

Aan:

[REDACTED]
Oude Rijnzichtweg 10
231916 Oegstgeest

Verzenddatum 24 februari 2026
Ons kenmerk Z/26/231916
Dso nummer 2026022400977
Contactpersoon [REDACTED]
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste [REDACTED]

Op 24 februari 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de voorgevel op het adres Oude Rijnzichtweg 10 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	24-02-2026
02. Brief 2025-1487_Aanvraag omgevingsvergunning plan verbouwing voorgevel	Brief	24-02-2026
03. Tekeningboekje 2025-1487_Oude bouwtekeningen uit archief gemeente	Tekening	24-02-2026
04. Tekeningboekje 2025-1487_Foto's bestaande toestand 2026	Foto	24-02-2026
05. Tekening 2025-1487_OV-1_Kadastrale situatie	Tekening	24-02-2026
06. Tekening 2025-1487_OV-2_Bestaande toestand	Tekening	24-02-2026
07. Tekening 2025-1487_OV-3_Nieuwe toestand	Tekening	24-02-2026
08. Tekening 2025-1487_OV-4_Principedetails	Tekening	24-02-2026

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 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 'De Geesten'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen' (artikel 19) en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21).

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels.

Omgevingskwaliteit

Het plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota Oegstgeest, herziening 2015.

Oude Rijnzichtweg 10 ligt in het gebied met een bijzonder welstandsregime. Dit betekent dat naast de 'basiscriteria' en ook 'aanvullende criteria' gelden, e.e.a. zoals hieronder aangegeven.

Basiscriteria

Gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- *samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden*
- *hoofdeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn*
- *gevelopeningen niet blinderen*
- *profilering kozijnen monumenten en ander erfgoed blijft gelijk*
- *vormgeving monumenten en ander erfgoed gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke*

gevel, indeling en detaillering

- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdgebouw

Aanvullende criteria

Voor bijzondere en beschermde welstandsgebieden gelden de volgende aanvullende criteria (zoals gebied 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en een deel van gebied 13):

- als binnen één bouwblok en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie aan de voorgevel al een welstandshalve goedgekeurde gevelwijziging is vergund, dan is de vormgeving en maatvoering hiervan bepalend voor de te realiseren gevelwijziging aan de voorgevel van de overige woningen in het bouwblok of van dit woningtype

Nu het wijzigingsplan voor de begane grond uitgaat van het oorspronkelijke gevelontwerp uit 1905 en voor de eerste verdieping uitgaat van de het oorspronkelijke gevelontwerp uit 1935, beiden welstandshalve goedgekeurd en vergund, zijn wij van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

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.

U heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden. 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)' 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/26/231916.

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.

Oude Rijnzichtweg 10 Oegstgeest publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260224 00977 000 (ingediend op 24-02-2026)



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-02-2026
Ons kenmerk: Z/26/231916

Project

Naam van dit project

Oude Rijnzichtweg 10 Oegstgeest

Projectomschrijving

verbouwing voorgevel

Locatie

Adres

Oude Rijnzichtweg 10, 2342AV 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?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Oude Rijnzichtweg 10 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

GVB Architecten B.V.

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

27322058

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Haagweg

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

4

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

G

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummertoevoeging**

3

*Vooraf ingevuld antwoord.***Postcode**

2311AA

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Leiden

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

Tussenvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
verbouwing voorgevel

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)?
24500

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

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?
Aan of op het hoofdgebouw

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

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

Document	Vertrouwelijk
20251487_BT-OV_20260224.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
20251487_BT-OV_20260224.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
20251487_fotos_20260224.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
20251487_aanvraag_20260224.pdf	Nee
20251487_oude bouwtekeningen.pdf	Nee

Gemeente Oegstgeest
College van B&W

Verstuurd : indiening via omgevingsloket

Leiden, 24 februari 2026

Projectnummer : 2025-1487
Project : **Oude Rijnzichtweg 10 Oegstgeest**
Betreft : aanvraag omgevingsvergunning plan verbouwing voorgevel

Geacht College,

Namens onze opdrachtgever, [REDACTED] verzoeken wij u deze aanvraag vergunning inzake bovengenoemd adres in behandeling te nemen.

Aanleiding voor de aanvraag is de wens van de eigenaresse om de oorspronkelijke voorgevel voor een belangrijk deel terug te restaureren en in ere te herstellen.

De tussenwoning nr.10 maakt deel uit van een bouwblok dat in 1905 in zijn geheel is gerealiseerd. In de loop van de tijd zijn de voorgevels alle individuele woningen stuk voor stuk in meer of mindere mate gewijzigd. Het totaalbeeld van het bouwblok is daarmee enigszins verloren gegaan. De hoop is dat er met het initiatief van [REDACTED] meerdere eigenaren in de toekomst verbeteringen ten gunste van het totaalbeeld van het bouwblok door gaan voeren.

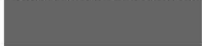
Wij stellen het op prijs om het ingediende plan persoonlijk te kunnen toelichten.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

Hoogachtend,

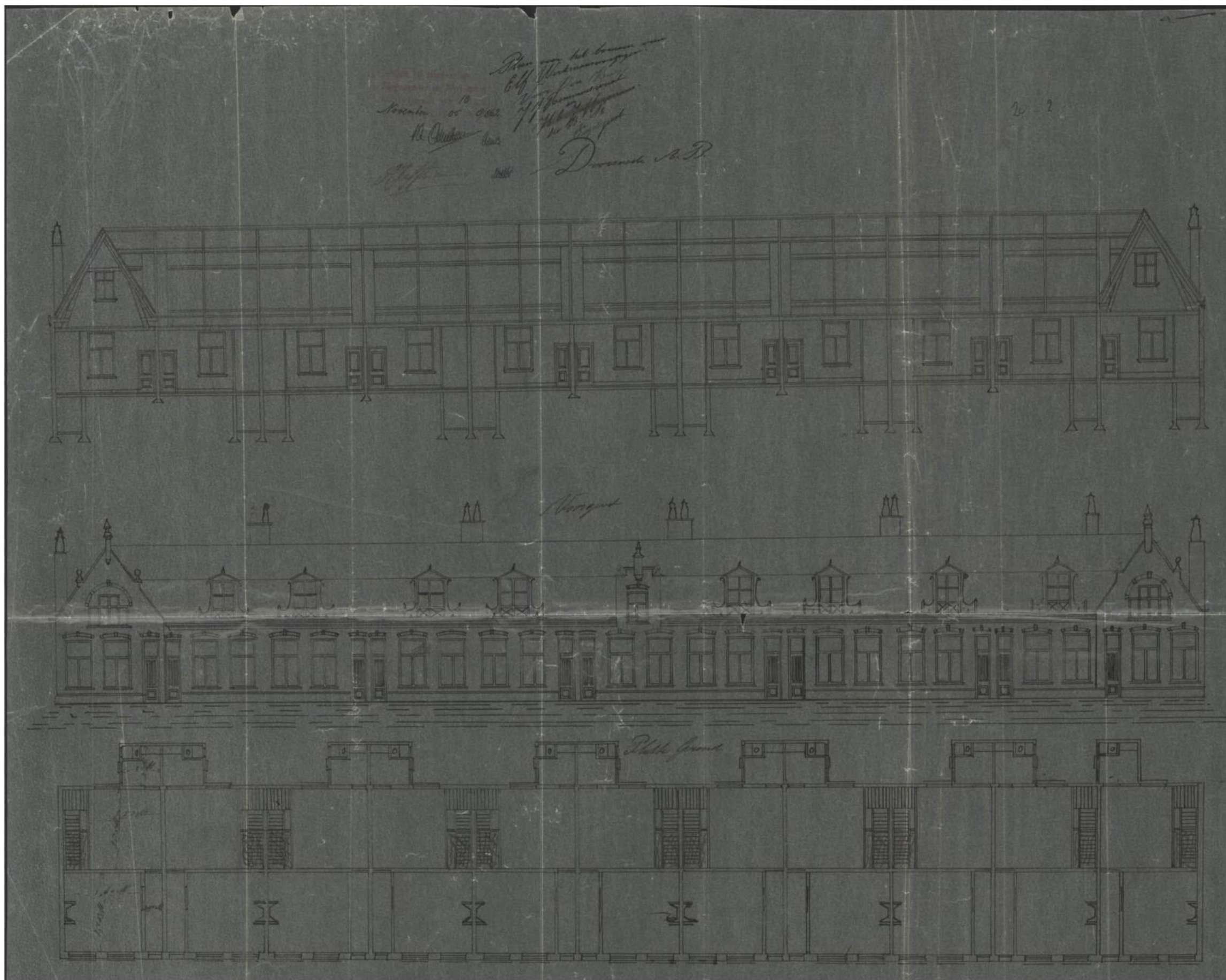


GVB architecten



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 24-02-2026
Ons kenmerk: Z/26/231916



Bouwtekening 1905



Bouwtekening 1974



Foto 1 – straatbeeld met markering nr.10



Foto 2 – voorgevel nr.10 met gewijzigd kunststof kozijn dakkapel en houten kozijn beganegrond



Foto 3 – voorgevel nr.10 met modern groot vensterkozijn



Foto 4 - voorgevel nr.10 met moderne voordeur en later aangebrachte luifel



Foto 5 – voorgevel buurpand nr.8 met nog de oorspronkelijke gevelindeling



Foto 6 – voordeur buurpand nr.8



Foto 7 – venster buurpand nr.8



KADASTRALE SITUATIE

Oude Rijnzichtweg 10

gemeente: Oegstgeest OGT00

sectie: B

perceel: 1315



Dit werk is beschermd met auteursrecht. Deze tekening mag niet gebruikt of gekopieerd worden zonder toestemming van GVB architecten

GVB architecten

Bureau voor Architectuur,
Restauratie & Bouwhistorie

Haagweg 4-G3 / 2311AA Leiden
071-523 73 47
info@gvbarchitecten.nl
www.gvbarchitecten.nl

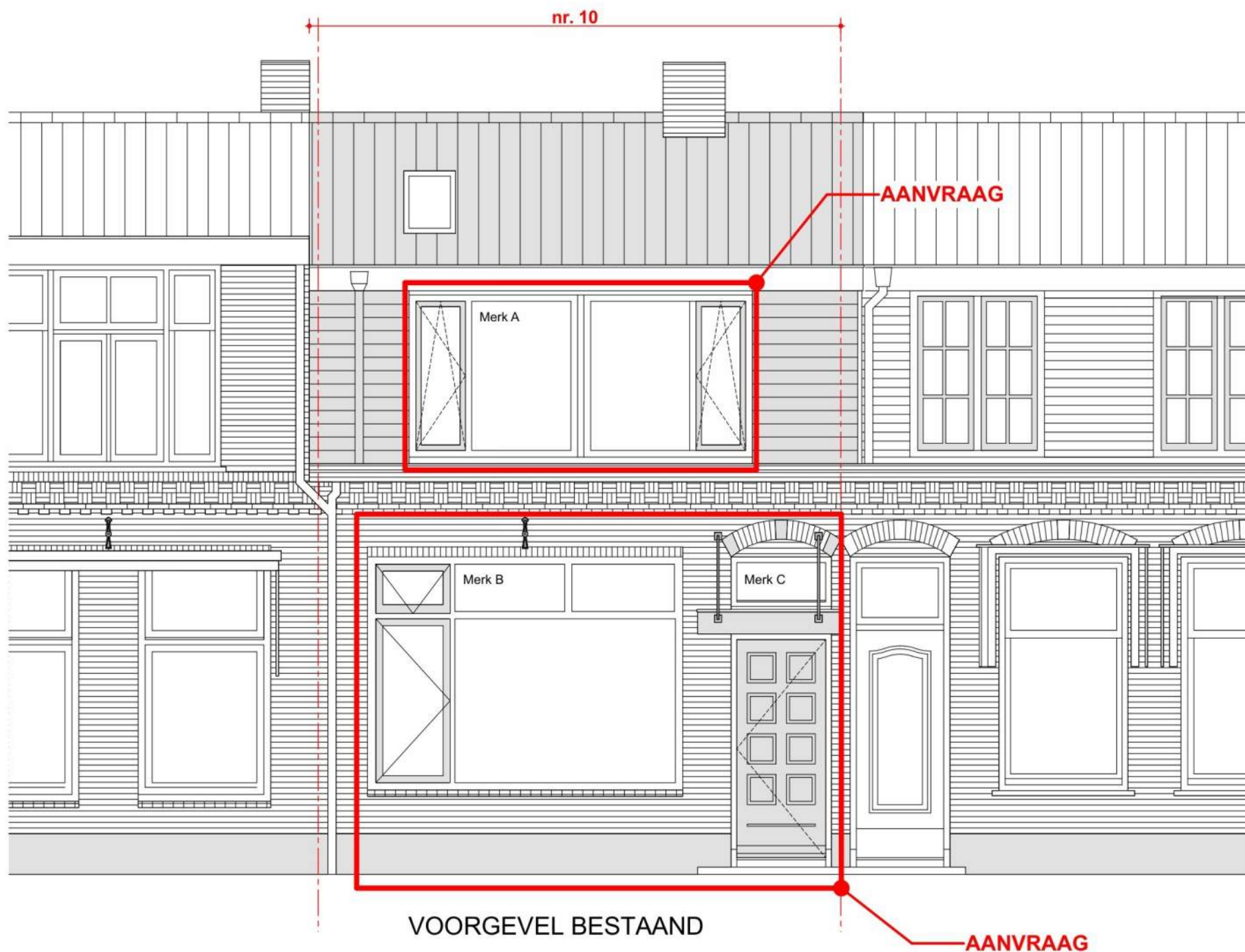
Project: VERBOUW VOORGEVEL
Adres: OUDE RIJNZICHTWEG 10
Plaats: 2342 AV / OEGSTGEEST
Opdrachtgever: [REDACTED]

Fase: OMGEVINGSVERGUNNING
Tekenaar: [REDACTED]
Omschrijving: SITUATIE
KADASTRAAL

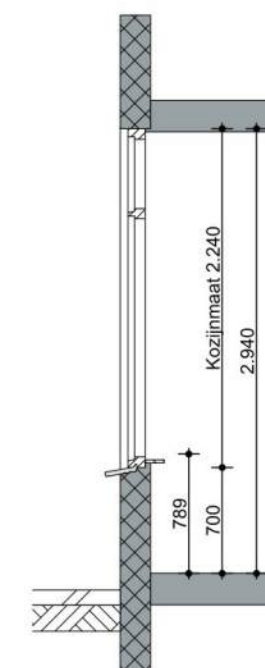
Formaat: A3
Schaal:
Datum: 24-02-2026
Wijziging:

Projectnummer: 2025-1487

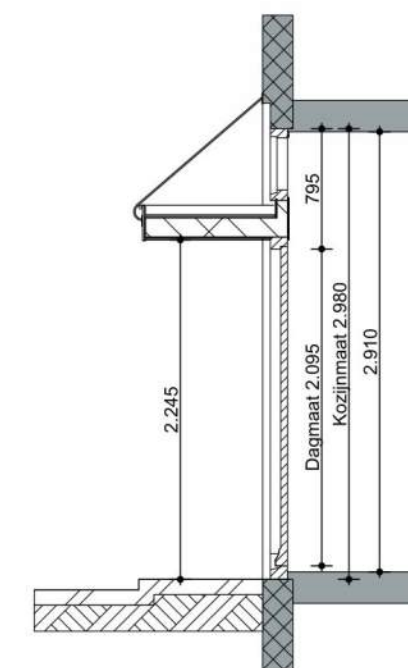
Blad: **OV - 01**



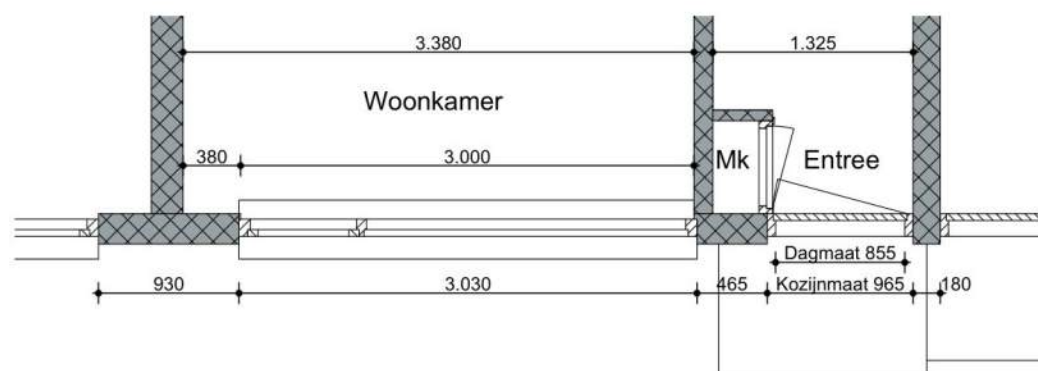
- Kozijnmerk A: Kunststof raamkozijn met draai-/kiepramen en vastglas
- Kozijnmerk B: Hedendaags houten raamkozijn met vastglas, draairaam en kleppend bovenlicht
- Kozijnmerk C: Vertimmerd origineel deurkozijn met hedendaagse entreedeur en vastglas bovenlicht. Kozijn is ivm de luifel aangepast.



DOORSNEDE OVER
HET RAAMKOZIEN



DOORSNEDE OVER
HET DEURKOZIEN



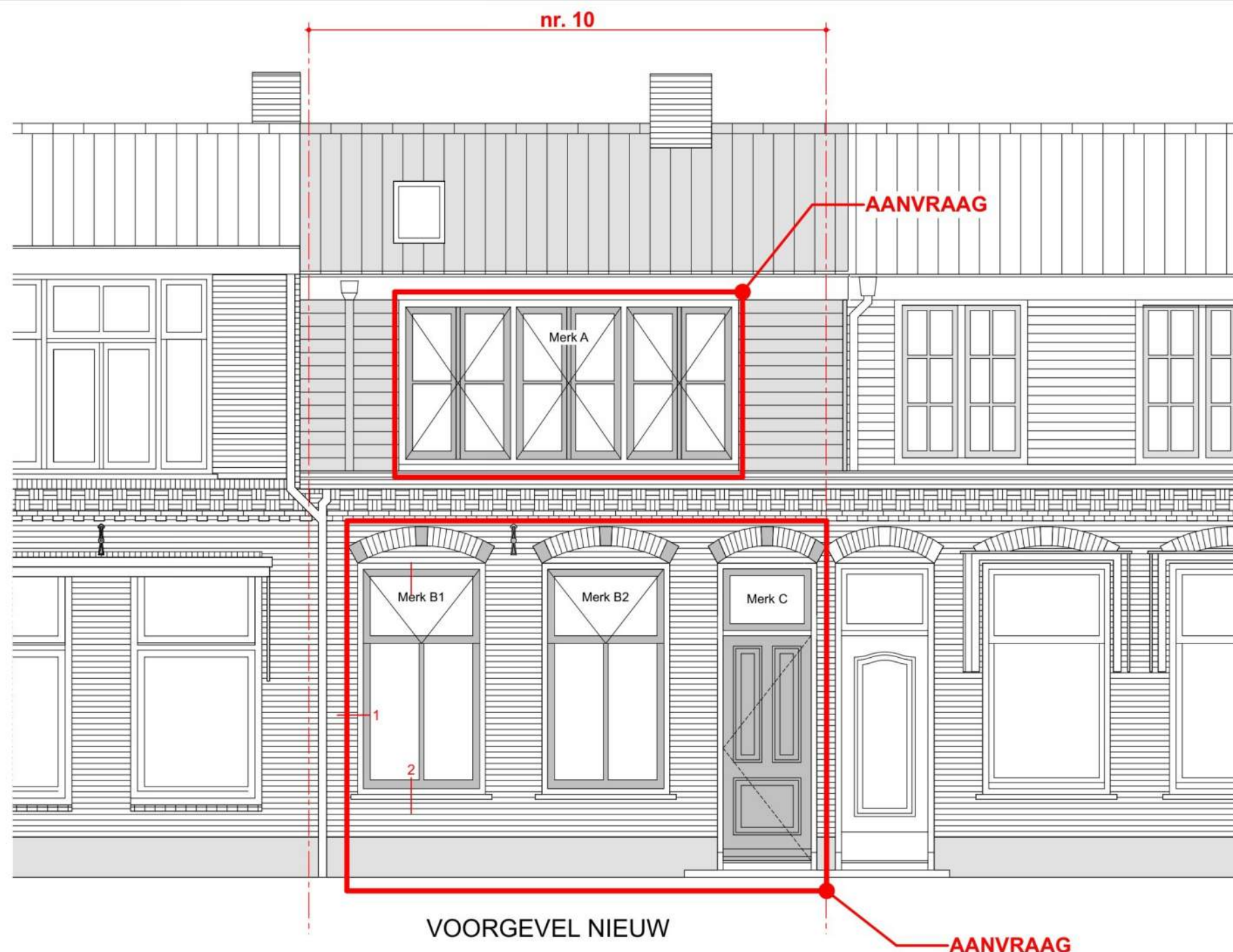
BEGANEGROND ACHTER VOORGEVEL



KLEUREN EN MATERIALEN BESTAAND

kozijn dakkapel / kunststof / wit
ramen dakkapel / kunststof / wit
kozijn venster / hout / gebroken wit
ramen venster / hout / gebroken wit
kozijn voordeur / hout / gebroken wit
voordeur / hout / standgroen
luifel / hout / standgroen

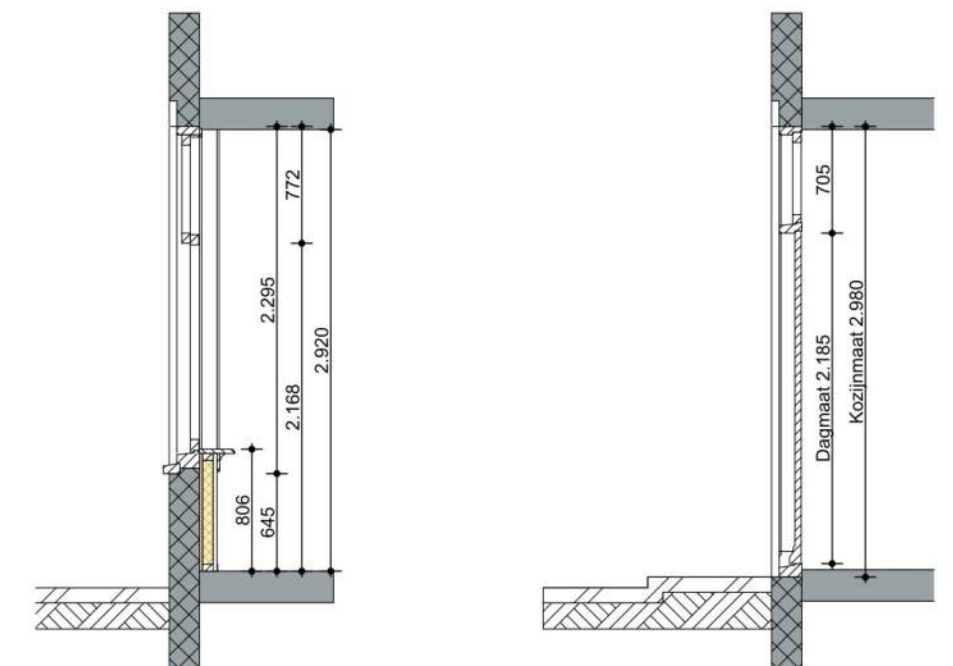
Dit werk is beschermd met auteursrecht. Deze tekening mag niet gebruikt of gekopieerd worden zonder toestemming van GVB architecten



Kozijnmerk A: Nieuw houten raamkozijn met nieuwe stolpstellen voorzien van plakroedes en HR++ glas
Bovendorpels van de draairamen voorzien van sleufventilatie-roosters

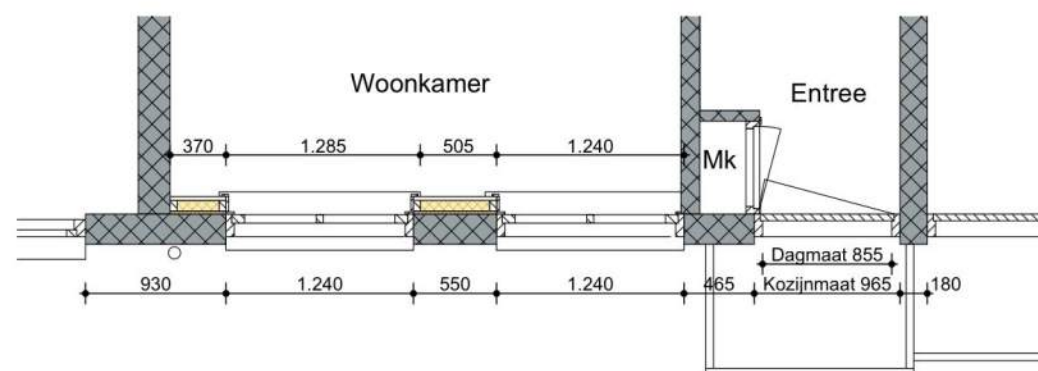
Kozijnmerk B1 en B2: Nieuwe houten raamkozijnen met nieuwe vaste onderramen en kleppende bovenlichten
Onder- en bovenramen voorzien van HR++ glas
De bovenlichten tussen de HR++ beglazing voorzien van glas in loodpanelen.
Bovenlichten uitvoeren met een kiersluiting

Kozijnmerk C: Bestaand en aangepast deurkozijn, voorzien van een nieuwe paneeldeur afgeleid van oude archieftekeningen
Bovenlicht voorzien van een nieuw vast raam met HR++ beglazing waartussen een glas in lood paneel wordt opgenomen



DOORSNEDE OVER
HET RAAMKOZIJN

DOORSNEDE OVER
HET DEURKOZIJN



BEGANEGROUND ACHTER VOORGEVEL

KLEUREN EN MATERIALEN NIEUW

kozijn dakkapel / hout / gebroken wit
ramen dakkapel / hout / standgroen
kozijn vensters / hout / gebroken wit
ramen vensters / hout / standgroen
kozijn voordeur / hout / gebroken wit
voordeur / hout / standgroen
metselwerk / baksteen gelijk oud werk



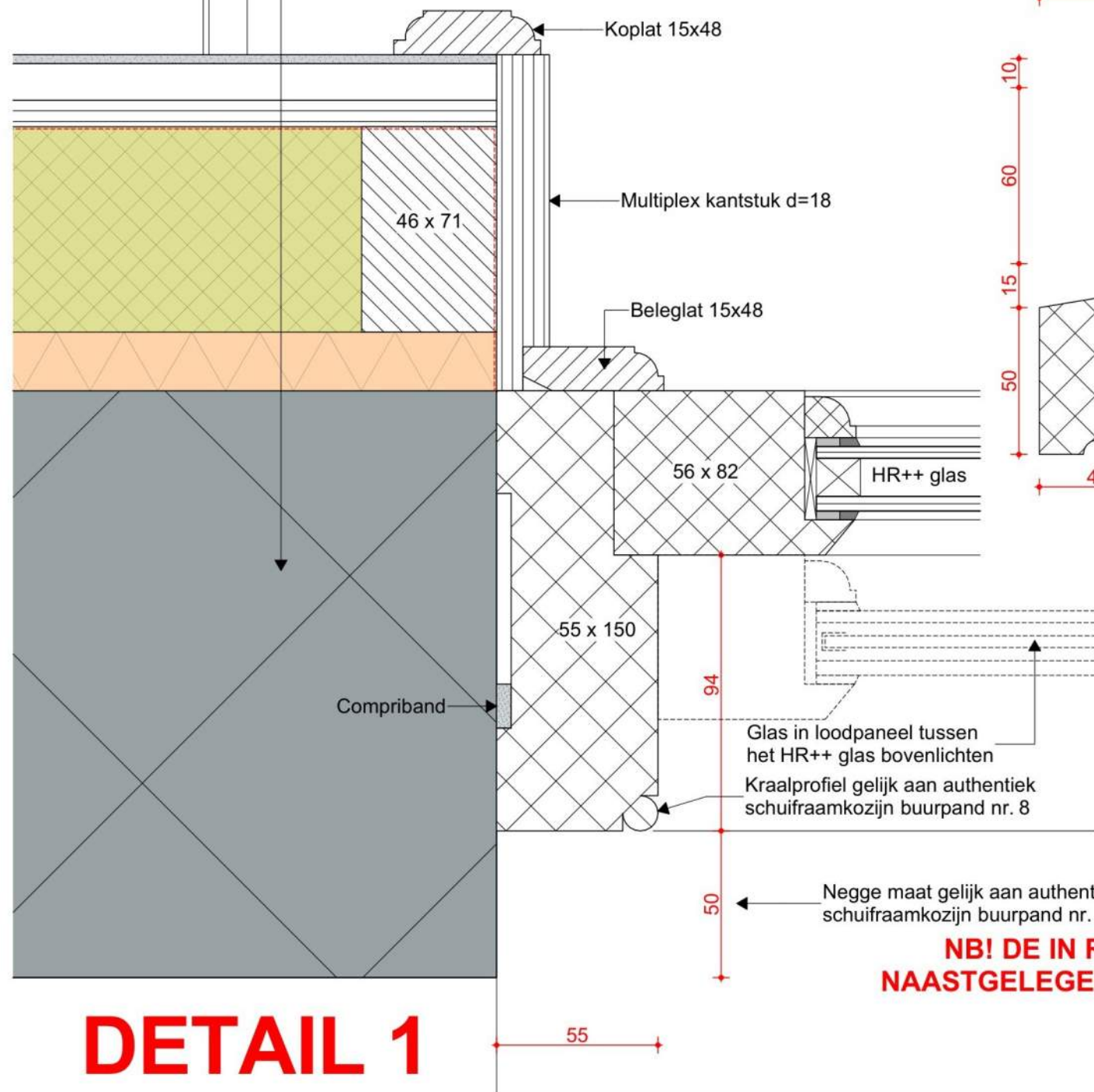
Dit werk is beschermd met auteursrecht. Deze tekening mag niet gebruikt of gekopieerd worden zonder toestemming van GVB architecten

MUURPAKKET

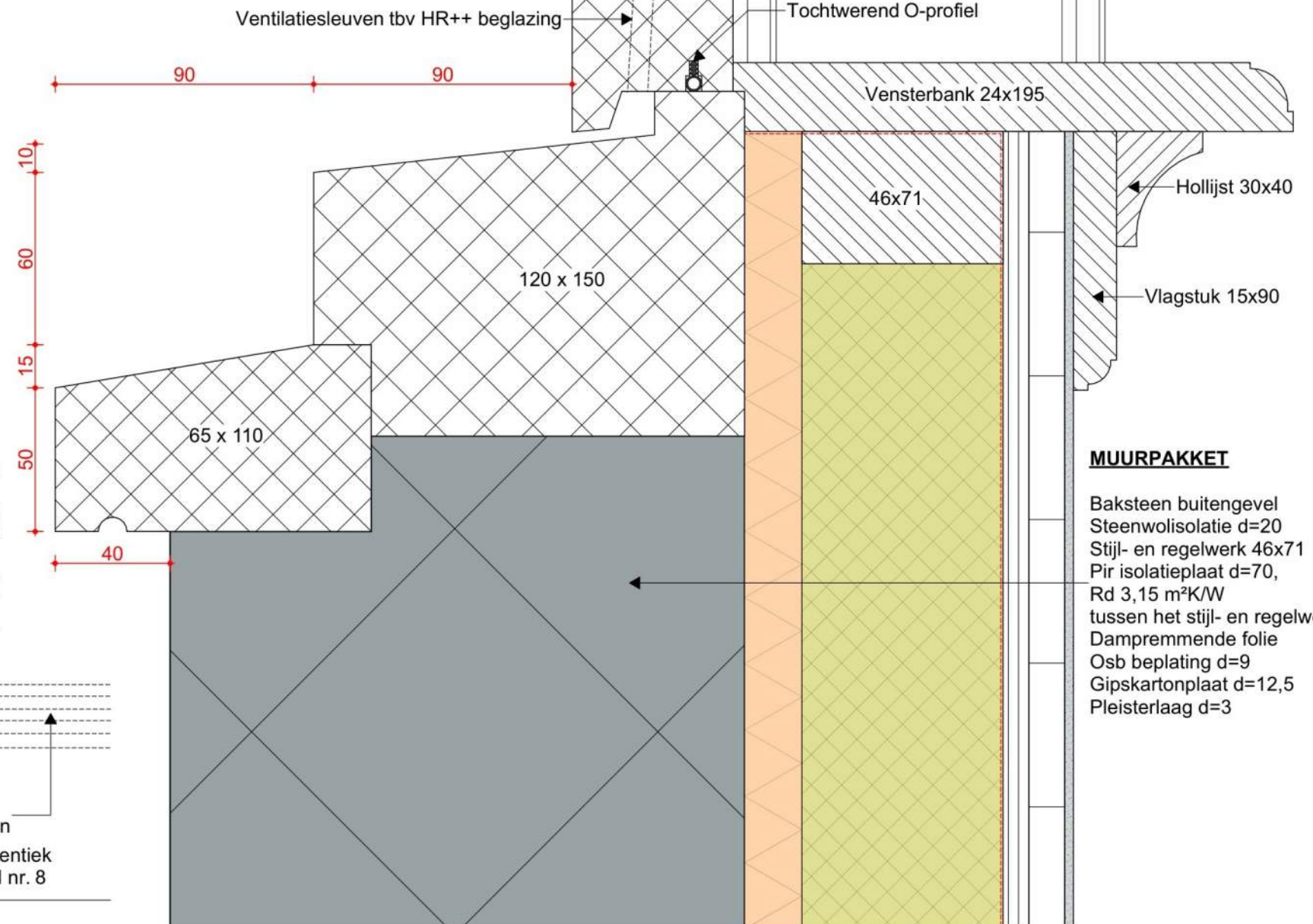
Baksteen buitengevel
Steenwolisolatie d=20
Stijl- en regelwerk 46x71
Pir isolatieplaat d=70, Rd 3,15 m²K/W
tussen het stijl- en regelwerk
Dampremmende folie
Osb beplating d=9
Gipskartonplaat d=12,5
Pleisterlaag d=3



DETAIL 2



DETAIL 1



MUURPAKKET

Baksteen buitengevel
Steenwolisolatie d=20
Stijl- en regelwerk 46x71
Pir isolatieplaat d=70,
Rd 3,15 m²K/W
tussen het stijl- en regelwerk
Dampremmende folie
Osb beplating d=9
Gipskartonplaat d=12,5
Pleisterlaag d=3

NB! DE IN ROOD WEERGEGEVEN MAATVOERINGEN ZIJN AFGELEID VAN DE NAASTGELEGEN EN NOG OORSPRONKELIJKE RAAMKOZIJNEN VAN HUISNUMMER 8

Dit werk is beschermd met auteursrecht. Deze tekening mag niet gebruikt of gekopieerd worden zonder toestemming van GVB architecten

GVB architecten

Bureau voor Architectuur,
Restauratie & Bouwhistorie

Haagweg 4-G3 / 2311AA Leiden
071-523 73 47
info@gvbarchitecten.nl
www.gvbarchitecten.nl

Project: VERBOUW VOORGEVEL
Adres: OUDE RIJNZICHTWEG 10
Plaats: 2342 AV / OEGSTGEEST
Opdrachtgever:

Fase: OMGEVINGSVERGUNNING
Tekenaar:
Omschrijving: PRINCIPEDETAILS 1 + 2
RAAMKOZIJNEN B1 EN B2

Formaat: A3
Schaal: 1:2
Datum: 24-02-2026
Wijziging:

Projectnummer: 2025-1487

Blad: **ov - 04**