

Aan:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Verzenddatum 19 februari 2026
Ons kenmerk Z/25/228326
Dso nummer 2025122400800
Contactpersoon [Redacted]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste [Redacted]

Op 24 december 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het tweelaags uitbreiden van de woning aan zijde achtergevel en het wijzigen van de hoofdentree op het adres Cornelis van Eesterenlaan 51 in Oegstgeest.

Besluit

Wij besluiten onder voorwaarden de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a en artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (technisch)

Voorwaarden

- Op grond van artikel 3.67 lid 6b van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een toiletruimte een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 7 dm³/s. Het nieuwe toilet op de begane grond dient hieraan te voldoen.
- Op grond van artikel 3.67 lid 6b van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een badruimte een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 8087 bepaalde capaciteit van ten minste 14 dm³/s. De nieuwe badkamer op de 1^e verdieping dient hieraan te voldoen.
- Op grond van artikel 3.117 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een woonfunctie op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder

die voldoet aan EN 14604. In de verkeersruimten van de woning moeten rookmelders worden
aangebracht, voor zover al niet aanwezig.

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 Schrieke
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 deze omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	24-12-2025
02. Tekening BT1-01_Plattegronden en gevels – Bestaande toestand	Tekening	22-12-2025
03. Tekening BA1-01_Plattegronden en gevels – Nieuwe toestand	Tekening	22-12-2025
04. Rapport 25630-D-001C_ Constructieberekening verbouwing	Rapport	12-02-2026
05. Rapport 2542-004_Bezonningsstudie	Rapport	21-01-2026

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

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

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

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

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan '1^e partiële herziening Oudenhof en Klinkenbergerplas (herstelbesluit)'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 16). Verder geldt de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

Wonen - Hoofgebouw

Op grond van artikel 16.2.1 onder a worden hoofdgebouwen gebouwd binnen het bouwvlak.

Op grond van artikel 16.2.1 onder h is een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels voor wat betreft het vergroten van de bestaande hoofdentree, gelegen binnen het op bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak.

Wonen – Bijbehorende bouwwerken

Op grond van artikel 16.2.2.1 onder b bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste:

1. 50% van het woonerf, wanneer de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m²;
2. 40% van het woonerf, wanneer de oppervlakte van het perceel groter is dan 500 m², met een maximum van 80 m²;

Op grond van artikel 16.2.2.1 onder c bedraagt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens tenminste 1 m, tenzij in de desbetreffende perceelsgrens wordt gebouwd;

Op grond van artikel 16.2.2.1 onder d mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd vanaf 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan;

Op grond van artikel 16.2.2.1 onder g bedraagt de bouwhoogte van aan- of uitbouwen ten hoogste 0,25 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter en is niet hoger dan de woning waar tegenaan wordt gebouwd;

Op grond van artikel 16.2.2.1 onder i bedraagt de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel, ten hoogste 3,5 m.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels nu:

- de voorgestelde uitbreiding aan de achtergevel een hoogte heeft van circa 5,80 meter, gemeten vanaf aangrenzend maaiveld. Dit is strijdig met artikel 16.2.2.1 onder g.
- de voorgestelde uitbreiding aan de achtergevel een diepte heeft van 4 meter, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel. Dit is strijdig met artikel 16.2.2.1 onder i.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gelet op voornoemde kan het ingediende plan alleen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het onderdeel 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' gaan wij daar nader op in.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl).

Het ingediende plan is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan '1^e partiële herziening Oudenhof en Klinkenbergerplas (herstelbesluit)'.

Ruimtelijke afweging

De uitbreiding aan de achtergevel leidt tot meer oppervlakte en een betere indeling van de woning. De uitbreiding is vanwege de bijzondere situering in het bouwblok vanuit de openbare ruimte nauwelijks zichtbaar. De rol van de woningen binnen deze stedenbouwkundige opzet wordt hierdoor niet aangetast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er dan ook geen bezwaar tegen de uitbreiding.

De uitbreiding aan de achtergevel sluit aan op de bestaande gebouwcontour. Omdat het een vrijstaande woning betreft en de uitbreiding niet hoger is dan de bestaande (hoofd)bebouwing zijn de

gevolgen voor privacy en bezonning voor de omringende bebouwing beperkt. Dit blijkt onder meer ook uit de aangeleverde bezonningsstudie.

Bedenkingen zienswijze omwonenden

Tegen het bouwplan hebben de directe burens hun bedenkingen geuit. De directe burens geven aan dat zij bij realisatie van de uitbouw vanuit hun serre tegen een muur van 5,5 meter zouden uitkijken. Gezien de beperkte tuin en de schaduw die de muur zou veroorzaken, vrezen zij verlies van licht en het ontstaan van een 'binnenplaats van een gevangenis'.

Wij begrijpen de zorgen van directe burens. Echter blijkt uit de aangeleverde bezonningsstudie dat er in de nieuwe situatie geen wijziging of verslechtering optreedt ten aanzien van de bezonning. Daarnaast is de voorgestelde uitbreiding lager dan de bestaande (hoofd)bebouwing en grenst ook niet direct aan de belangrijkste verblijfsruimtes van de burens. De gevolgen voor privacy en wooncomfort worden daarmee beperkt gehouden, mede gelet op het feit dat binnen de voorgestelde uitbreiding sprake is van een teruggelegde verdiepingsvloer (vide over 2 verdiepingen). Vanuit deze teruggelegde verdiepingsvloer is er geen direct zicht op het naastgelegen perceel van directe buren Jan Wilsparck 15 en zelfs verminderd direct zicht op de achtertuin van het daarnaast gelegen perceel Jan Wilsparck 13 ten opzichte van de bestaande situatie, waarin er direct zicht is vanuit het bestaande achtergevelkozijn op de 1^e verdieping.

Naar ons oordeel is er geen sprake van onevenredige nadelige gevolgen voor de directe burens c.q. omwonenden en worden de belangen van de directe burens ook niet onevenredig geschaad door de voorgestelde uitbreiding.

Gelet op bovengenoemde overwegingen en onderbouwingen zijn wij van oordeel dat het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel is en in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 7 januari 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 aangepaste plan.

De woning is modern vormgegeven met een hoofdvolume in drie bouwlagen en een aangekoppeld volume in twee lagen. Het bouwplan bestaat uit het verbinden van de beide delen op de begane grond aan de voorzijde en over twee lagen aan de achterzijde. De uitbreiding op de begane grond komt naar voren en is, na aanpassing, in een rechthoekige vorm ontworpen. Dit is akkoord, met de voorwaarde dat de uitbreiding onder de overkragende eerste verdieping blijft.

De uitbreiding aan de achterzijde met de grote pui over twee verdiepingen is fors, maar is desondanks passend bij de architectuur van de woning

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)' en 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan worden verleend.

Overwegingen - Bouwactiviteit (technisch)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een (technische) bouwactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Uw plan betreft een bouwwerk van gevolklasse 1 en betreft (ver)nieuwbouw als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uw plan is op grond van artikel 2.25 van het Bbl vergunningplichtig.

Technische beoordeling

Op basis van uw aanvraag en de daarbij verstreekte gegevens concluderen wij dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel stellen wij nadere voorwaarden ten aanzien van ventilatie en brand-/rookdetectie.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' kan onder voorwaarden 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/25/228326.

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  onder vermelding van ons kenmerk.