

Verzenddatum 11 juli 2023  
Ons kenmerk Z/23/172224  
Olo nummer 7837469  
Contactpersoon Dhr. el Messaoudi  
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 02 juni 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het intern verbouwen en het wijzigen van de functie van kantoor naar verloskundigenpraktijk van de begane grond op het adres Wilhelminapark 10 in Oegstgeest.

#### Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor het project te verlenen. Het project bestaat uit de volgende activiteit:

#### Activiteit

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)]

Op basis van onze beoordeling en de door u ingediende gegevens hebben wij geconstateerd dat voor uw project geen omgevingsvergunning noodzakelijk is voor de activiteit "Bouwen" omdat er geen verandering is aan de draagconstructie, geen verandering is aan de brandcompartimentering en het geen uitbreiding van het pand betreft.

#### Voorwaarden Parkeren

De fietsrekken dienen niet op de autoparkeerplaatsen geplaatst te worden. U dient de parkeerplaatsen voor de auto vrij te houden enkel voor auto parkeren.

#### Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Ingediend
Wilhelminapark-10-Oegstgeest_Ingediende-aanvraag_melding-(PDF)_02-06-2023	Aanvraagformulier	02-06-2023
Overzichtstekening gewijzigd 22-06-2023	Tekeningset	22-06-2023
Begeleidend brief	Overige informatie	02-06-2023

## **Overwegingen**

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)  
Op de locatie geldt het bestemmingplan "De Geesten". Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3 en "Waarde - Cultuurhistorie" en de functieaanduiding "Kantoor".

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan op grond van 19.1 van het bestemmingsplan "De Geesten" omdat een verloskundigenpraktijk op de betreffende locatie niet is toegestaan. De aanvraag is daarom mede aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Activiteit " Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om de gevraagde vergunning te verlenen. Door gebruik te maken van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om de vergunning te verlenen. Dit is geregeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo en Bijlage II, artikel 4 lid 9 van het Besluit omgevingsrecht. Bij de beoordeling of wij van deze mogelijkheid gebruik willen maken, hebben wij het volgende overwogen.

Het gebouw aan het Wilhelminapark 10 is bestemd voor wonen. Daarnaast is een aanduiding "kantoor" opgenomen. Hierdoor mag het gebouw ook gebruikt worden voor kantoor. De aangevraagde functie als verloskundigenpraktijk valt onder maatschappelijke dienstverlening en is op de locatie niet toegestaan. Hieronder wordt benoemd of het wenselijk is een afwijking te verlenen voor het strijdig gebruik. Daarbij wordt de mogelijke overlast van deze functie op de omgeving beoordeeld. De verloskundigenpraktijk is nu gevestigd aan de Rijngeesterstraatweg. Vanwege uitbreidingsplannen van de hoofdgebruiker, moet de verloskundigenpraktijk op zoek naar een andere locatie. Het is wenselijk dat de verloskundigenpraktijk in de directe omgeving kan blijven, waardoor de voorziening bereikbaar blijft voor inwoners van het dorp. Het deel waar de verloskundigenpraktijk komt is nu in gebruik als kantoor.

## **Milieuzonering**

Het bestemmingsplan "De Geesten" maakt gebruik van de Staat van Bedrijfsactiviteiten: "functiemenging". Deze is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per functie gekeken naar de mogelijke overlast van dat gebruik op kwetsbare functies zoals wonen. In de VNG-brochure zijn naast bedrijven ook andere functies opgenomen. Een verloskundigenpraktijk valt onder Gezondheids- en welzijnszorg: consultatiebureaus. Dat gebruik valt in categorie A. Binnen categorie A zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Daarmee is het gebruik als verloskundigenpraktijk passend in dit gebied.

## **Parkeren**

Het huidige gebruik op de locatie is kantoor. Voor kantoor zonder baliefunctie geldt een parkeernorm van 1,65 per 100 m<sup>2</sup>. Het kantoor heeft een oppervlakte van ca 100 m<sup>2</sup>, waardoor de parkeerbehoefte in de huidige situatie 1,65 parkeerplaatsen is. Afgerond zijn dit 2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

In de nieuwe situatie komt hier een verloskundigenpraktijk met 1 behandelkamer. Er is geen parkeernorm voor een verloskundigenpraktijk, daarom is als referentie een gezondheidscentrum aangehouden. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,15 per behandelkamer. Afgerond komt dit neer op een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. In de aanvraag is een fietsenrek getekend op een van de parkeerplaatsen, waardoor deze niet meer te gebruiken is voor parkeren van auto's. Daarmee is er een tekort van 1 parkeerplaats.

Het fiets parkeren dient elders gedaan te worden en de beide parkeerplaatsen dienen beschikbaar te blijven voor auto parkeren. In dat geval zijn er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

### **Waarde - Archeologie**

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Bij werkzaamheden dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> is een vergunning nodig. De aanvraag heeft enkel betrekking op een interne verbouwing en functiewijziging, verder archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

### **Waarde - Cultuurhistorie**

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Omdat de aanvraag enkel ziet op een interne verbouwing en functiewijziging zijn de genoemde cultuurhistorische waarden niet in het geding. De dubbelbestemming vormt geen belemmering voor het plan.

Om bovengenoemde redenen besluiten wij medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

### **Voorschriften**

Tijdens het bouwen moet deze omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen aanwezig zijn op de bouwplaats.

Wij houden toezicht op de uitvoering van de bouw. Om dat te kunnen doen, moet u ons twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden informeren over het moment dat u begint met bouwen. Ook moet u ons melden wanneer de bouw gereed is. Dit moet u doen uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden. De startmelding en de gereedmelding kunt u doen door een e-mail te sturen naar [bouwmelding@oegstgeest.nl](mailto:bouwmelding@oegstgeest.nl), onder vermelding van ons kenmerk Z/23/172224

### **Aanwijzingen**

#### *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 moet u bijvoorbeeld een ontheffing aanvragen als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen tijdens het verbouwen van uw woning. U kunt een ontheffing aanvragen via [www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg](http://www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg).

#### *Takel- of kraanwerkzaamheden*

Zonder een ontheffing is het niet toegestaan om de openbare weg af te sluiten. Hiervan is in ieder geval sprake als u takel- of kraanwerkzaamheden gaat uitvoeren waardoor de weg enige tijd gestremd wordt. Een aanvraag kunt u doen via het contactformulier op de gemeentelijke website, onder vermelding van "afdeling verkeer". De volgende gegevens moeten minimaal worden ingediend:

- Van wanneer tot wanneer u de weg gaat afsluiten;
- Waar u de weg gaat afsluiten (tekening schaal 1:1000);
- Een beschrijving van de manier waarop het bestaande verkeer toch gebruik kan maken van de weg (een omleidingsroute of - bij gedeeltelijke afsluiting - hoe het verkeer er veilig langs kan).

### **Intrekken vergunning**

Het kan voorkomen dat u uiteindelijk geen gebruik maakt van de vergunning. Wij kunnen de vergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

**Publicatie**

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant.

**Leges**

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2023, leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u op een later tijdstip een rekening. Indien u wilt weten welke kosten u kunt verwachten, kunt u de legesverordening raadplegen via: <https://www.oegstgeest.nl/bestuur/beleid-en-regelgeving/veelgelezen-regels>.

**Bezwaar**

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na verzenddatum van deze brief bezwaar worden aangetekend door belanghebbenden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Een voorlopige voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Ook kunt u dit verzoek digitaal indienen bij de rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

**Meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Kees Schrieks  
Manager Ruimte

# Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliersversie  
2020.01

## Aanvraaggegevens

### Algemeen

Aanvraagnummer	7837469
Aanvraagnaam	Wilhelminapark 10 Oegstgeest
Uw referentiecode	2310
Ingediend op	02-06-2023
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Een niet constructieve verbouw van de begane grond van het pand Wilhelminapark 10.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Het betreft een zeer beperkte interne verbouwing.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
<b>Bevoegd gezag</b>	
Naam:	Gemeente Oegstgeest
Bezoekadres:	Rhijngeesterstraatweg 13 Oegstgeest
Postadres:	Gemeente Oegstgeest Team Ruimte Postbus 1270 2340 BG Oegstgeest
Telefoonnummer:	14071
E-mailadres:	info@oegstgeest.nl
Website:	www.oegstgeest.nl
Contactpersoon:	Klant Contact Center Oegstgeest
Bereikbaar op:	van 09.00 tot 12.00 uur

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

## 6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- Hierbij verklaar ik dat ik de ~~aanvraag/melding~~ waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

# Locatie

## 1 Adres

Postcode	2342AG
Huisnummer	10
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Wilhelminapark
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

## 2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input checked="" type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---



# Bouwen

## Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

### 1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?  Ja  
 Nee

### 2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?  Ja  
 Nee

### 3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?  Het wordt geheel vervangen  
 Het wordt gedeeltelijk vervangen  
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

het gaat om een interne verbouwing. Een niet constructieve (metalstud) wand wordt gesloopt. De bestaande toilet wordt vergroot en er wordt een toilet en pantry bijgemaakt. Aanvraag dient met name i.v.m. strijdige functie in het Bestemmingsplan. Een verloskundige praktijk valt niet onder de kantoorfunctie

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?  Ja  
 Nee

### 4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

### 5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?  Ja  
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?  Ja  
 Nee

### 6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?  Wonen  
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. kantoor

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?  Wonen  
 Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. verloskundige praktijk

## 7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in het bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	6	106	92

## 8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en gevels wijzigen niet  
 bijbehorende materialen en kleuren  
 in.

## 9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan  
 mondeling toelichten voor  
 de welstandscommissie/  
 stadsbouwmeester.

- Ja  
 Nee

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Oegstgeest_230602-O-verzichtstekening_pdf	2310 Wilhelminapark 10 Oegstgeest 230602-Overzichtstekening.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid	02-06-2023	In behandeling
_Brief_230602_aan_C- ollege_van_B_en_W_pdf	2310 Brief 230602 aan College van B en W.pdf	Anders	02-06-2023	In behandeling

Aan: College van Burgermeester en Wethouders  
Gemeente Oegstgeest

Betreft: aanvraag omgevingsvergunning  
Wilhelminapark 10  
2342 AG Oegstgeest

INTER A 70 BUREAU VOOR ARCHITECTUUR EN VORMGEVING  
VAN DE WATERINGELAAN 161  
2274 CE VOORBURG  
TEL 070-347.92.77  
FAX 070-362.40.26

2 juni 2023

Geachte college,

bijgaand dient u aan te treffen de aanvraag omgevingsvergunning voor een niet constructieve verbouw van de begane grond van het pand Wilhelminapark 10.

Het gaat om een interne verbouwing waarbij de huidige bedrijfsruimte wordt verbouwd van kantoorruimte naar ruimte voor een verloskundigenpraktijk.

Deze aanvraag wordt ingediend in verband met het feit dat een verloskundigenpraktijk niet valt onder de functieomschrijving kantoor zoals is aangegeven in het bestemmingsplan. Uitkomst van het vooroverleg met dhr. C. van der Velde is dat hij weinig tot geen problemen ziet voor het afgeven van de omgevingsvergunning, mede omdat een verloskundigenpraktijk op de "overlastlijst" van de VNG is geplaatst in de laagste categorie. Maar dat het natuurlijk wel officieel vastgelegd dient te worden middels een omgevingsvergunning.

Momenteel is de verloskundigenpraktijk gevestigd in het pand bij Kinderopvang Tomtiedom aan de Rijngeesterstraatweg 33. Reden van de verhuizing van de Verloskundigenpraktijk is dat door Tomtiedom de huur is opgezegd en dat een verhuizing dus noodzakelijk is.

De Verloskundigenpraktijk heeft altijd in of nabij het oude centrum van Oegstgeest praktijk gehouden. Van oorsprong zelfs als sinds begin 1900 (!). Het is voor hen ook essentieel dat zij in deze buurt met hun praktijk blijven. Gezien het feit dat ze nu ook dichtbij hun praktijk houden, kan qua regelgeving gezien worden als een gewenste ontwikkeling.

Bij de te huren begane grond van Wilhelminapark 10 horen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat een groot deel van de cliënten én het eigen personeel op de fiets komt is de bedoeling om de parkeervoorziening op eigen terrein aan te passen en een parkeervak op te offeren zodat ruimte ontstaat voor het plaatsen van een fietsenrek voor diagonale opstelling, zodat geparkeerde fietsen geen overlast veroorzaken in de straat. Bezoekers die wel met de auto willen komen, zullen geadviseerd worden om te parkeren in de parkeervakken aan de Geverstraat.

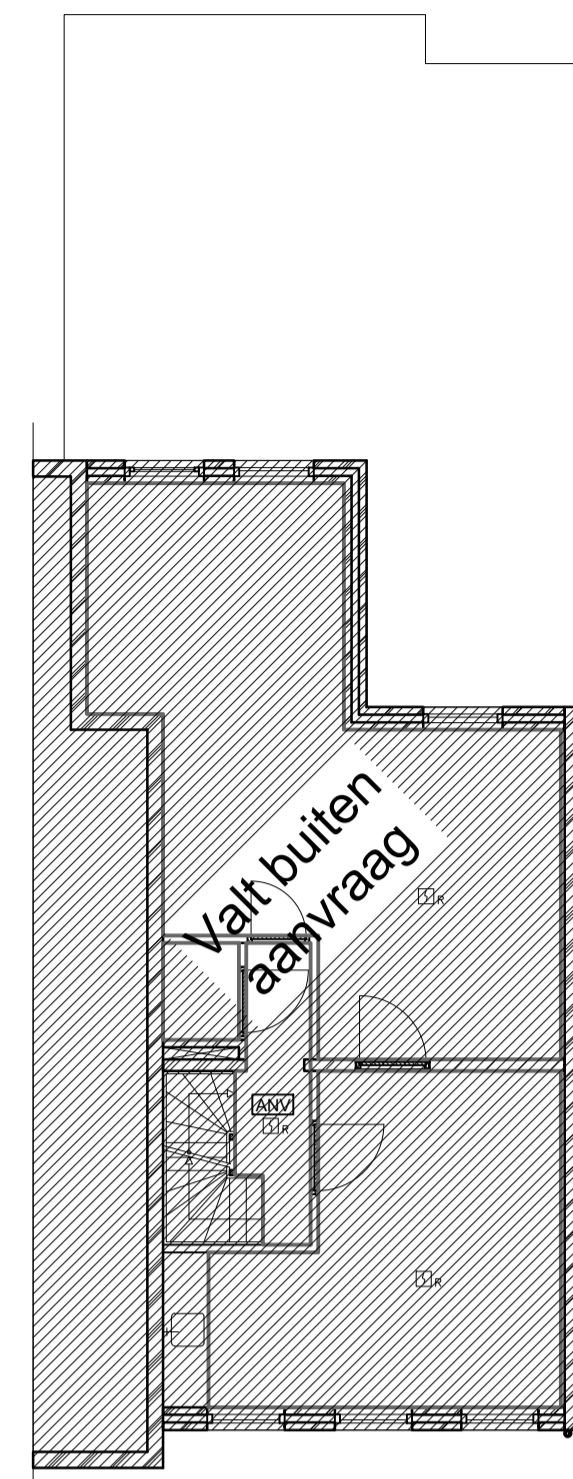
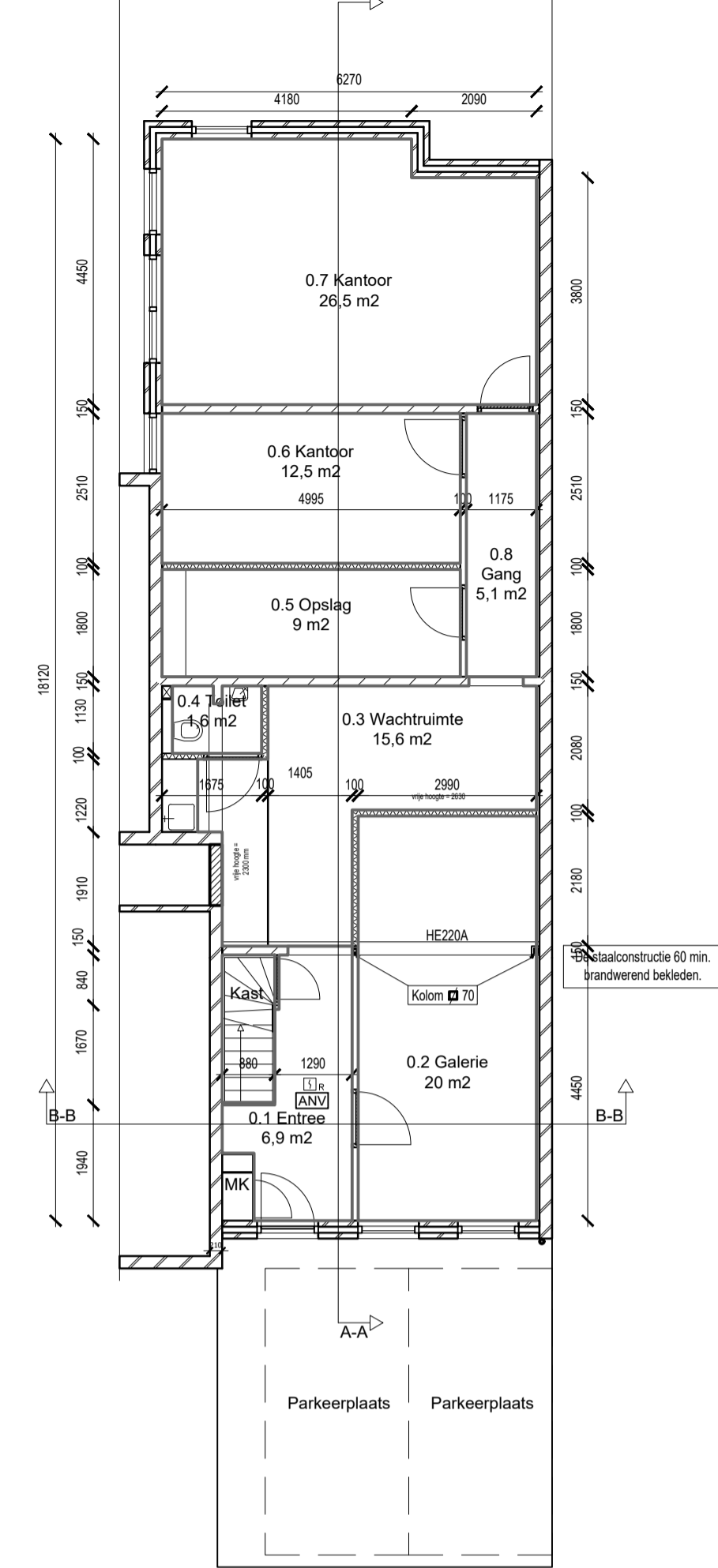
De cliënten van de praktijk komen na elkaar en alleen op afspraak. Alhoewel er een grote en een kleine behandelkamer is, wordt alleen de grote behandelkamer gebruikt. Het is momenteel zo dat de grote behandelkamer 3 dagen in de week gebruikt wordt. De kleine behandelkamer is alleen voor noodgevallen en wordt in dat geval alleen gebruikt als de andere behandelkamer niet beschikbaar is. De echo's worden niet in de praktijk, maar bij Echocentrum "De Poort" uitgevoerd.

De receptie is 5 dagen in de week, maar alleen 's ochtends bezet.

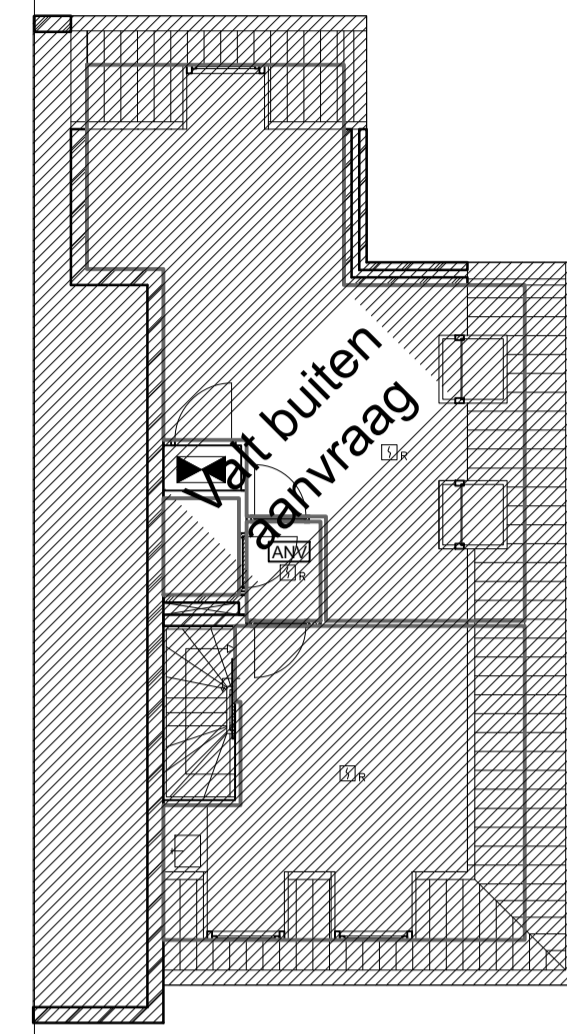
Het merendeel van de controles vindt bij de cliënten thuis plaats.

Omdat de verbouwing niet constructief is en er geen wijzigingen aan de gevels zijn hopen wij dat de aanvraag, in verband met de tijdsdruk die door de huuropzegging door Tomtiedom aan de verloskundigenpraktijk Oegstgeest ontstaan is, vlot afgehandeld kan worden.

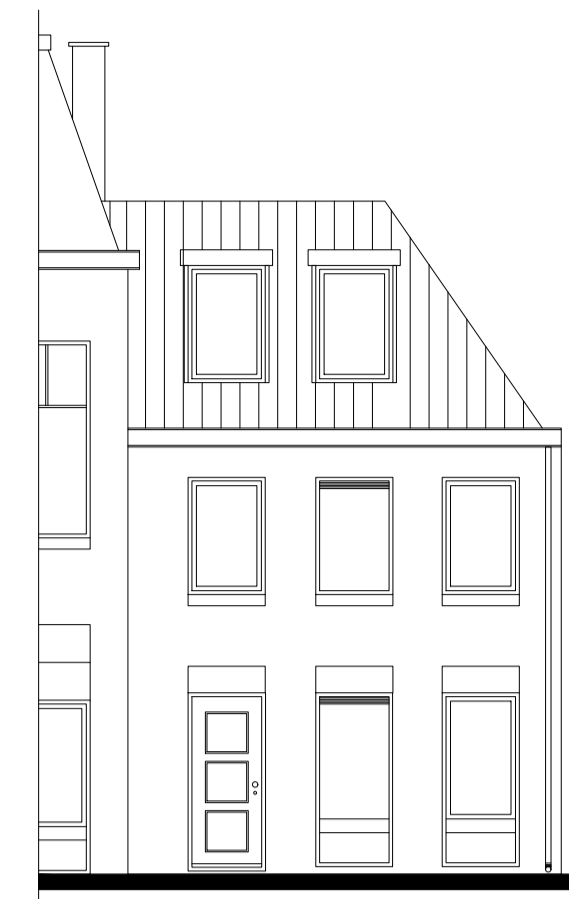
# Bestaande situatie



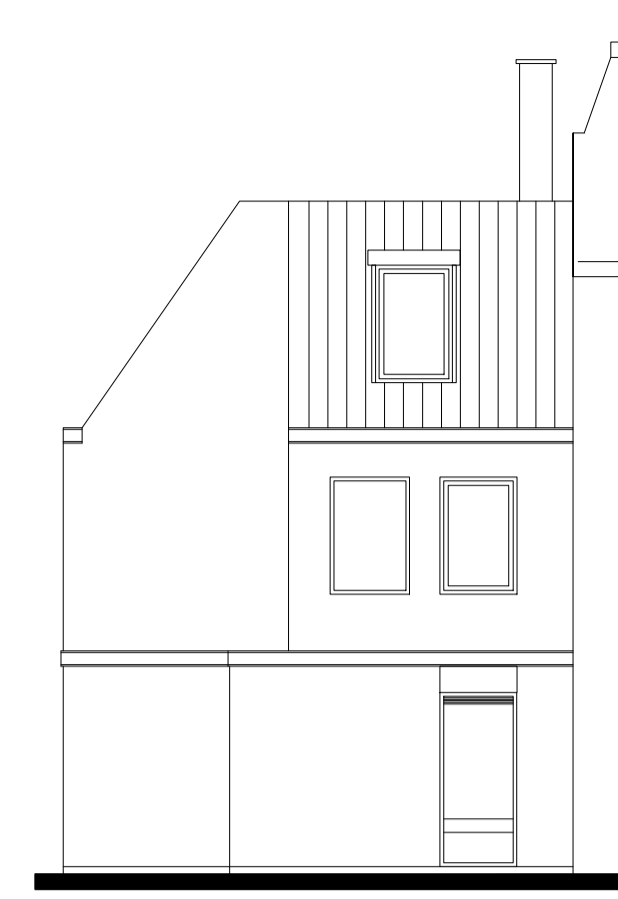
1e verdieping



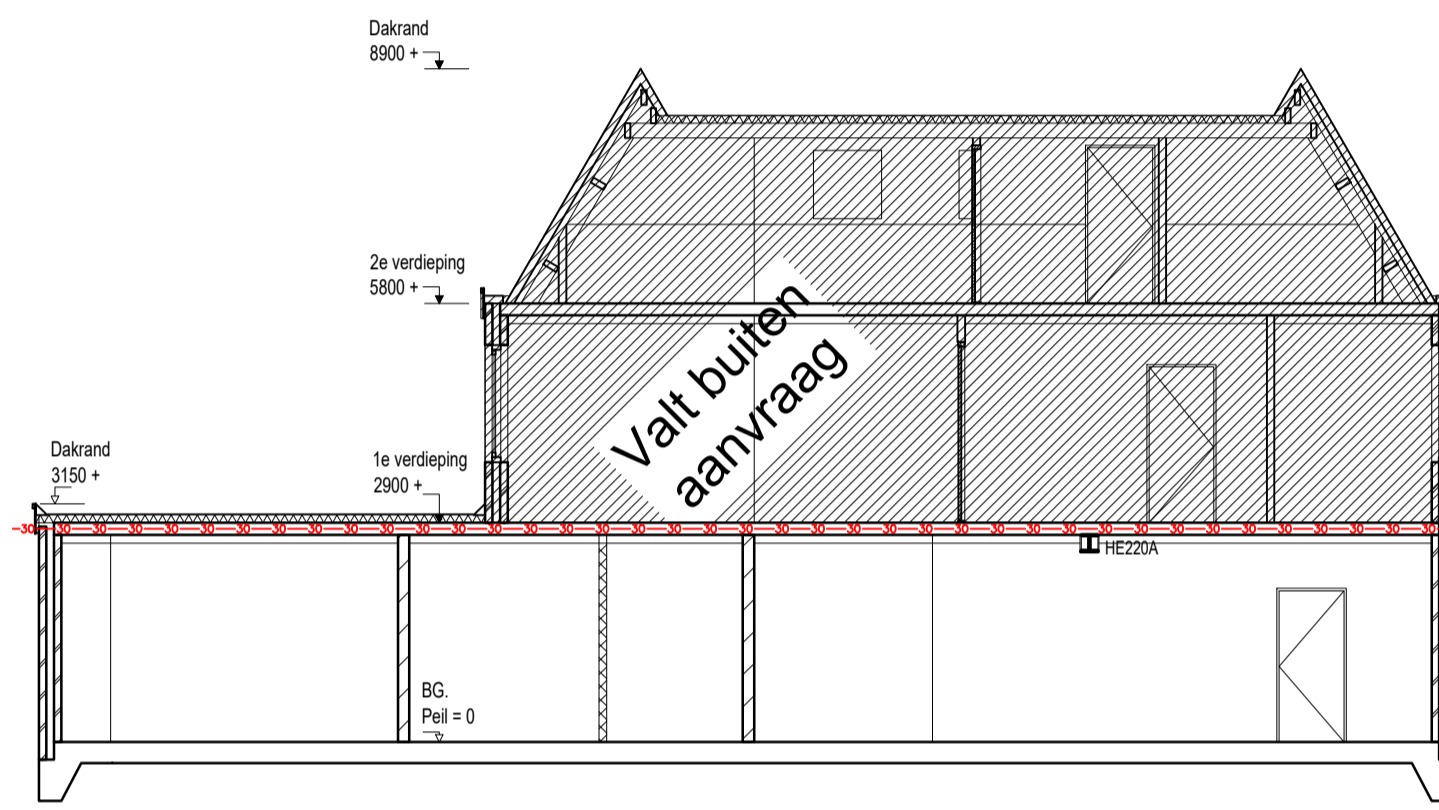
2e verdieping



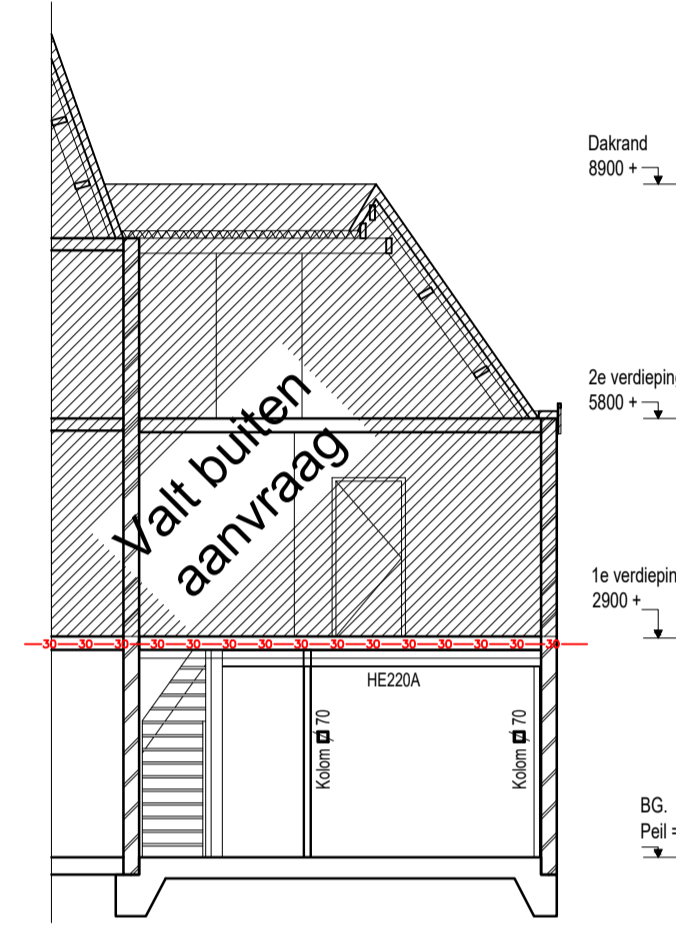
Voor aanzicht



Achter aanzicht



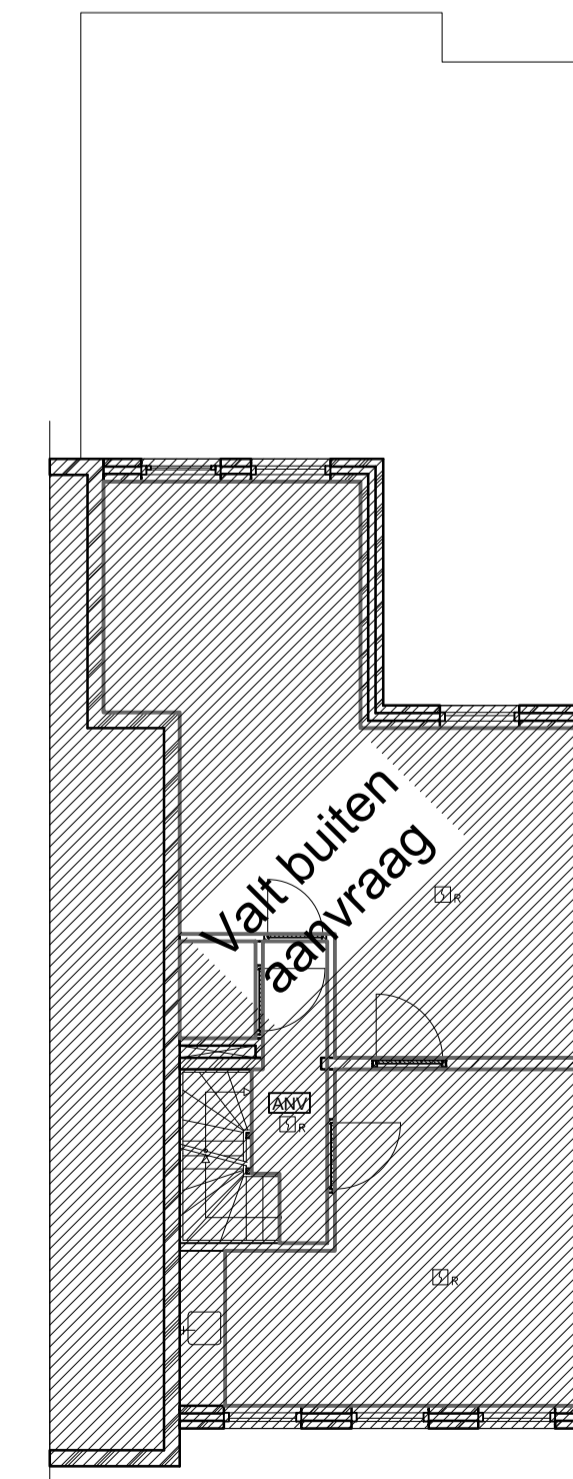
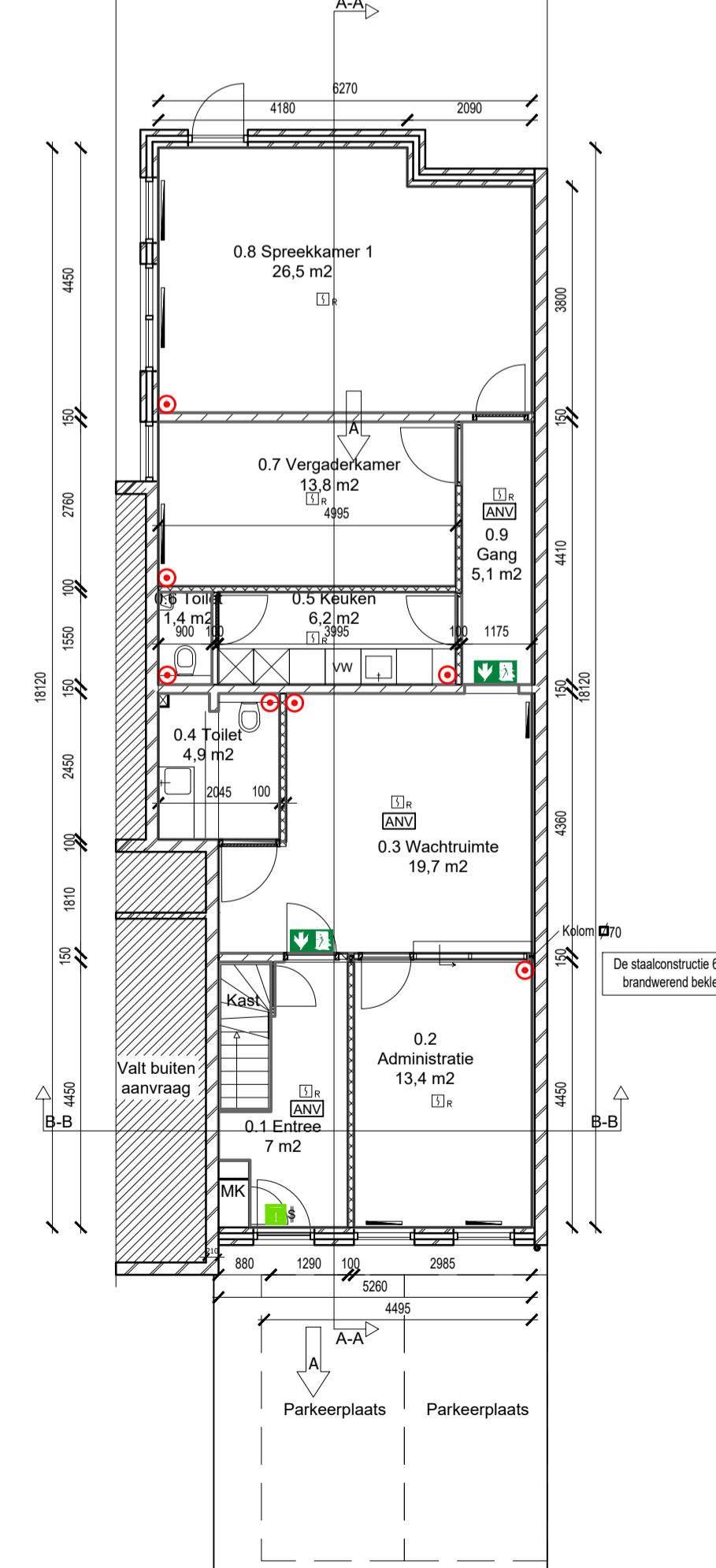
Doorsnede A-A



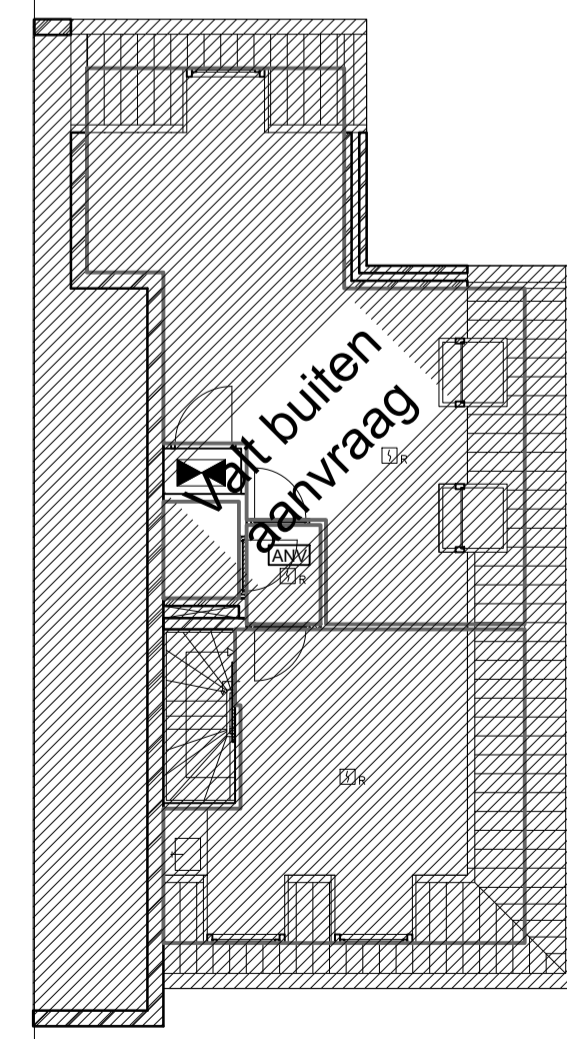
Doorsnede B-B

Begane grond

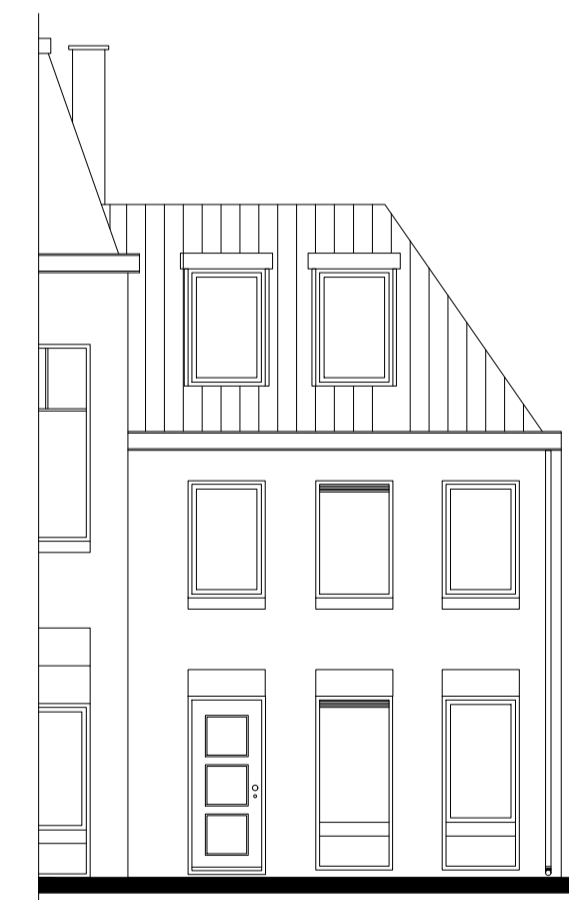
# Nieuwe situatie



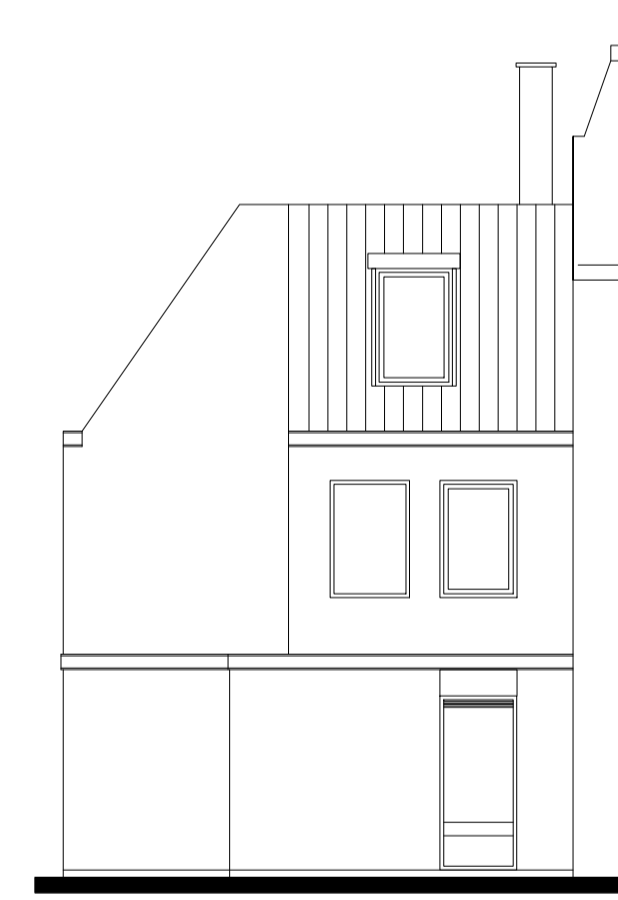
1e verdieping ongewijzigd



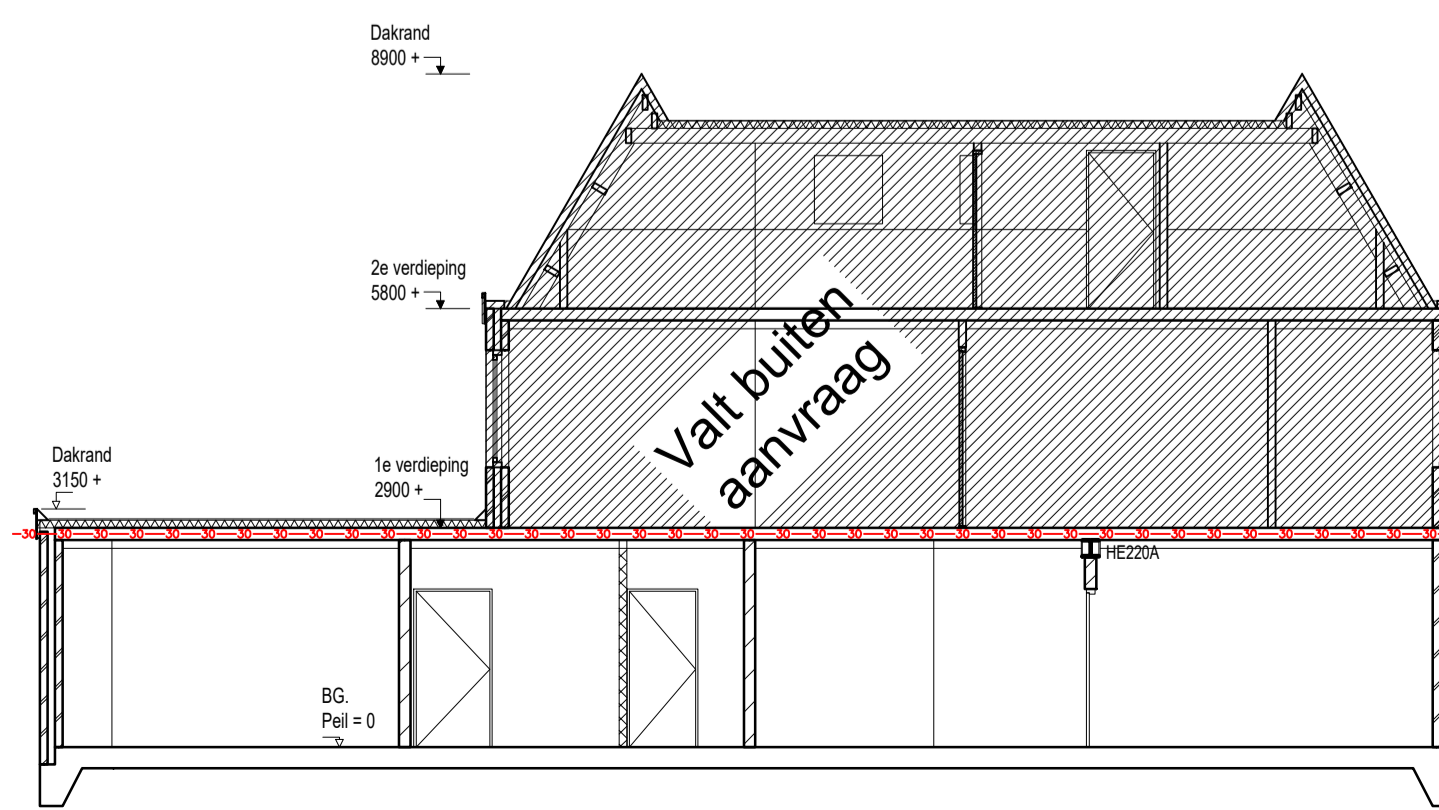
2e verdieping ongewijzigd



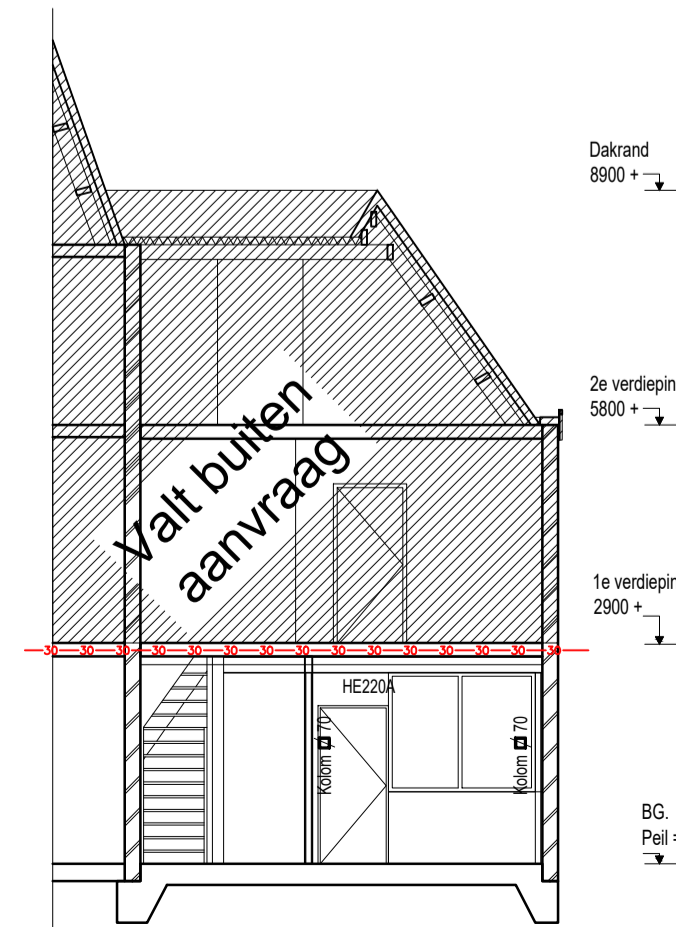
Voor aanzicht ongewijzigd



Achter aanzicht ongewijzigd



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

Begane grond



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest  
 Datum besluit: 11-07-2023  
 Ons kenmerk: Z/23/172224

## Renvooi:

- Algemene noodverlichting
- Knopcilinderslot
- Vluchtroute
- Rookmelder 230V
- Mechanische afvoer
- 30 minuten WBDBO



Situatie schaal 1:1000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

Herindeling kantoorruimte  
 Wilhemipark 10  
 2342 AG Oegstgeest

Schaal:	1:100	Datum:	22/08/2023	G.H.
Bestand:	2310 VO	Schaal:	1.0	

Overzicht: Overzichtstekening

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

2310 Wilhemipark 10 (opgesteld 2006/7 Aug)



INTEA 70 BUREAU VOOR ARCHITECTUUR EN VERBODING  
 WILHEMIPARK 10  
 2310 CE VOORBERG  
 WWW.INTEA70.NL  
 TEL: 031-247 82 17  
 FAX: 031-247 82 18