Gemeente Oegstgeest

Aan:
[redacted]
Rijnzichtweg 33
2342AX Oegstgeest

Verzenddatum	2 november 2026
Ons kenmerk	Z/26/248869
Dso nummer	2026102400186
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [redacted]

Op 24 oktober 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een aanbouw aan de zijgevel op het adres rijnzichtweg 33 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

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	24-10-2026
02. Kadastrale kaart	Tekening	-
03. Tekening_Situatie met uitbouw	Tekening	-
04. Tekeningboekje V01 tm V04_Uitbouw begane grond	Tekening	20-07-2026

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 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 dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21).

Wonen
Op grond van artikel 19.2.2 onder a, b, d en f gelden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60 m2, met dien verstande dat ten minste 60% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf, met een minimum van 30 m2, onbebouwd en onoverdekt blijft; in afwijking daarvan mag, indien de oppervlakte van het erf minder dan 42 m2 bedraagt, het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 12 m2 bedragen;
b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 1 m te bedragen, tenzij de gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
f. de diepte van een aan- of uitbouw bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 3,5 m;

Het ingediende plan is in strijd met de volgende regels:

- De gezamenlijke oppervlakte van aan-en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt meer dan 60 m² (artikel 19.2.2 onder a)
- De hoogte van de aanbouw meer bedraagt dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw (artikel 19.2.2 onder d)
- De diepte van de aanbouw meer bedraagt dan 3,5 meter gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel (artikel 19.2.2 onder f).

De aanbouw wordt wel gerealiseerd op ten minste 1 meter van perceelsgrens (artikel 19.2.2 onder b).

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.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid - Algemene afwijkingsregels
Op grond van artikel 29.1 onder a kunnen burgemeester en wethouders – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden van de regels – middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%.

Op grond van artikel 19.2.2 onder d mag de hoogte van de aanbouw niet meer bedragen dan 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw. Voor uw woning betekent dit dat de hoogte van de aanbouw maximaal mag bedragen: 3210+. Omdat de voorgestelde hoogte van de aanbouw 3275+ bedraagt is de overschrijding 65mm.

Nu deze overschrijding ruimschoots minder is dan 10% en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken kan de voorgestelde bouwhoogte van 3275+ met toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Wij maken hier dan ook gebruik van.

Alles afwegende achten wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

<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 'De Geesten'.

Ruimtelijke afweging
De woning aan de Rijnzichtweg 33 is een vrijstaande woning op een ruime kavel. Naast de woning is op het achtererf een garage/berging aanwezig. De uitbreiding van de woning komt aan de andere kant van het achtererfgebied. Aan deze zijde bevindt zich een parkeerplaats van ARQ / Centrum 45. De nieuwe uitbreiding begint naast de bestaande woning en loopt door in het achtererf. De oppervlakte van de aanbouw is circa 43 m².

Omdat het een vrijstaande woning met een groot achtererf betreft is het vasthouden aan de maximale oppervlakte van 60 m² en een diepte van maximaal 3,5 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel hier niet nodig. Er blijft voldoende onbebouwde ruimte over op het perceel, ruim meer dan de 60% die het bestemmingsplan voorschrijft. Ook blijft de aanbouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Vergunningsvrij zou er ook meer bebouwing mogelijk zijn dan 60 m² indien voldaan zou worden aan alle vergunningvrije criteria.

Gelet op bovenstaand advies 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.

Omgevingskwaliteit
Wij hebben uw aanvraag op 28 oktober 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 voorgestelde plan nu alle vanuit het eerder ingediende vooroverleg gevraagde aanpassing zijn doorgevoerd.*

Volgens de commissie is het uiterlijk/plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, dan ook niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij volgen het advies van de commissie.

Participatie
Wij hebben 'Participatiebeleid bij de aanvraag van een omgevingsvergunning' vastgesteld. Hierin zijn de spelregels bepaald voor participatie. Participatie is bij alle aanvragen zeer gewenst en is verplicht bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten indien het een geval betreft waarvan de raad heeft vastgesteld dat daarbij participatie verplicht is. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om een aanvraag voor een plan welke een 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft.

Met het persoonlijk informeren van de directe 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 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan worden verleend.

Toezicht / Start- en gereedmelding
Wij houden toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en naleving van de voorwaarden. Wilt u ons twee werkdagen vóór aanvang van de werkzaamheden hierover informeren. Ook na het afronden van de werkzaamheden stuurt u ons binnen één werkdag een gereedmelding.

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/26/248869.

Houd rekening met uw buren
Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren. Door vroegtijdig met uw buren te overleggen kunt u vervelende situaties voorkomen.

Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg
Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo heeft u bijvoorbeeld een ontheffing nodig als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Standaardregels grondverzet
Wij vragen u aandacht voor onderstaande.
- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m3 grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m^3) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer of de aparte nota bodembeheer van de gemeente Katwijk. Meer informatie over deze nota's is te vinden op https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen. De gemeente Oegstgeest heeft geen nota bodembeheer.
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.

Verordening afvoer hemelwater en grondwater Oegstgeest 2022
Artikel 4 - Verbod op lozen van hemelwater op de aanwezige openbare voorziening
Op grond artikel 4 lid 1 is het verboden om vanaf een bouwwerk of verhard oppervlak hemelwater te lozen op openbaar terrein of de aanwezige openbare voorziening.
Op grond artikel 4 lid 3 is de eigenaar van een perceel verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Burgerlijk Wetboek,

hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening zo wordt ontworpen en in stand kan worden gehouden dat:

a. de voorziening een omvang heeft dat er 60 liter per m^2 af te voeren oppervlak opgevangen kan worden;
b. het opgevangen hemelwater hergebruikt of vertraagd afgevoerd kan worden, conform het gestelde in dit lid;
c. binnen vijf dagen na regenval van enige betekenis weer volledig beschikbaar is voor het verwerken van een volgende regenbui. Dit mag langer zijn indien het systeem is aangesloten op regenradar waarbij 24 uur vooraf aan een regenbui het systeem automatisch loost op het een (openbare) voorziening.

Op grond artikel 4 lid 4 geldt het verbod uit het eerste lid niet wanneer er als gevolg van extreme neerslag meer hemelwater verwerkt moet worden dan de hoeveelheid die in het derde lid onder (a) genoemd wordt.

Op grond artikel 4 lid 7 dienen de voorzieningen als bedoeld in het derde lid uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden.

Artikel 7 – Kwaliteit af te voeren hemelwater
Op grond artikel 7 lid 1 mag het afstromende hemelwater, als bedoeld in artikel 4, niet verontreinigd zijn als gevolg van afspoelen of uitlogen van de gebruikte bouwmaterialen of geloosde stoffen.

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

Aanbouw Rijnzichtweg 33 publiceerbaar

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

Uw verzoek

Ingediend bij	**gemeente Oegstgeest**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20261024 00186 000 (ingediend op 24-10-2026)

Project

Naam van dit project
Aanbouw Rijnzichtweg 33

Projectomschrijving
Aanvraag vergunning na positief advies op conceptaanvraag.
Eindbeoordeling vooroverleg met kenmerk: Z/26/229835

Locatie

Adres
Rijnzichtweg 33, 2342AX 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
Aanbouw Rijnzichtweg 33

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Gemeente Oegstg
Behoort bij besluit van burgemeeste
wethouders van Oegstgeest
Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

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

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

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

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
Plaatsen aanbouw aan bestaande woning met verbindingscorridor en aansluiten op bestaande woning

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)?

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?
Ja

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?
Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
147

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
180

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.
-

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
382

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
468

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

Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest
Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
Bouwwerk komt los van woning en wordt via glazen corridor verbonden met het hoofdgebouw.

Oppervlakte bebouwd perceel

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

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
177

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
210

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?
-

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

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?
Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.
Op basis van de concept aanvraag en het vooroverleg met de gemeente is vastgesteld in de eindbeoordeling vooroverleg met kenmerk Z/26/229835 staat beschreven wat de afwijking is. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

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.
Geen gevolgen voor de leefomgeving

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’

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

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
a1-overzicht-200726a.pdf	Nee
kadastrale_kaart.Oegstgeest B 3274-1.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
a1-overzicht-200726a.pdf	Nee
RZW33.png	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Geen documenten.

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
a1-overzicht-200726a.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

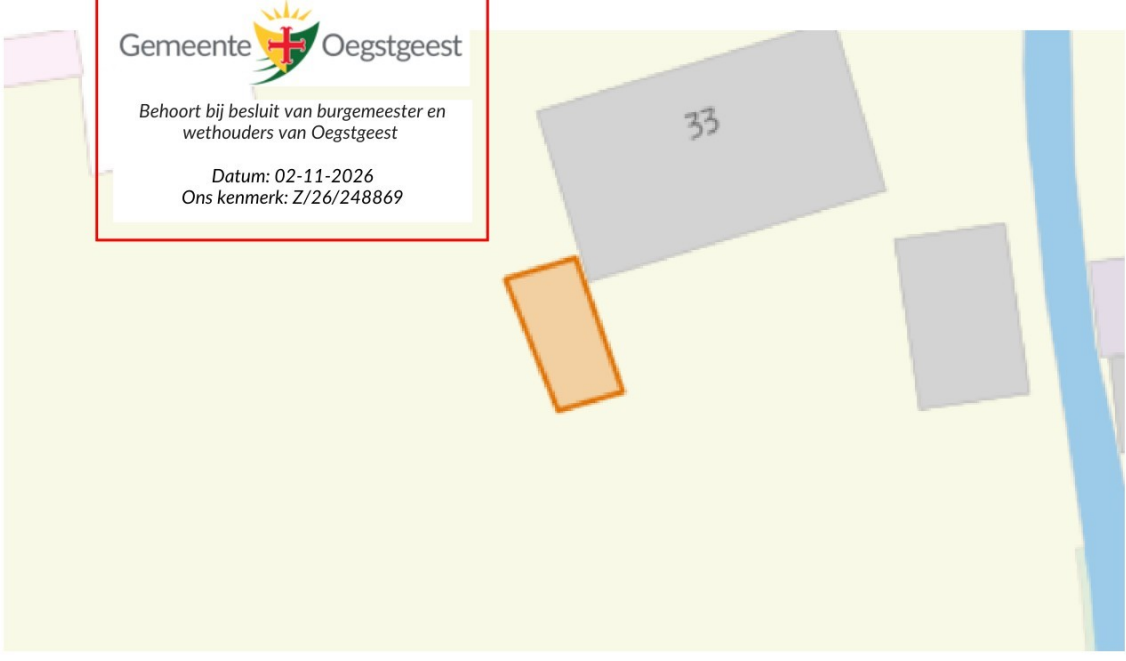
Schaal 1: 500

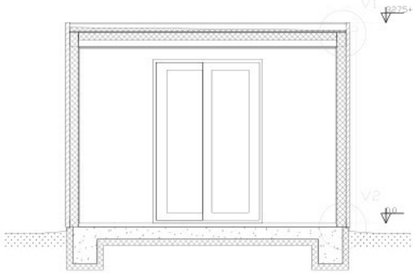
Kadastrale gemeente	Oegstgeest
Sectie	B
Perceel	3274

kadaster

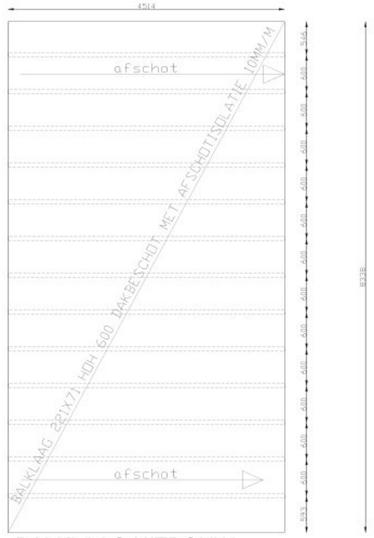
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest
Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869
33



DWARSDOORSNEDE D1

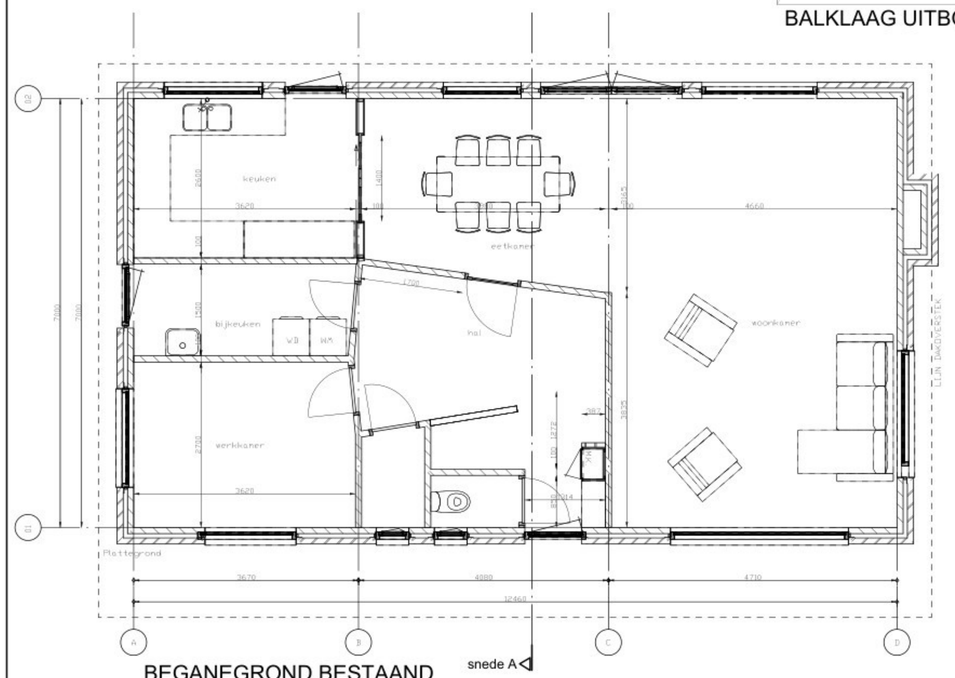


BALKLAAG UITBOUW

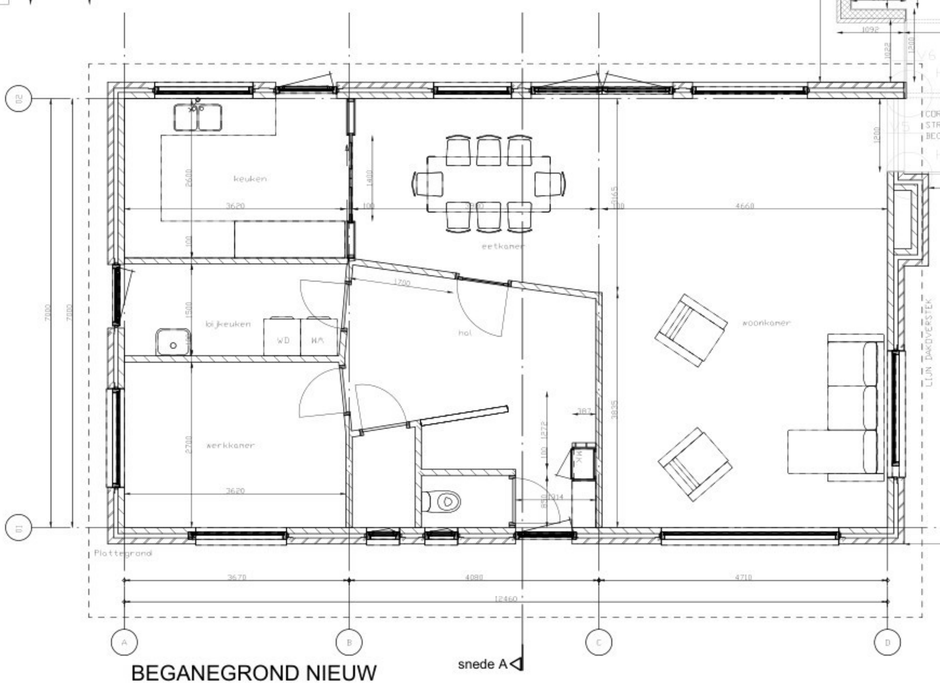
Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

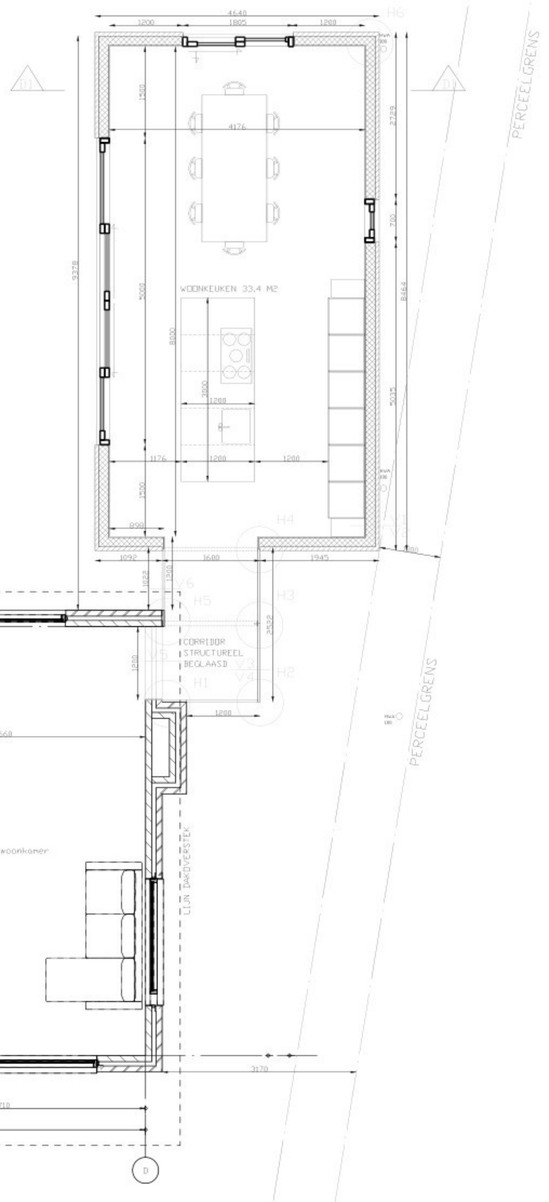
Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

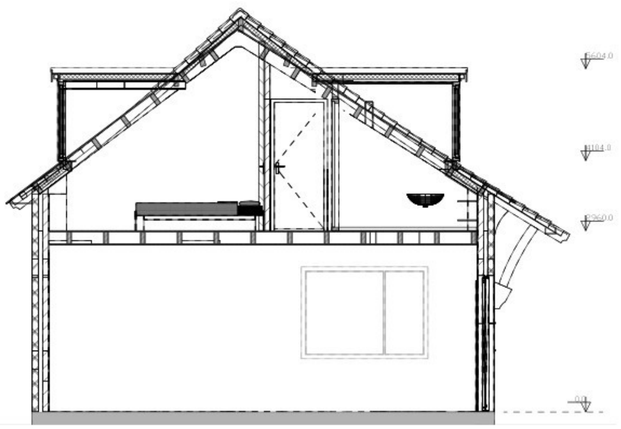


BEGANEGROND BESTAAND

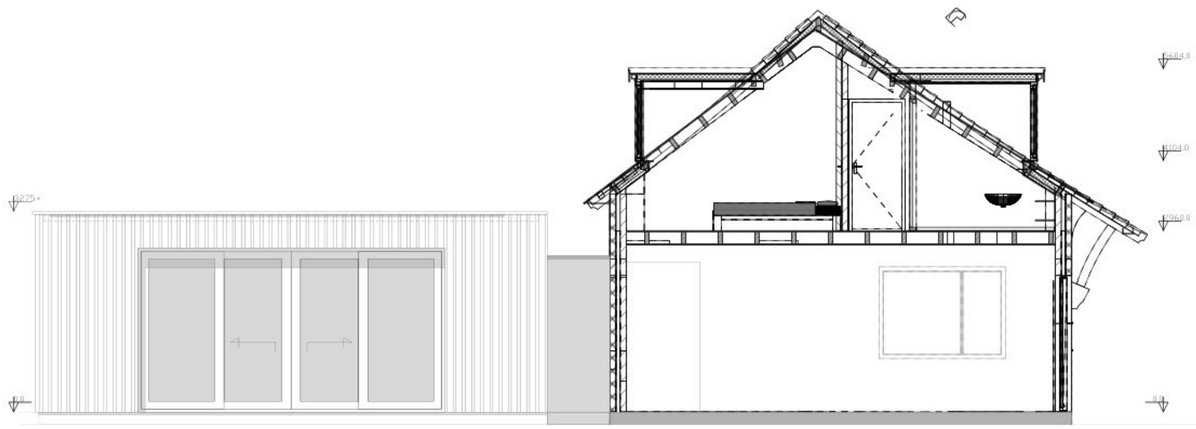


BEGANEGROND NIEUW





DOORSNEDE A-A BESTAAND



DOORSNEDE A-A NIEUW

- beton
- staal
- glas
- Multiplex
- Baksteen
- Isolatie
- Verduurzaamd hout
- Hout
- CV-installatie
- meterkast
- VTR1 traploos regelbare ventilatie 0-100%, max 400m3/h
- VTR2 traploos regelbare ventilatie 0-100%, max 800m3/h
- nieuwbouw RC min = 4.0

D-edge Visualisatie Burgemeester Ketelaarstraat 23b Warmond

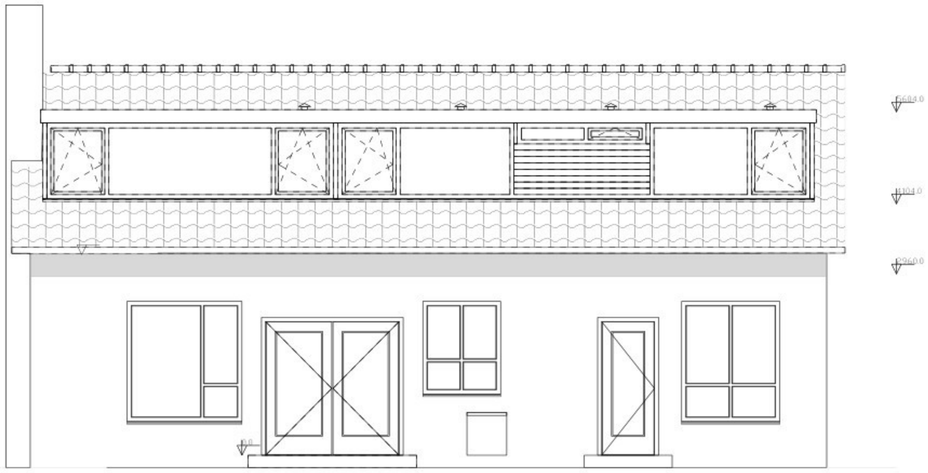
objectlokatie:
RIJNZICHTWEG 33
2342AX OEGSTGEEST

V-01

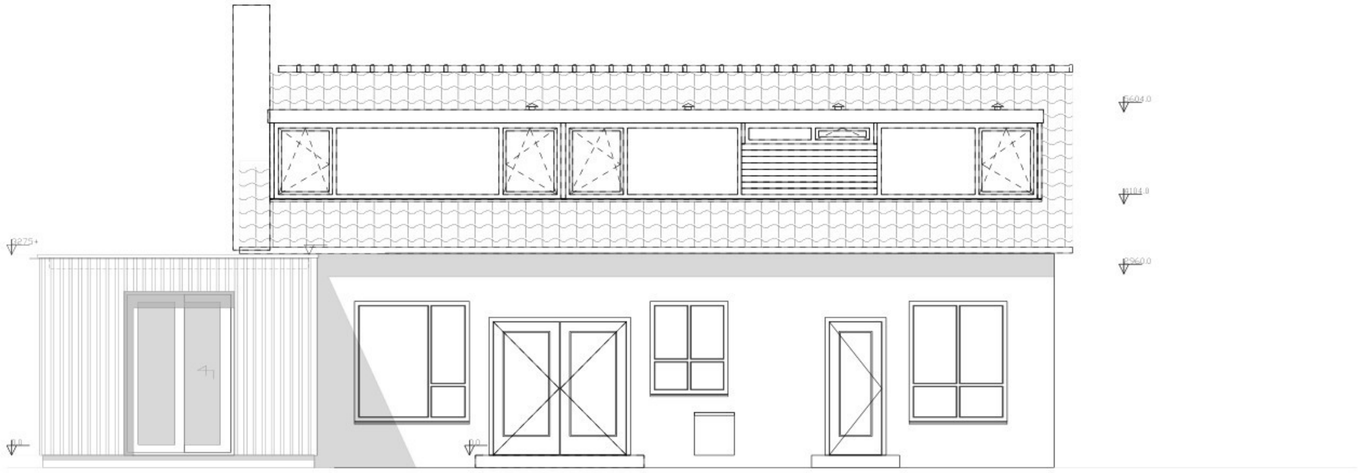
onderwerp: uitbouw beganegrond

omschr. BEGANEGROND EN DOORSNEDE A-A

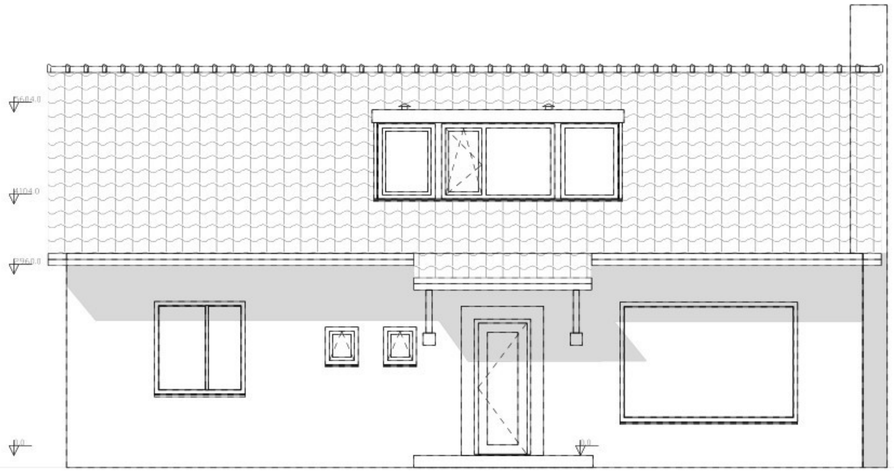
datum: 20-07-2026 status: schetsontwerp schaal: 1:50



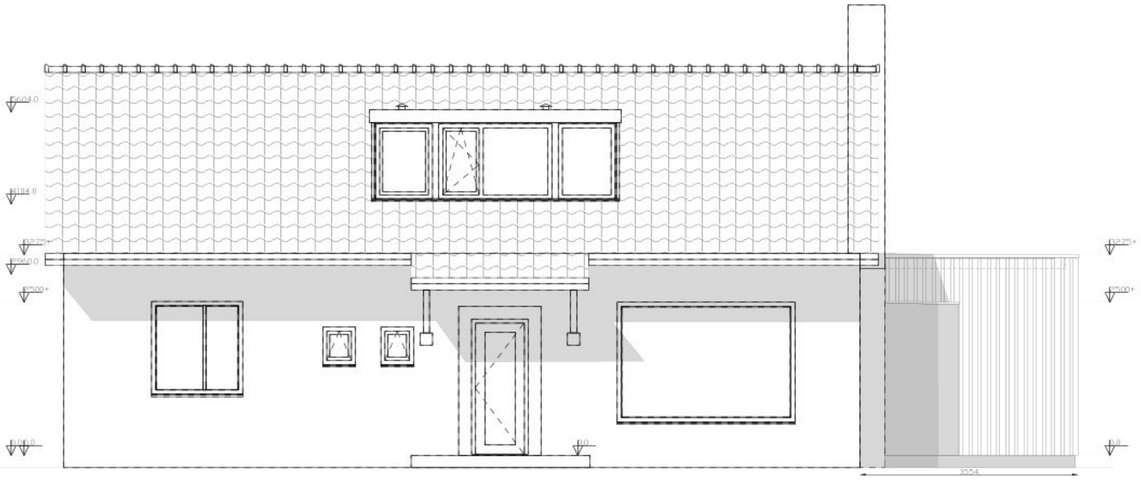
ACHTERGEVEL BESTAAND



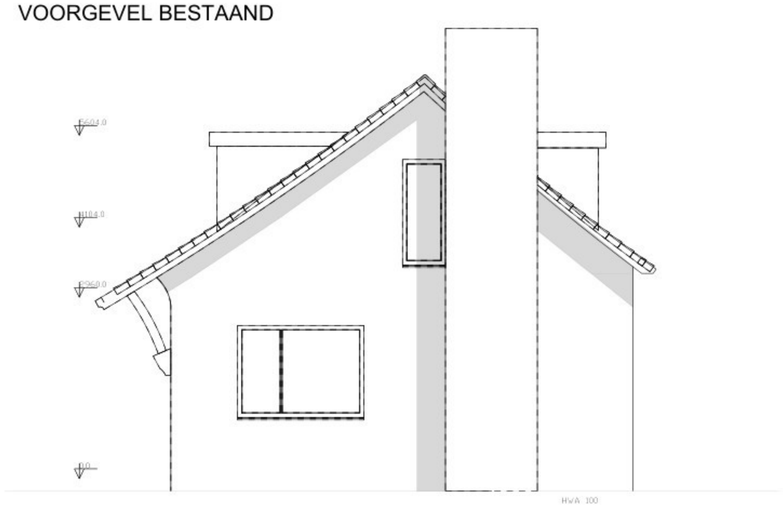
ACHTERGEVEL NIEUW



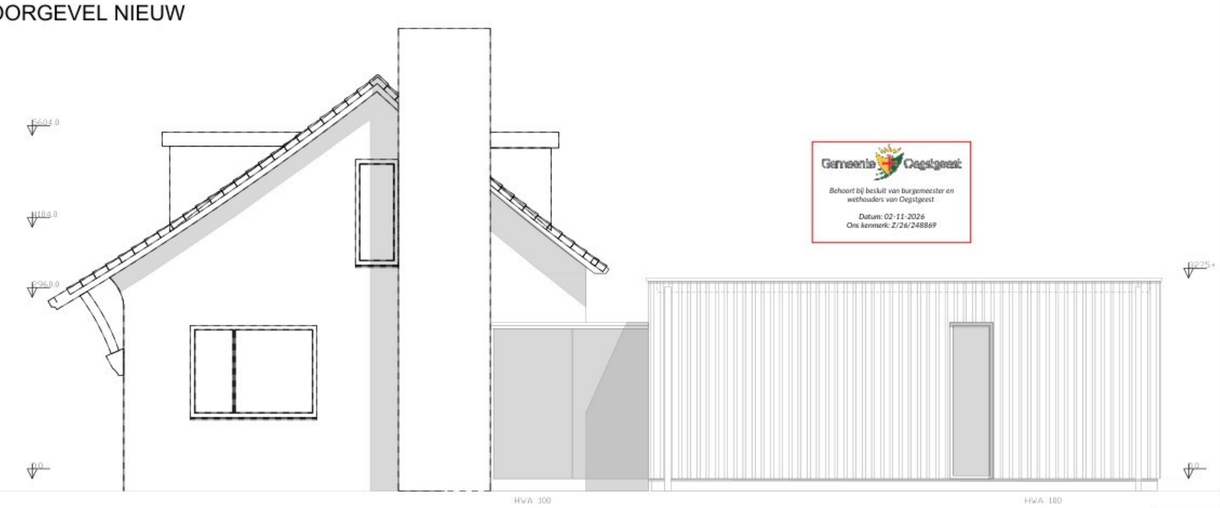
VOORGEVEL BESTAAND



VOORGEVEL NIEUW



ZIJGEVEL RECHTS BESTAAND



ZIJGEVEL RECHTS NIEUW

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

D-edge Visualisatie Burgemeester Ketelaarstraat 23b Warmond

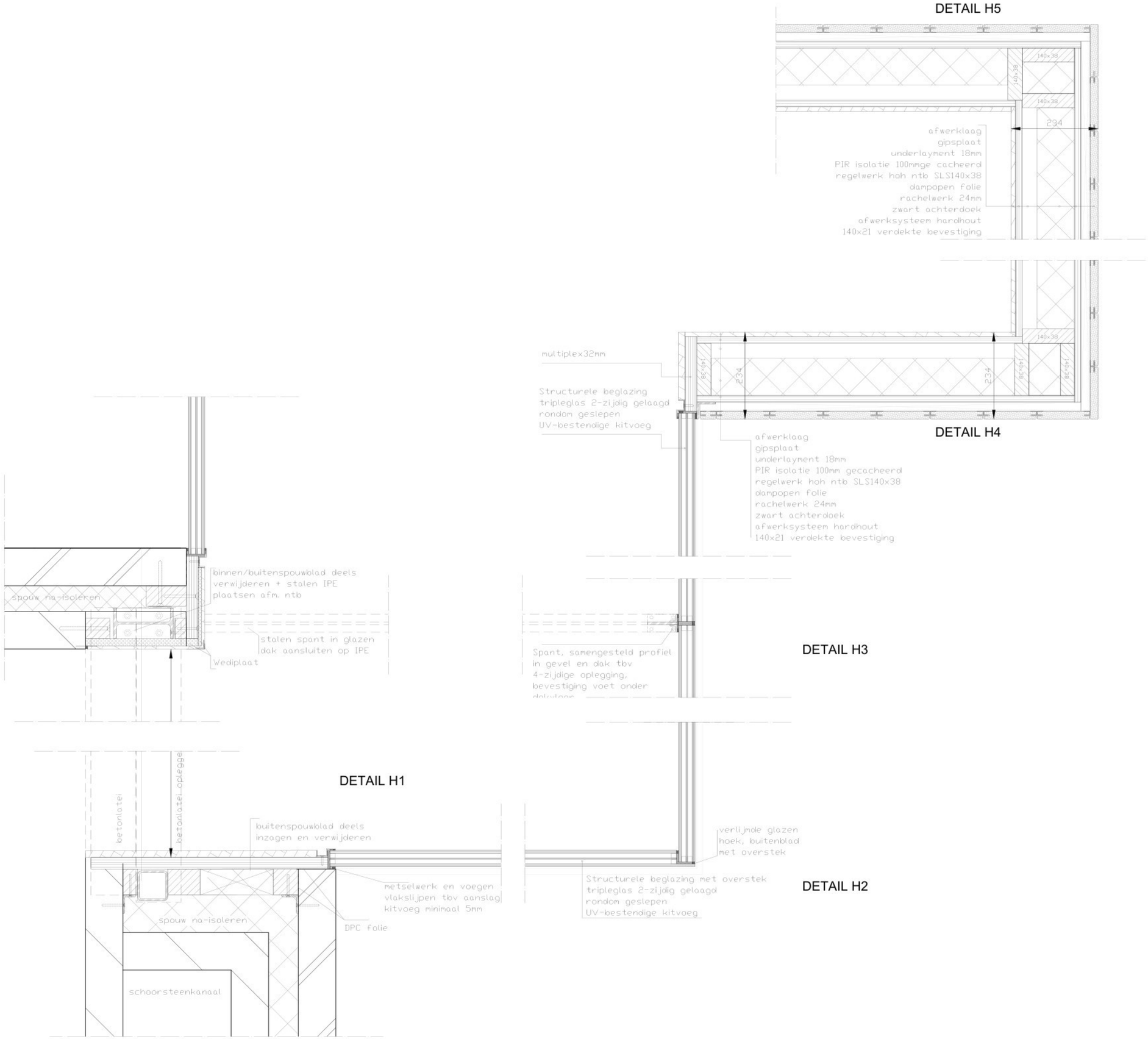
objectlokatie:
RIJNZICHTWEG 33
2342AX OEGSTGEEST

V-02

onderwerp: uitbouw beganegrond

omschr. GEVELS BESTAAND EN NIEUW

datum: 20-07-2026 status: schetsontwerp schaal: 1:50



Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

beton
staal
glas
Multiplex
Baksteen
Isolatie
Verduurzaamd hout
Hout
CV-installatie
meterkast
VTR1 traploos regelbare ventilatie 0-100%, max.400m3/h
VTR2 traploos regelbare ventilatie 0-100%, max.800m3/h
-nieuwbouw Rc min.= 4.0

D-edge Visualisatie Burgemeester Ketelaarstraat 23b Warmond[redacted]

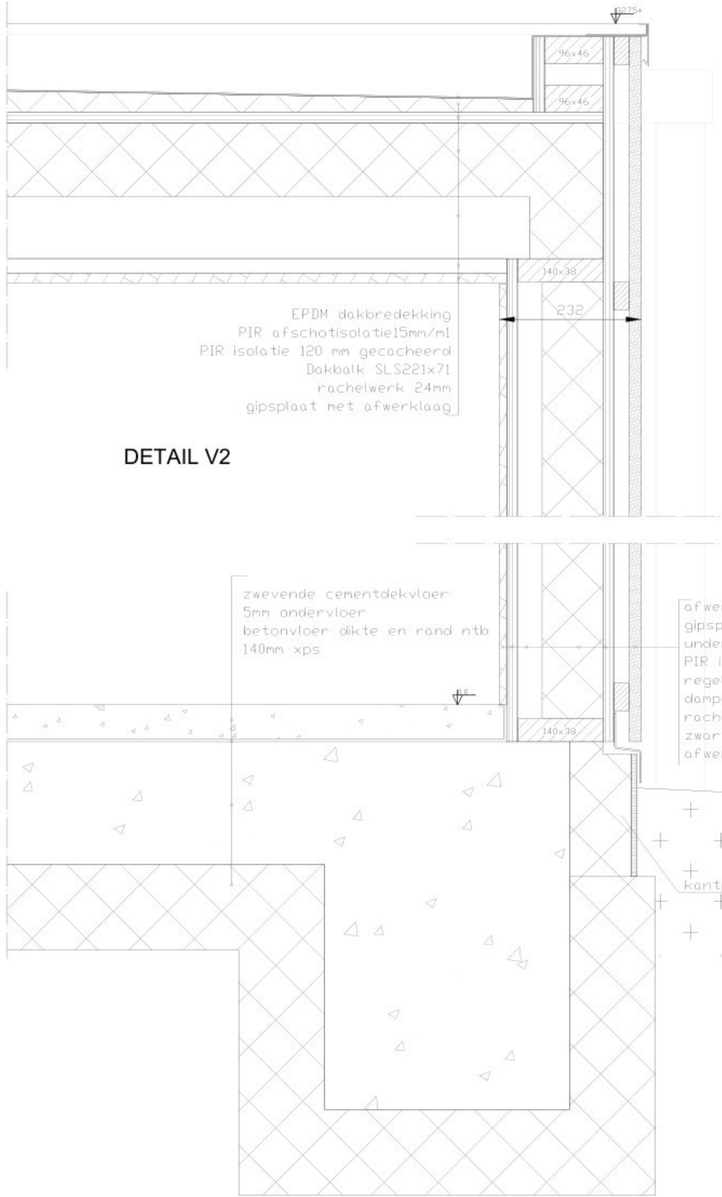
objectlokatie:
RIJNZICHTWEG 33
2342AX OEGSTGEEST

V-03

onderwerp: uitbouw beganegrond

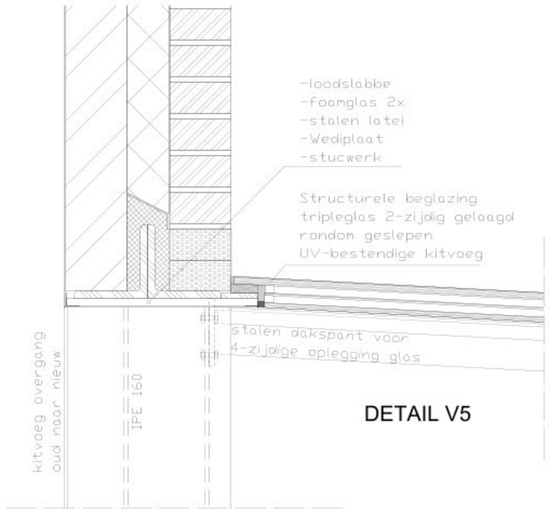
omschr. DETAILS horizontaal

datum: 20-07-2026 status: schetsontwerp schaal: 1:5

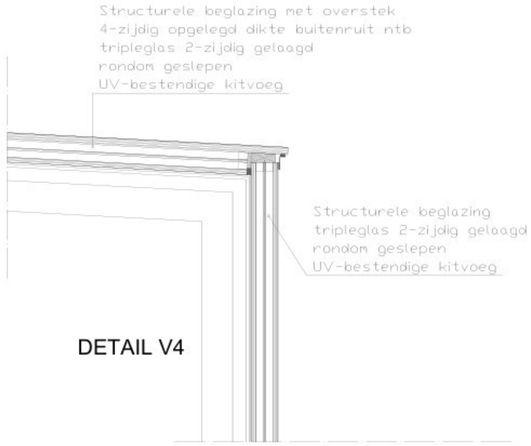


DETAIL V2

DETAIL V1



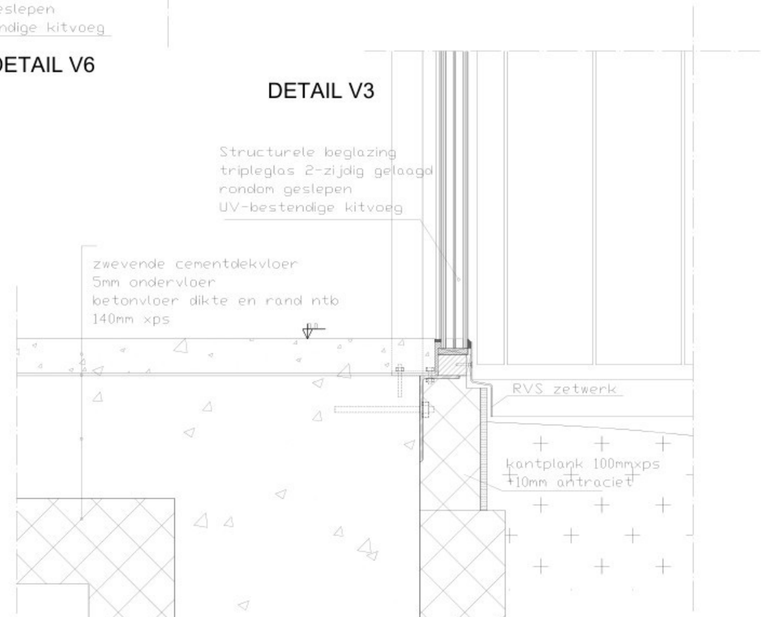
DETAIL V5



DETAIL V4



DETAIL V6



DETAIL V3

Gemeente Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 02-11-2026
Ons kenmerk: Z/26/248869

beton
staal
glas
Multiplex
Baksteen
Isolatie
Verduurzaamd hout
Hout
CV-installatie
meterkast
VTR1 traploos regelbare ventilatie 0-100%, max 400m3/h
VTR2 traploos regelbare ventilatie 0-100%, max 600m3/h
-nieuwbouw Rc min. 4.0

D-edge Visualisatie Burgemeester Ketelaarstraat 23b Warmond

objectlokatie:
RIJNZICHTWEG 33
2342AX OEGSTGEEST

V-04

onderwerp: uitbouw beganegrond

omschr. DETAILS

datum: 22-06-2026 status: schetsontwerp schaal: 1:5