

Aan:

5.1.2.E

M. 5.1.2.E

5.1.2.E

Verzenddatum 21 november 2024
Ons kenmerk Z/24/197120
Dso nummer 2024081200174
Contactpersoon 5.1.2.E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit tijdelijke omgevingsvergunning (BOPA)

Beste meneer 5.1.2.E

Op 12 augustus 2024 hebben wij uw (legalisatie)aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk vestigen van een massagesalon voor de duur van maximaal 3 jaar en 6 maanden op het adres Wilhelminapark 17 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

In de aanvraag geeft u aan dat u een tijdelijke vergunning wilt om uw huurcontract te kunnen afmaken, welke reeds op 1 februari 2023 is ingegaan en doorloopt tot en met 31 januari 2028. U maakt al anderhalf jaar gebruik van de praktijkruimte en u heeft hierin flink geïnvesteerd. U geeft verder aan dat u alleen op afspraak werkt.

Rijksbeschermd dorpsgezicht

Wilhelminapark 17 is gelegen in het rijksbeschermd dorpsgezicht 'Wilhelminapark en Geesten'.

Besluit

Wij besluiten de tijdelijke omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen voor het verrichten van:

- **Afwijken van regels in het omgevingsplan** (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

Voorwaarden

De gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend tot en met 31 januari 2028, zijnde de duur van het huurcontract, of zoveel korter als nodig is. U bent op grond van artikel 10.23 Omgevingsbesluit verplicht om na deze tijdelijke periode de bestaande toestand in oorspronkelijke staat te herstellen.

Aanvraag technische bouwactiviteit niet nodig

Op grond van artikel 2.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is de 'technische bouwactiviteit' (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet) niet vereist.

Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Datum
01. publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	12-08-2024
02. tekening_Plattegrond 3e verdieping - bestaande situatie Wilhelminapark 17	Tekening	-
03. tekening_Plattegrond 3e verdieping - nieuwe situatie Wilhelminapark 17	Tekening	-
04. folder Spa Massages & Rituals	Reclamefolder	-
05. onderbouwing parkeren Wilhelminapark 17	Brief	-

Overwegingen

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.

Artikel 22.280 Omgevingsplan Oegstgeest stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning af te wijken van regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet.

Conform 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 de bestemmingplannen 'De Geesten' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is het pand zelf aangeduid met enkelbestemming 'Kantoor' (artikel 10) en dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie (artikel 23).

Kantoor

Op grond van artikel 10.1 zijn de aangewezen gronden voor 'Kantoor' bestemd voor:

- kantoren;
- bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen

Op grond van artikel 10.2.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

- gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende tijdelijke omgevingsplan en de bestemmingsplanregels. Een massagesalon valt namelijk niet onder het voorgeschreven gebruik 'Kantoor'.

Waarde – Cultuurhistorie

Op grond van artikel 23.1 zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden alsmede:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Groen' met daarbij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud, herstel en verdere ontwikkeling van het parkgebied waarbij de profilering en indeling van de open ruimte dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten;
- b. ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch': het behoud van pestbosjes en kleine waterlopen.

Op grond van artikel 23.2 kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ter bescherming van de aan het beschermd dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten omschreven cultuurhistorische waarden ten aanzien van:

- a. de plaats, goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van gebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken;
- b. de onderlinge situering.

De nadere eisen kunnen worden gesteld mits:

- a. dat noodzakelijk is uit het oogpunt van behoud en/of herstel van de bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Nu slechts sprake is van een beperkte interne aanpassing (plaatsen tussenwanden in kantoorruimte) is er geen sprake van afbreuk met betrekking tot het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Gelet hierop is geen advies bereikt van de commissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

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 tijdelijk vestigen van een massagesalon voor de duur van maximaal 3 jaar en 6 maanden is niet in strijd met het geldende beleid van het Rijk en de Provincie. De aanvraag is wel in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het tijdelijke omgevingsplan en de bestemmingsplanregels.

Ruimtelijke afweging

Vanuit ruimtelijk oogpunt zij er geen bezwaren tegen het tijdelijk vestigen van een massagesalon. Het betreft hier namelijk een tijdelijke situatie met geen onomkeerbare gevolgen voor het rijksbeschermd dorpsgezicht 'Wilhelminapark en Geesten'.

Stedenbouw

Een massagesalon is op deze locatie in principe niet wenselijk. Het verruimen van het gebruik zorgt mogelijk voor verdringen van de kantoorfuncties en er is in Oegstgeest ook behoefte aan kantoorfuncties. Verder is een publieksaantrekkende functie niet logisch op de 3e verdieping van een kantoorpand. Aan de andere kant zit de massagesalon hier al enige tijd zonder dat dit tot overlast heeft geleid.

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieucategorie valt een massagesalon onder categorie 1 of A en is daarmee ruimtelijk inpasbaar naast woningen. Hier is de massagesalon gevestigd in een vrijstaand kantoorpand.

De aanvraag gaat uit van een tijdelijk gebruik voor de duur van het huurcontract. De huidige eigenaar heeft aangegeven het huurcontract niet te willen verlengen. Hoewel de functie als zodanig niet wenselijk is, wordt toch geadviseerd om de tijdelijke situatie toe te staan. Dit omdat de functie tot nu toe geen overlast heeft veroorzaakt en omdat ook als gekozen wordt voor handhaving de huurder een redelijke termijn gegund zou worden om een andere locatie te vinden.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het tijdelijk vestigen van een massagesalon tot en met 31 januari 2028, zijnde de duur van het huurcontract, of zoveel korter als nodig is.

Verkeer

De in het bestemmingsplan opgenomen "Parkeernota Oegstgeest 2021" verlangt dat: *"Nieuwe ontwikkelingen moeten op eigen terrein zorgen voor voldoende parkeerplaatsen, volgens de door de gemeente vastgestelde parkeernormen."*

Wilhelminapark 17 is gelegen in het gedeelte van Oegstgeest waar volgens het bestemmingsplan de standaard parkeernorm geldt. De parkeervraag voor kantoor zonder baliefunctie is $66.575 \text{ m}^2 \cdot 1,65 / 100 \text{ m}^2 = 1,098$ parkeerplaatsen. De parkeervraag voor massagesalon (in de Parkeernota vergeleken met een fysio) is $2 \cdot 1,75 = 3,5$ parkeerplaatsen. Dit betekent een toename van 2,4 parkeerplaatsen. Omdat er geen halve parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd is dit afgerond 3 parkeerplaatsen.

In 2024 is een parkeerdrukmeting gedaan in heel Oegstgeest. Dit was ten tijde dat de massagesalon al actief was. De parkeerdruk was op het drukste moment overdag is 83,81%. Dit is lager dan de 85% die vanuit SWOV wordt aangegeven als parkeerdruk waarboven het zoekverkeer naar een parkeerplaats sterk toeneemt. Ook de Parkeernota schrijft voor dat tot een parkeerdruk van 85% de parkeerdruk niet hoeft te worden verlaagd. Zodoende is de conclusie dat er voldoende restruimte is om de parkeerdruk van de massagesalon te kunnen afhandelen.

Gelet op bovenstaande kan er vrijstelling worden verleend op basis van de beschikbare restruimte. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen het tijdelijk vestigen van een massagesalon tot en met 31 januari 2028, zijnde de duur van het huurcontract, of zoveel korter als nodig is.

Conclusie

Gelet op voornoemde onderbouwing(en) kan er medewerking aan c.q. vrijstelling voor het tijdelijk vestigen van een massagesalon. De tijdelijke activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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. Op het aanvraagformulier heeft u aangegeven dat geen participatie

heeft plaatsgevonden. Gelet op het feit dat het hier een legalisatie aanvraag betreft en wel overleg heeft plaatsgevonden met de verhuurder zijn wij van mening dat daarmee voldaan is aan de eisen rond participatie onder de Omgevingswet.

Conclusie

Gelet op voorgaande overwegingen kan de omgevingsvergunning verleend worden voor het tijdelijk vestigen van een massagesalon tot en met 31 januari 2028, zijnde de duur van het huurcontract, of zoveel korter als nodig is.

Toezicht

Wij houden toezicht op het tijdelijke gebruik. Om dat te kunnen doen, moet u ons twee werkdagen voor de aanvang van het tijdelijk gebruik informeren over het moment van ingebruikname. Ook moet u ons melden wanneer de ingebruikname eventueel tussentijds is beëindigd. Dit moet u doen uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging. De startmelding en de gereedmelding kunt u doen door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/24/197120

Intrekken vergunning

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

Publicatie

Dit besluit publiceren wij op de gemeentepagina van de Oegstgeester Courant en op www.officielebekendmakingen.nl.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag van een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2024, kosten verschuldigd. De leges bedraagt € 546,25. U ontvangt hiervoor binnenkort een rekening.

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 een dag na bekendmaking direct in werking, 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).

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met 5.1.2.E Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.E

en wethouders van Oegstgeest,

Manager Ruimte

Spamessages Wilhelminapark publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240812 00174 000 (ingediend op 12-08-2024)

Project

Naam van dit project

Spamessages Wilhelminapark

Projectomschrijving

Aanvragen tijdelijke vergunning voor massage Salon

Locatie

Adres

Wilhelminapark 17, 2342AD Oegstgeest

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen**Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?**

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Spamessages Wilhelminapark

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Praktijk voor haptonomie en massage

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Verhuurder heeft toestemming gegeven maar er is ons later verteld dat het omgevingsplan is voor kantoorruimte.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

We zijn al anderhalf jaar gevestigd en we hebben flink geïnvesteerd in de praktijkruimte.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.

Beschrijf deze gevolgen.

Er zijn geen gevolgen, het is geen openbare ruimte. We werken op afspraak.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Ja

Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.

drie en een half jaar

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
folder achterzijde Spamassages.jpg	Nee
folder Spamassages voor een goede indruk van de activiteit.jpg	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
plattegrond werkruimte nieuwe situatie Wilhelminapark 17 3e etage.jpg	Nee

Rapport archeologische waarde

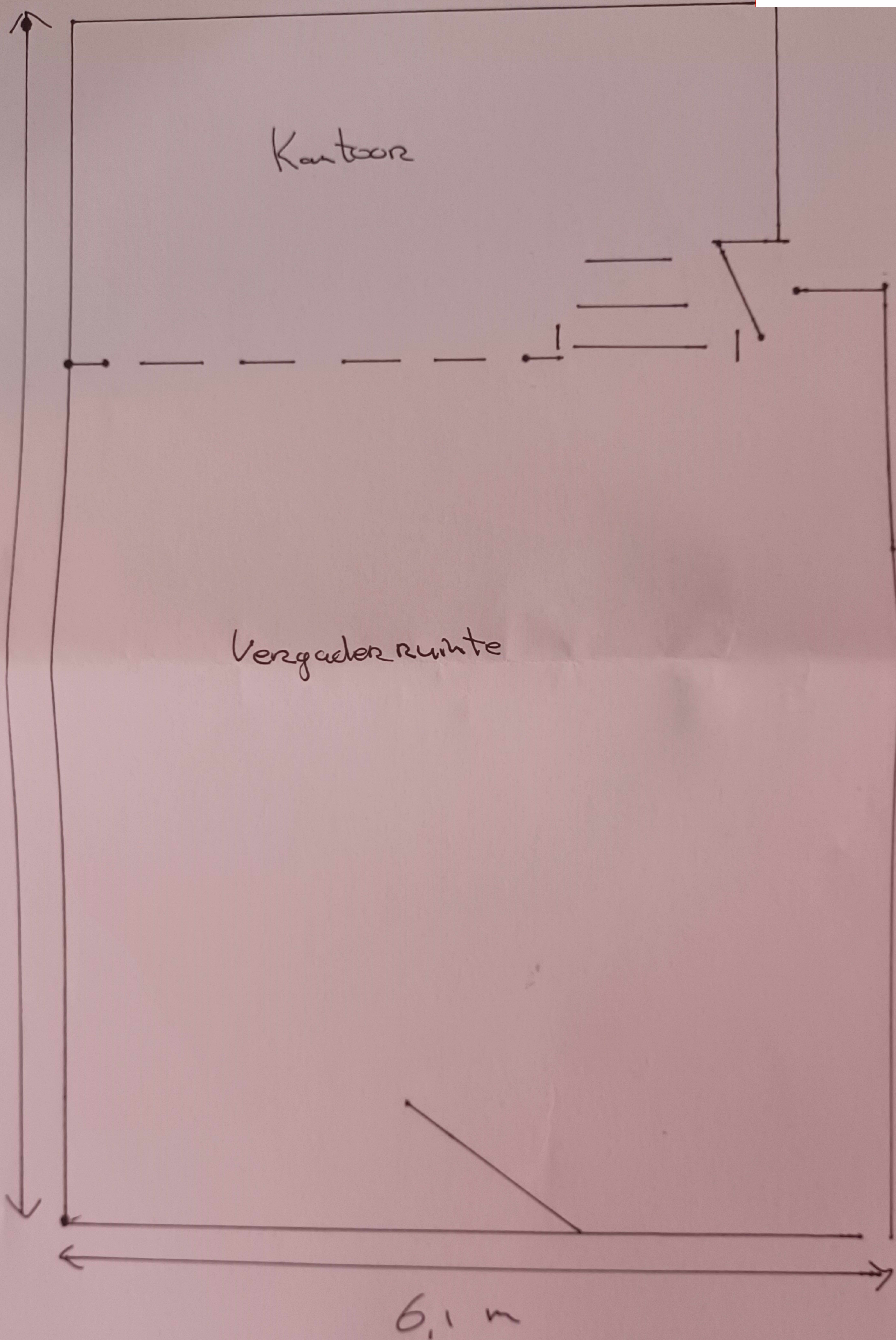
Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

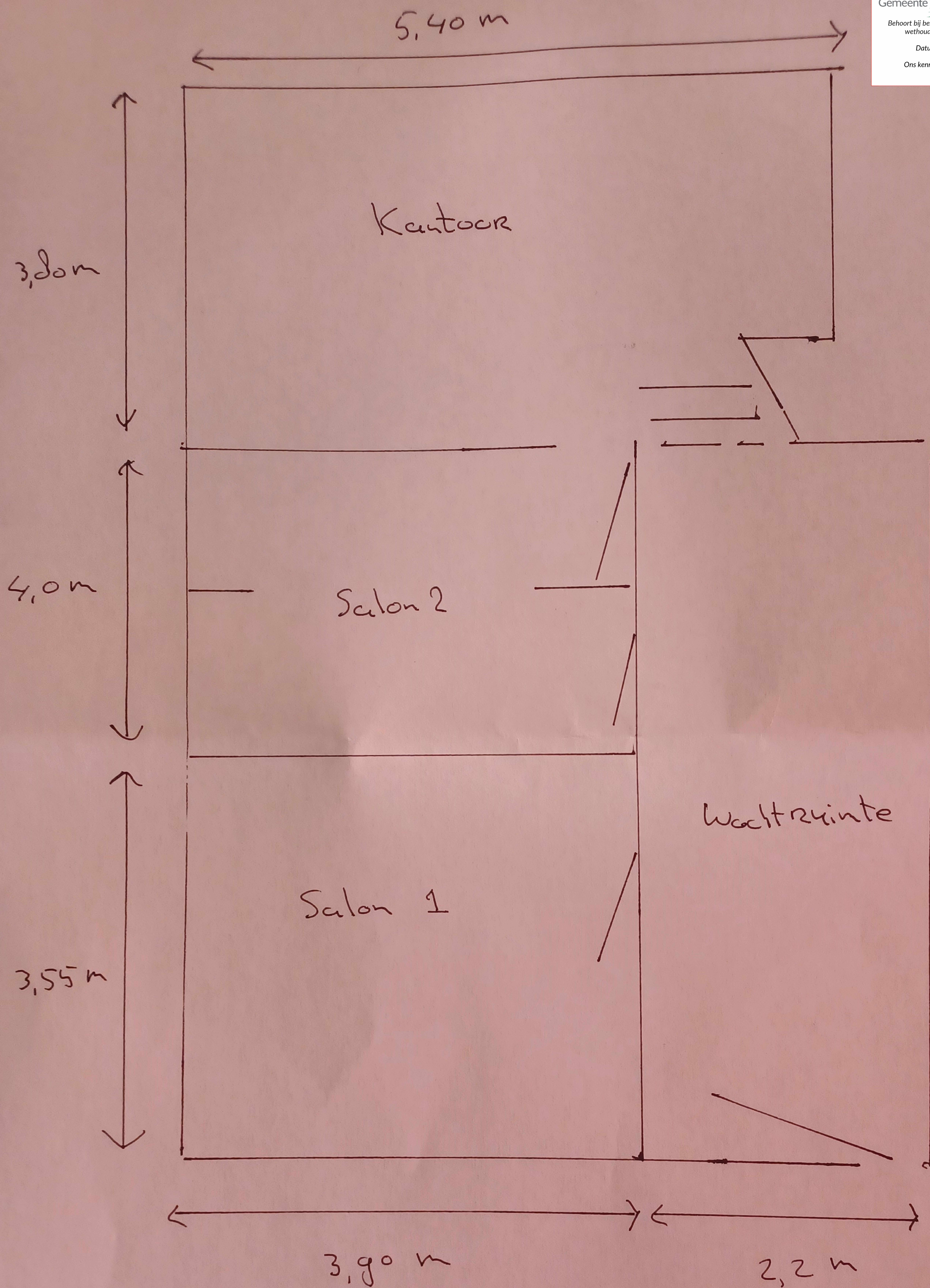
Document	Vertrouwelijk
plattegrond werkruimte oude situatie Wilhelminapark 17 3e etage.jpg	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.



Wilhelminapark 17, 3^e etage
Oude situatie



Wilhelminapark 17, 3^e etage
Nieuwe situatie



Pure ontspanning

Wil jij even je zorgen vergeten en genieten van pure ontspanning? Het team van Spa Massages & Rituals staat voor je klaar!

Unieke massage op maat

Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel! Alle massages en rituals behandelingen zijn volledig afgestemd op de wensen van de klant. Combineer verschillende behandelingen en ervaar een échte spa-beleving in onze sfeervolle en comfortabele salons. Wil jij onze massages cadeau geven? Daarvoor hebben wij een cadeaubon én een strippenkaart. Beide zijn via onze website te bestellen.



Afspraak maken? Reserveer direct!

Spa Massages & Rituals Leiden en Oegstgeest zijn zeven dagen per week geopend! Hierdoor kun je altijd op korte termijn bij ons terecht.

Locaties

5.1,2,E

Massages & Rituals is goed te bereiken met het OV. Met de auto kan je terecht in de parkeergarage Haarlemmerstraat. De salon is op de 1e etage bij sportschool Vrouwfit.

5.1,2,E

Massages & Rituals is gevestigd in een sfeervolle buurt, met de ingang in het midden van het Wilhelminapark. Parkeren voor de deur is gratis; extra plaatsen vindt u in de zijstraat of om de hoek. Op 300 meter is parkeerplaats bosgebied Rhijngest te vinden.



Massages

- Ontspanningsmassage op maat
- Nek-schouder-rug massage diepweesel/intensief
- Duo massage
- Cupping massage
- Lomi Lomi massage
- Reiki massage (nieuw!)
- Haptonomische massage
- Zwangerschapsmassage
- Bindweefsel cellulite massage
- Koppel coaching massage
- 5.1.2.E signature massage
- Gezicht-hoofd-voeten massage

Rituals

- Diverse zeezout scubs op oliebasis
- Spa pakkingen en wraps:
 - o Cleopatra pakking
 - o Chocolate pakking

Tarieven massages

- 30 minuten vanaf €39,50
- 45 minuten vanaf €57,-
- 60 minuten vanaf €71,50
- 90 minuten vanaf €102,50
- Duo massage 45 minuten €118,-
- Duo massage 60 minuten €145,-



Leiden

Hooigracht 87
2312 KP Leiden
06 - 48 40 98 27

Oegstgeest

Wilhelminapark 17
2342 AD Oegstgeest
06 - 48 40 98 27

boeknu@spamassages.nl

www.spamassages.nl
of scan de QR-code



Geachte 5.1,2,E

Hierbij stuur ik u de gevraagde onderbouwing parkeren.

We werken op afspraak. Hierdoor is de aankomst van klanten gereguleerd. Er zit altijd minimaal 15 min tussen afspraken in. Hierdoor wisselen bezoekers wisselen mooi af als het druk is. De salon draait goed. Echter is een dag bij ons, zeker op werkdagen, doorgaans nooit volledig volgeboekt.

De meeste klanten komen uit de regio. Daardoor zijn ze meestal op de fiets. Slechts 1 collega komt met de auto. Zij werkt 3,5 dag (mits er genoeg afspraken zijn) en parkeert haar auto op parkeerplaats Rijngeest bosgebied. Andere collega's komen op de fiets vanuit Leiden en Leiderdorp. Ondergetekende woont in Oegstgeest en komt altijd op de fiets. We hebben ook een locatie in Leiden en reizen op een dag van de ene naar de andere locatie. Omdat de locatie in Leiden betaald parkeren is, is het niet rendabel om met de auto te komen.

Veel van onze massages bestaan uit duo massages. Dit houdt in dat 2 klanten samen naar een afspraak komen. Mochten zij met de auto komen, dan delen twee personen een auto. Gemiddeld werken we met 2 collega's. We kunnen dan 1 koppel helpen, die hooguit met 1 auto komt. Echter, komen zij ook vaak met de fiets of lopend en zijn we daarnaast niet altijd volgeboekt. Vandaar dat onze schatting is dat onze klanten gemiddeld 1 of minder parkeerplekken in beslag nemen.

Zoals hierboven beschreven gebruiken we naar schatting gemiddeld minder dan 1 parkeerplaats. Tot op heden hebben we bovendien geen klachten gehad over dat we te veel parkeerplaatsen gebruiken. Om het gebruik van parkeerplaatsen nog extra te verminderen kunnen we de klanten in de bevestigingsmail van de afspraak vragen om hun auto te parkeren op de parkeerplaats Rijngeest bosgebied, mochten zij met de auto komen.

Tot slot, in de avond staan we wisselend beschikbaar voor afspraken. De praktijk is dat we echter weinig in de avond werken op locatie Oegstgeest.

Indien nodig kunnen we onze agenda delen voor een goede indruk van het aantal afspraken en voor een inventarisatie van de herkomst van de klanten.

Voor verdere vragen of verduidelijken van de onderbouwing zijn we natuurlijk bereid en beschikbaar.

Met Vriendelijke groet – 5.1,2,E

Team Spamessages.nl