

Aan:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verzenddatum 10 februari 2026
Ons kenmerk Z/26/230475
Dso nummer 2026013001709
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste [REDACTED]

Op 30 januari 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de voorgevel op het adres de Kempenaerstraat 34C 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)

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	30-01-2026
02. Tekeningboekje_Fotoblad gevelwijziging winkelpand	Tekening	-
03. Tekening B.X.01A_Bestektekening	Tekening	02-02-2026
04. Tekening B.5.01A_Principe details	Tekening	02-02-2026

Overwegingen – Bouwactiviteit (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.

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 'Gemengd - 1' (artikel 4) en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 17).

Op grond van artikel 4.1 zijn de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
- b. detailhandel met uitzondering van supermarkten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens voor een supermarkt;
- d. horeca tot en met categorie 1c van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- e. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van kinderopvang, ziekenhuizen en verpleeghuizen, nieuw te vestigen sportscholen, fitnesscentra, alsmede scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, scholen voor beroeps- hoger en overig;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': tevens voor onderwijs;
- g. dienstverlening;
- h. kantoren;
- i. afhaalpunten voor niet dagelijkse-artikelen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel': tevens voor luifels;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument': tevens voor de instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens voor de instandhouding en bescherming van bouwwerken met cultuurhistorische waarden;
- m. bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals tuinen en erven, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

voet- en fietspaden, ontsluitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde 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 nu geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m².

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 4 februari 2026 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: Het plan is positief onder voorwaarden.

Toelichting: De commissie kan instemmen met het voorgestelde plan voor de gevelwijzigingen. Er wordt gewezen op het feit dat schilderen van houten kozijnen in zwarte kleur de houtbaarheid van de kozijnen sterk beperkt en daarmee wordt afgeraden. Voor de positie van reclame-uitingen wordt geadviseerd om het boeiboord boven de winkelpui buiten beschouwing te laten. Een enkele en bescheiden naam aanduiding op de luifel is voorstelbaar. Overige reclame en product-affichering kan vergunning vrij aan de binnenzijde van de winkelpui aangebracht worden.

Uw architect heeft onderzocht wat het zou betekenen om het voorstel van de commissie door te voeren maar dat leidt helaas vanuit de gebruikers niet tot een gewenst resultaat: door de reclame van De Hypotheker op de luifel te plaatsen, moet deze ruim 30% kleiner worden. Daarmee zijn beide bedrijven in hun uiting niet meer gelijkwaardig aan elkaar en dat is niet wenselijk. Dat geldt ook voor het alternatief, het hoger maken van de luifel, zoals we in de straat veel zien gebeuren. Gelet hierop heeft u c.q. uw architect besloten vast te houden aan het ingediende ontwerp.

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.

Wij zijn van oordeel dat uw plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur en geen 'behoorlijke ruimtelijke impact' tot gevolg heeft. Met het persoonlijk informeren van de directe burens heeft u naar onze mening voldaan aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (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/26/230475.

Houd rekening met uw burens

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens. Door vroegtijdig met uw burens 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.

Meer informatie

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

5796 | Gevelwijziging winkelpand a/d Kempenaerstraat 34C te Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20260130 01709 001 (ingediend op 02-02-2026) 20260130 01709 000 (ingediend op 30-01-2026)



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 10-02-2026
Ons kenmerk: Z/26/230475

Project

Naam van dit project

5796 | Gevelwijziging winkelpand a/d Kempenaerstraat 34C te Oegstgeest

Projectomschrijving

Het wijzigen van de gevel a/d Kempenaerstraat 34C te Oegstgeest

Locatie

Adres

de Kempenaerstraat 34C, 2341GN 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**

5796 | Gevelwijziging winkelpand a/d Kempenaerstraat 34C te Oegstgeest

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

Architectenbureau Piet Onderwater

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

70346321

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

-

Straatnaam

Vliet Zuidzijde

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

5

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

2231GH

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Rijnsburg

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

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.

Het vervangen van de gevel op de begane grond met nieuwe kozijnen en geen constructieve wijzigingen.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

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

■■■■■

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

Het vervangen van de kozijnen en de luifel op de begane grond.

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?

Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

Sportfunctie

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?

Iets anders dan wonen

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef deze dan allen aan.

Kantoorfunctie

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef dan hier per gebruiksdoeleinde aan wat de totale gebruiksoppervlakte is.

n.v.t.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

De gevel van het hoofdgebouw op de begane grond wordt vervangen.

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?

Nee

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

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
5796B501.pdf	Nee
5796B501_A.pdf	Nee
5796BX01.pdf	Nee
5796BX01_A.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
5796_FOTOBLOED.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

FOTOBLAD

“GEVELWIJZIGING WINKELPAND A/D KEMPENAERSTRAAT 34C TE OEGSTGEEST”

26.5796

30 JANUARI 2026



ONE BODY ONE MIND

PERSONAL COACHING

WWW.BODYMECHANICS.NL

BODY MECHANICS

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 10-02-2026
Ons kenmerk: Z/26/230475

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS





VOORGEVEL + WONING ENTREE APP.



VOORGEVEL



VOORGEVEL



VOORGEVEL + ENTREE



BUREN 36



BUREN 34



BUREN 36



BUREN 34



KEMPENAERSTRAAT



KEMPENAERSTRAAT



TERWEEWEG



KEMPENAERSTRAAT

PRINCIPE DETAILS



Gemeente Oegstgeest

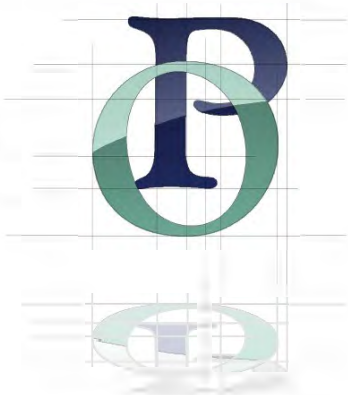
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest

Datum: 10-02-2026
Ons kenmerk: Z/26/230475

MATEN IN WERK TE CONTROLEREN

wijziging:		A	2 februari 2026	RM
betreft:	Gevelwijziging winkelpand a/d Kempenaerstraat 34C te Oegstgeest			
opdrachtgever:	Woon4You			
onderdeel:	Principe details			
projectarchitect:		projectleider:		
formaat:	A3	schaal:	1:5	
projectnummer:	26.5796	bladnummer:	B.5.01	
getekend:		datum:	30 januari 2026	

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS



Vliet Z.Z. 5 2231GH RIJNSBURG | architectenregister: 1.890126.167
t: 071 402 6111 | www.onderwater-partners.nl

INHOUDSOPGAVE PRINCIPE DETAILS

[illegible]

ALGEMEEN

- Voor elke afwijkende oplossing is een detail bijgevoegd. Herhalende details met een geringe maatafwijking worden verwezen naar de details van een vergelijkbaar principe.

VERKLARING DETAILNUMMERS

 $X^I.XX^{II}$ (bijvoorbeeld: 1.02)

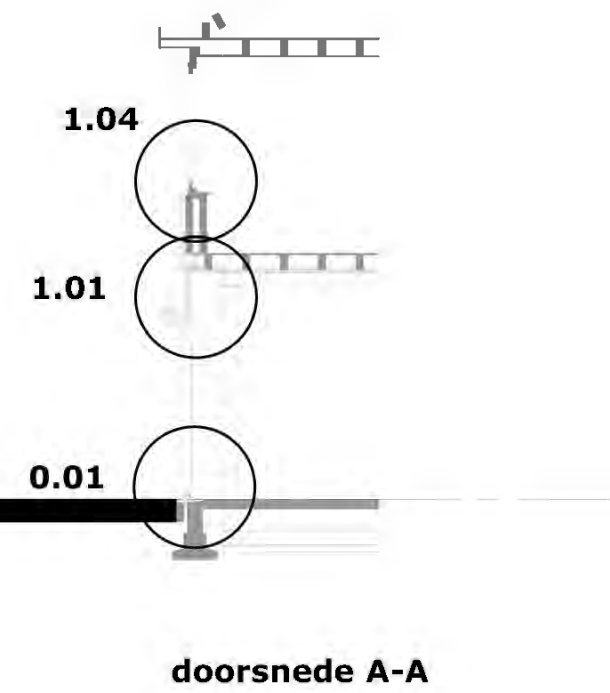
0. = Details m.b.t. de begane grond
1. = Details m.b.t. de eerste verdieping

II. Detailvolgnummer

IO.D

schaal:
 datum: 30 januari 2026
 laatste wijziging: A 2 februari 2026
 projectnummer: 26.5706



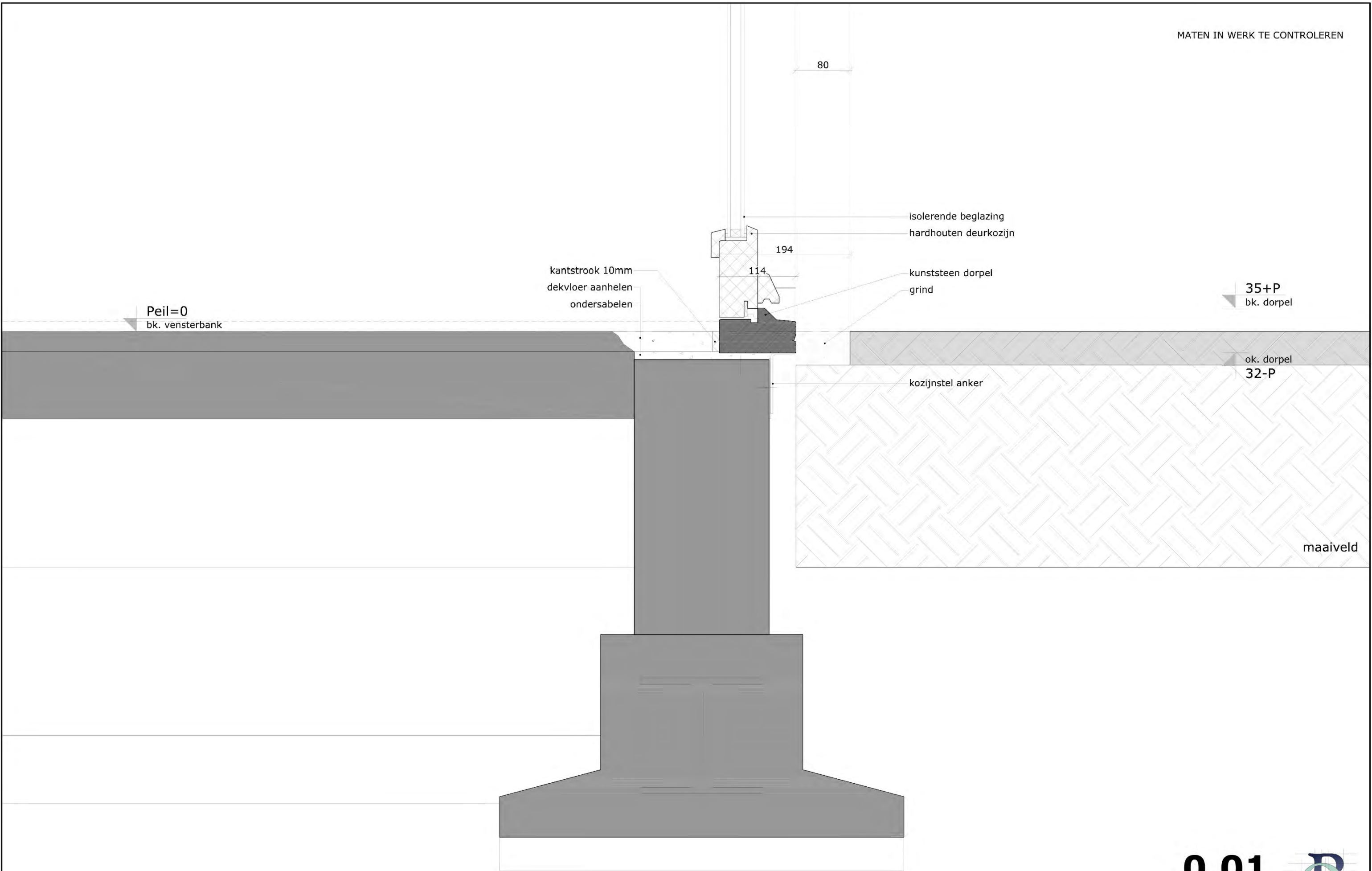


LD.1

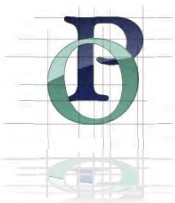
schaal: 1:100
datum: 30 januari 2026
laatste wijziging:
projectnummer: 26.5796



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau P. Oudewater & Partners V.O.F.

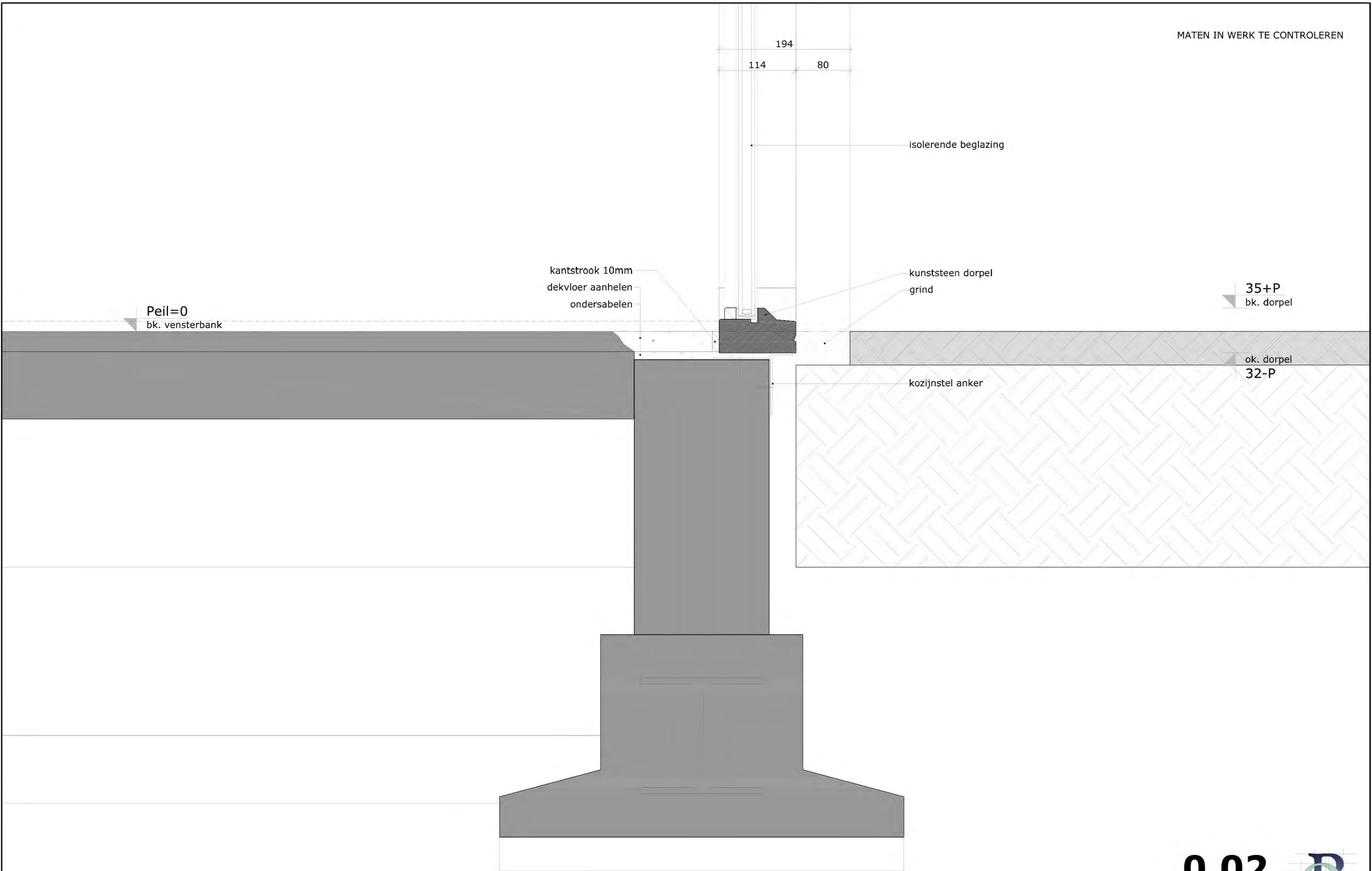


0.01

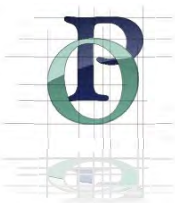


schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	
projectnummer:	26.5796

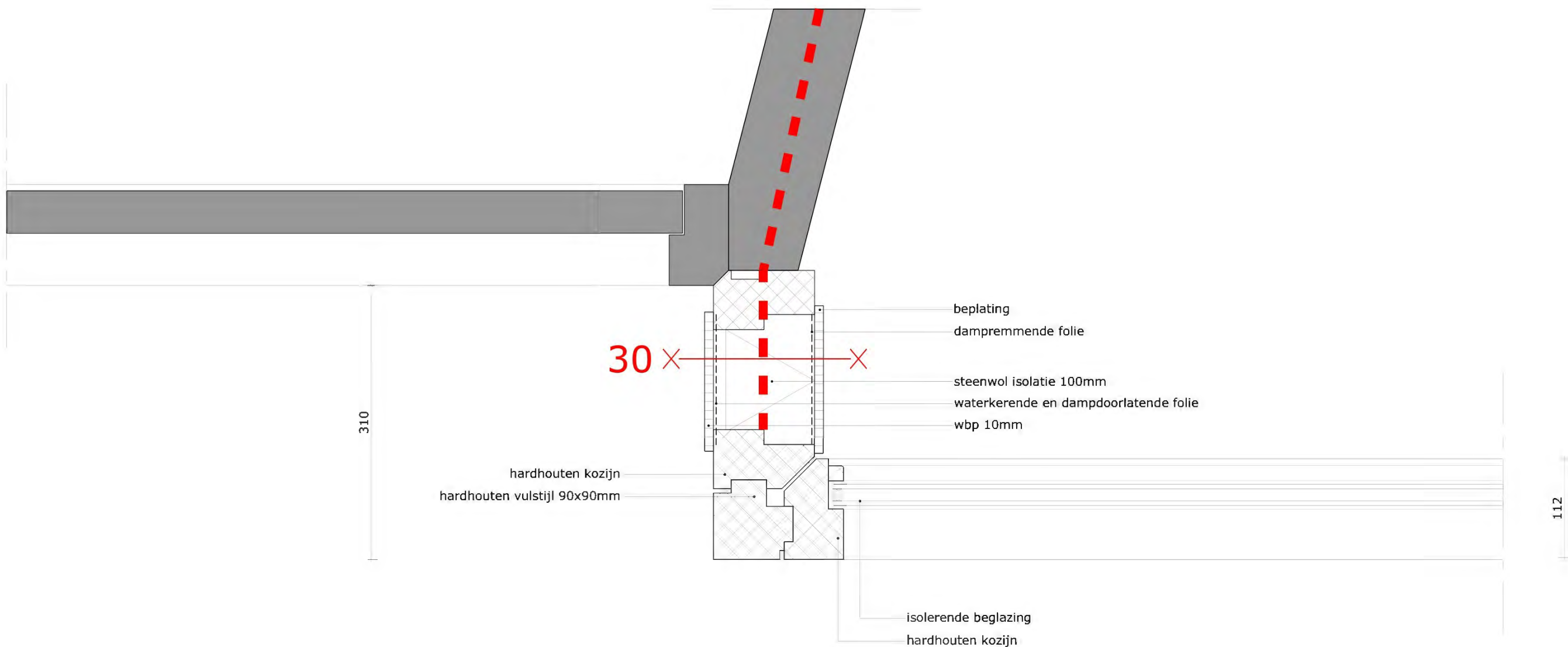
Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Oudewater & Partners V.O.F.



0.02



schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	
projectnummer:	26.5796



0.03

schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	A 2 februari 2026 RM
projectnummer:	26.5796

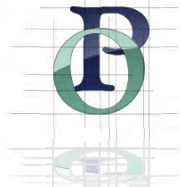
Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Ouderwater & Partners V.O.F.

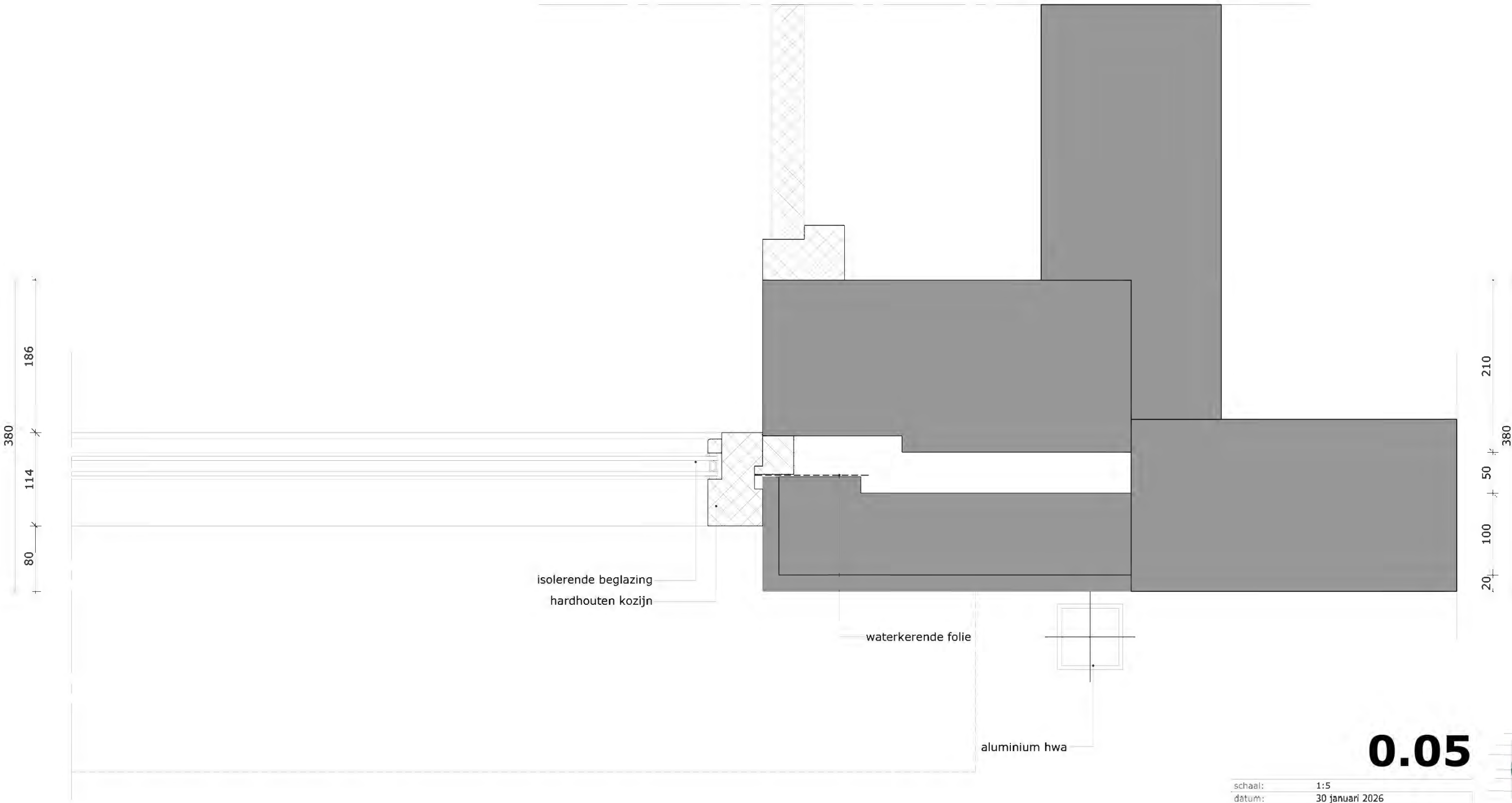




0.04

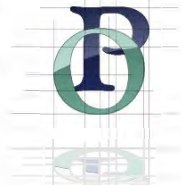
schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	
projectnummer:	26.5796

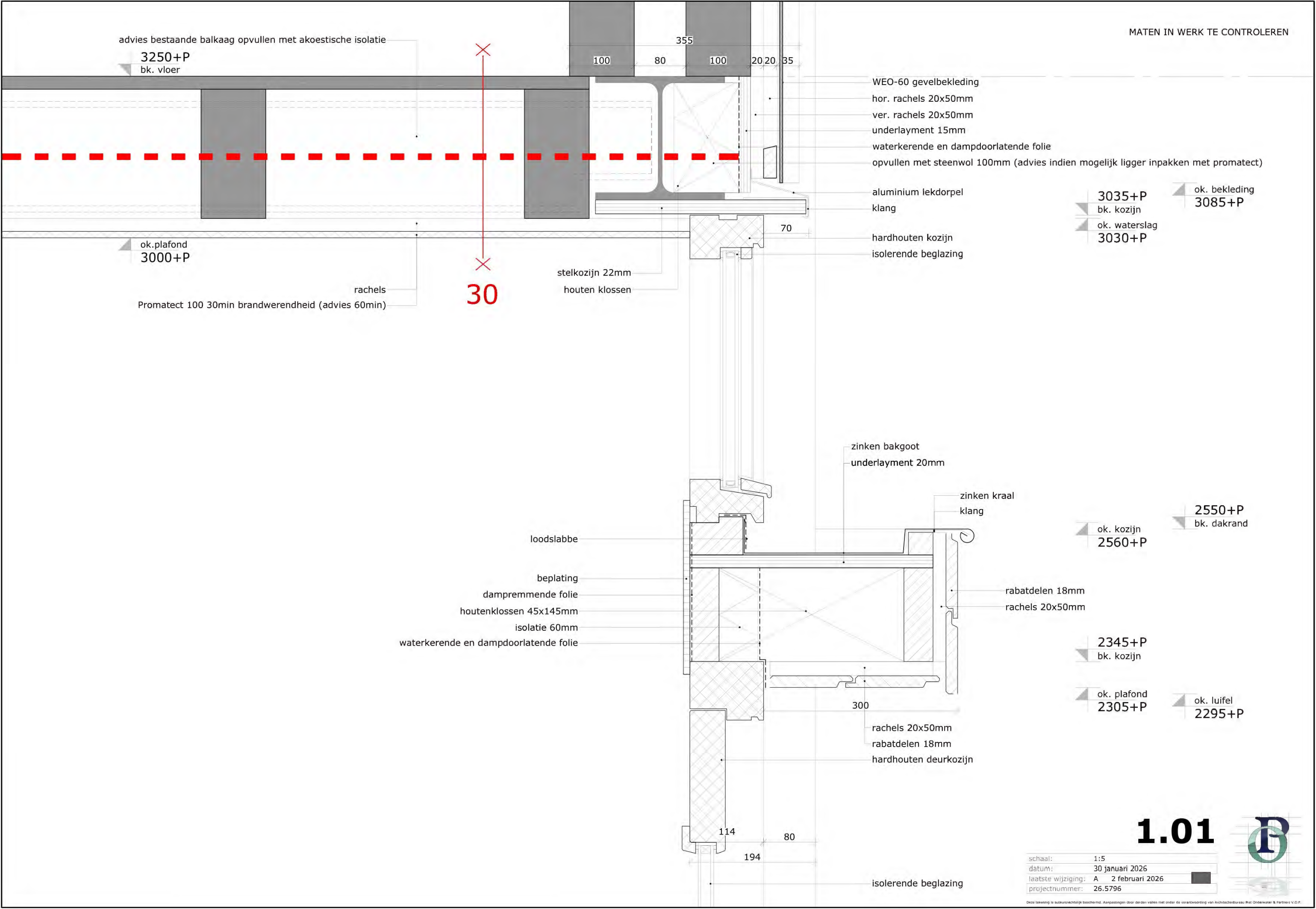




0.05

schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	
projectnummer:	26.5796





1.01



schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	A 2 februari 2026
projectnummer:	26.5796

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Ouderwater & Partners v.o.f.

ok.plafond
3000+P

Promatect 100 30min brandwerendheid (advies 60min)

rachels

stelkozijn 22mm
houten klossen

- WEO-60 gevelbekleding
- hor. rachels 20x50mm
- ver. rachels 20x50mm
- underlayment 15mm
- waterkerende en dampdoorlatende folie
- opvullen met steenwol 100mm (advies indien mogelijk liggen inpakken met promatect)

- aluminium lekdoorpel
- klang

—hardhouten kozijn

— DucoFlat 12 ZR ventilatierooster

— isolerende beglazing

- zinken bakgoot
- underlayment 20mm

- zinken kraal
- klang

loodslabbe

beplating
dampremmende folie
houtenklossen 45x145mm
isolatie 60mm
waterkerende en dampdoorlatende folie

hardhouten kozijn
isolerende beglazing

300
rachels 20x50mm
rabatdelen 18mm

3035+P
bk. kozijn
ok. watersl.
3030+P

ok. bekleding
3085+P

ok. kozijn
2560+P

2550+P
bk. dakrand

2345+P
bk. kozijn

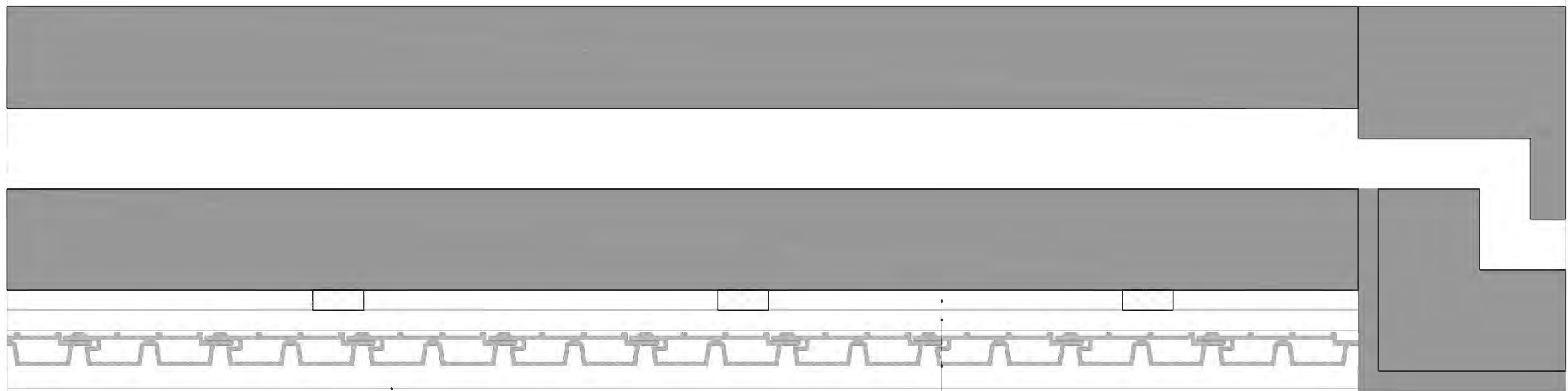
ok. plafond
2305+P

ok. luifel
2295+P

1.02

schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	A 2 februari 2026
projectnummer:	26.5796

355
100
80
100
35
20
20



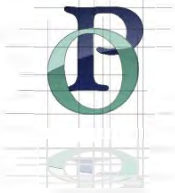
130
50
180
20
380

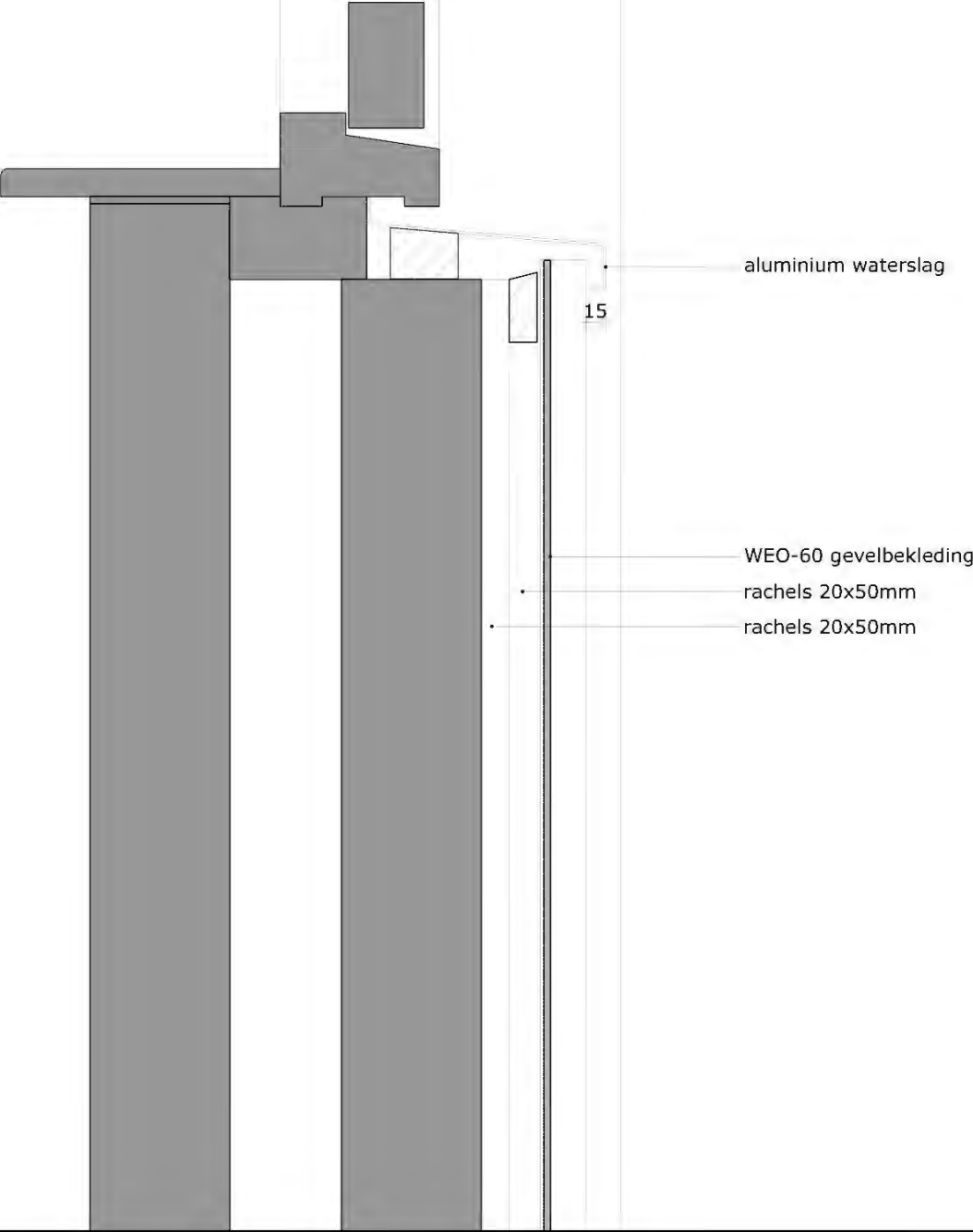
aluminium lekdoorpel
zinken kraal

rachels 20x50mm
rachels 20x50mm
WEO-60 gevelbekleding

1.03

schaal: 1:5
datum: 30 januari 2026
laatste wijziging:
projectnummer: 26.5796





4035+P
ok. kozijn

ok. waterslag
3975+P

1.04



schaal:	1:5
datum:	30 januari 2026
laatste wijziging:	
projectnummer:	26.5796