
  - ☐ een partijkeuring (AP04)
  - ☐ overig
- ☒ Nee
- ☐ Onbekend

Indien een bodemonderzoek is verricht: vul de gegevens van het bodemonderzoek in (soort onderzoek, adviesbureau, kenmerk, datum)

Indien een bodemonderzoek is verricht: wat was de conclusie van het onderzoek?

Indien een bodemonderzoek is verricht, maar dit onderzoek is ouder dan 2 jaar: motiveer waarom de

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 29-10-2026
Ons kenmerk: Z/26/248429

gegevens van dit onderzoek nog steeds bruikbaar/ actueel zijn Is er na uitvoer van dit onderzoek nog iets gewijzigd op de locatie waardoor (nieuwe) verontreinigingen kunnen zijn ontstaan?	
N.B. De onderstaande vragen kunnen nog worden ingevuld om de motivering te onderbouwen.	
Wat is het huidige gebruik van de locatie?	Bijgebouw in tuin
Wat is het voormalige gebruik van de locatie?	tuin
Wat is het toekomstige gebruik van de locatie?	AIRBNB in bijgebouw
In welke zone van de bodemfunctieklassenkaart ligt de locatie? (https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen)	☐ landbouw/natuur ☒ wonen ☐ industrie
Ligt de locatie in één van de volgende bodemkwaliteitszones?	☐ Historische bebouwing Leiden (B1/T1/O1) * ☐ Vooroorlogse bebouwing Voorschoten (VS1) * ☐ Overige bedrijfsterreinen Voorschoten * ☒ Overig, namelijk
Is de locatie (ooit) in gebruik (geweest) als tuinbouw- of akkerbouwperceel?	☐ Ja, namelijk in de periode * ☒ Nee ☐ Onbekend
Is de locatie (ooit) in gebruik (geweest) als onverharde (spoor)wegberm? (dit zijn de rijkswegen, provinciale wegen en de spoorwegen)	☐ Ja * ☒ Nee ☐ Onbekend
Is/zijn er op de locatie gedempte sloten aanwezig? (zie https://www.topotijdreis.nl/)	☐ Ja, maar het is onbekend waarmee deze sloten gedempt zijn (tekening opnemen met ligging) * ☐ Ja, deze sloten zijn gedempt met (tekening opnemen met ligging) ☒ Nee ☐ Onbekend
Zijn er op de locatie boven- of ondergrondse opslagtanks en/of leidingen voor vloeibare brandstof aanwezig (geweest)?	☐ Ja, deze tanks/leidingen zijn nog aanwezig (tekening opnemen met ligging) ☐ Ja, maar deze tanks/leidingen zijn niet meer aanwezig (tekening opnemen met ligging) ☒ Nee ☐ Onbekend
Vinden/ hebben er op de locatie bedrijfsmatige activiteiten plaats(gevonden) welke bodembedreigend zijn?	☐ Ja, namelijk (tekening opnemen met ligging) ☒ Nee ☐ Onbekend
Hebben er calamiteiten, morsingen of lekkages van vloeistoffen plaatsgevonden?	☐ Ja, namelijk met (tekening opnemen met ligging) ☒ Nee ☐ Onbekend
Is de locatie in het verleden opgehoogd?	☐ Ja, maar het is onbekend met welke materiaal de locatie is opgehoogd (tekening opnemen met ligging) ☐ Ja, de locatie is opgehoogd met (tekening opnemen met ligging). Deze ophoging is: ☐ gemeld (meldingsnummer) ☐ niet gemeld ☐ Nee ☒ Onbekend
Zijn er op de locatie opstallen met asbesthoudend materiaal aanwezig of gesloopt of is er in het verleden asbesthoudend materiaal aanwezig geweest?	☐ Ja (tekening opnemen met ligging) ☐ Nee ☒ Onbekend
Is op de locatie sprake van een bodemverontreiniging?	☐ Ja, de gemeente is bevoegd gezag ☐ Ja, de provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag ☐ Nee ☒ Onbekend
Is op de locatie verharding aanwezig?	☐ Nee ☒ Ja, namelijk: ☒ tegels/klinkers ☒ beton ☐ asfalt ☐ puin/slakken ☐ anders, namelijk
Zijn er op de locatie bijmengingen in de grond of op het maaiveld aanwezig? (indien aanwezig foto's bijvoegen)	☒ Nee ☐ Ja, namelijk: ☐ asbestverdacht puin/materiaal ☐ puin, niet asbestverdacht ☐ slakken ☐ sintels ☐ anders, namelijk
Vinden/hebben er op naastgelegen percelen (binnen een straal van 25 meter) activiteiten plaats(gevonden) die	☐ Ja, namelijk ☒ Nee

tot bodemverontreiniging op de locatie kunnen leiden?	☐ Onbekend
Is de bodembeheernota vastgesteld voor de gemeente waar de locatie in is gelegen? (zie https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen/)?	☐ Ja ☒ Nee à dit formulier is niet voldoende als kwaliteitsbewijs voor het toepassen van grond volgens de bodemkwaliteitskaart. Een verkennend onderzoek volgens de NEN5740 of een AP04 partijkeuring is voor deze toepassing altijd nodig.
Kwaliteitsklasse volgens de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart)	Bovengrond: ☒ Landbouw/natuur ☐ Wonen ☐ Industrie Ondergrond: ☒ Landbouw/natuur ☐ Wonen ☐ Industrie
Gaan er graafwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden?	☐ Ja, van 0,0 – 0,5 m-mv ☐ Ja, van 0,5 – 2,0 m-mv ☐ Ja, van m-mv ☒ Nee
Type vrijkomende grond	☐ Zand ☐ Klei ☐ Veen ☐ Anders, namelijk
Wordt er een watergang gedempt?	☐ Ja ☒ Nee
Is er andere informatie beschikbaar waaruit blijkt dat op de locatie mogelijk een bodemverontreiniging aanwezig is?	☒ Ja, namelijk Bij bodemonderzoek in de weg voor de woning in 2016/2017 zijn maximaal lichte verontreinigingen gemeten ☐ Nee
Overige opmerkingen?	

* uit het vooronderzoek blijkt dat er zeker een verdenking bestaat van de aanwezigheid van een verontreiniging van de bodem. Een verkennend of een nader bodemonderzoek moet worden verricht om vast te stellen of op de locatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Ondergetekende verklaart dat dit formulier naar waarheid is ingevuld

Ondertekening door eigenaar Ondertekening door uitvoerder vooronderzoek

Datum: 27-10-2026 Datum:

[redacted]tekening:

[redacted]