

5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

Verzenddatum 27 mei 2025
Ons kenmerk Z/25/213315
Dso nummer 2025051301917
Contactpersoon 5.1.2.E Özdemir
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste 5.1.2.E

Op 13 mei 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een tuinhuisje op het adres Leidsestraatweg 16 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 activiteiten:

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

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 237,71 aan leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een aanslag.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

5.1.2.E

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.officiëlebekeendmakingen.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	13-05-2025
02. Onderbouwing Tuinhuisje Leidsestraatweg 16	Rapport	09-05-2025
03. Tekening_Situatie bestaand	Tekening	-
04. Tekening_Situatie nieuw	Tekening	-
05. Tekening N0101_Tuinhuis Leidsestraatweg 16	Tekening	02-05-2025

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 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 de bestemmingplannen 'Oranje Nassau' en 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021'. Op de plankaart is de grond ter plaatse van het beoogde tuinhuis aangeduid met enkelbestemming 'Tuin' (artikel 10) en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' (artikel 17).

Tuin

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

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting: tevens een toegangsweg tot het achterliggende perceel;
- d. bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingen en verhardingen en niet-gebouwde parkeervoorzieningen.

Op grond van artikel 10.2.1 zijn uitsluitend bestaande éénlaagse aan- en uitbouwen en bijgebouwen inclusief aanwezig balkonhek of borstwering toegestaan en mogen op dezelfde locatie met dezelfde hoogte en omvang herbouwd worden.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels nu een nieuw tuinhuis wordt opgericht.

Waarde-Archeologie 3

Op grond van artikel 22.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van 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.

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid – Afwijken van de bouwregels

Op grond van artikel 10.3 kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 10.1 voor een aan- en uitbouw, overkapping en/of bijgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 4 m² en een hoogte van niet meer dan 1,35 m, wanneer het bijbehorende erf vanuit de oorspronkelijke bouw van het hoofdgebouw niet bereikbaar is vanaf de bestemming 'Verkeer' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied' en waarbij de afstand:

- a. tot de bestemming 'Verkeer' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten minste 2 m zal bedragen, dan wel een kleinere maat, waarbij een aan- en uitbouw, overkapping en/of bijgebouw een eenheid met de perceelafscheiding of onderdelen daarvan moet vormen;
- b. tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,5 m bedraagt, tenzij bij een kleinere afstand de gebruikswaarde en kwaliteit van het aangrenzende perceel niet negatief wordt beïnvloed.

Het ingediende plan is niet mogelijk is te maken met voornoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

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 bestemmingplan 'Oranje Nassau'.

Ruimtelijke afweging

Doordat de vlonder is verlaagd ligt het tuinhuisje lager op het terrein. Dit zorgt ervoor dat het tuinhuisje vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. Het zicht vanaf de straat blijft open, waardoor geen nadelige impact is op zichtlijnen voor weggebruikers. Eveneens blijft het groene en rustige aanzicht van de omgeving behouden.

Het ontwerp van het tuinhuisje heeft een rustige uitstraling met een groen sedum dak en wordt omgeven door veel groen. Dit zorgt ervoor dat het gebouw opgaat in de omgeving. De overgang tussen de bebouwing en het omliggende groen sluit goed op elkaar aan.

Omdat het ontwerp goed rekening houdt met de omgeving en slechts een minimale ruimtelijke impact heeft kan met het voorliggende plan worden ingestemd.

Gelet op voornoemde onderbouwing(en), juncto de aangeleverde 'Onderbouwing Tuinhuisje Leidsestraatweg 16, d.d. 09-05-2025', vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en vinden wij de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw aanvraag op 21 mei 2025 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 plan. Het tuinhuis voldoet aan de gestelde aanvullende criteria uit de welstandsnota qua omvang, plaatsing en hoogte. Gelet op de verlaagde plaatsing op de vlonder achterin het perceel is het tuinhuis in geringe mate zichtbaar vanaf de openbare weg. De vlonder ligt ongeveer 1.5 m lager dan de tuin en de naastgelegen straat. De vormgeving bestaat uit een houten draagconstructie met een plat dak voorzien van sedum. De gevels zijn aan de buitenzijde ofwel gesloten of voorzien van houten delen, de gevels aan de tuin- en waterzijde zijn gevuld met een rank uitgevoerde glazen pui. De detaillering van het tuinhuis is bescheiden uitgevoerd. Daarmee detoneert het tuinhuis niet bij het groene karakter van de tuin en wijk.*

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.

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/25/213315.

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 5.1.2.E Özdemir onder vermelding van ons kenmerk.

2515 Tuinhuisje Leidsestraatweg 16 Oegstgeest -2 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250513 01917 000 (ingediend op 13-05-2025)

Project

Naam van dit project

2515 Tuinhuisje Leidsestraatweg 16 Oegstgeest -2

Projectomschrijving

Het plaatsen van een tuinhuisje

Locatie

Adres

Leidsestraatweg 16, ^{5.1.2.E}

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 de omgeving anders wordt door uw plannen?

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

Uw verzoek

13-05-2025

2515 Tuinhuisje Leidsestraatweg 16 Oegstgeest -2

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

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

28111228

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Havenland

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

-

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

De Vlashoven

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

48

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

5.1.2.E

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Noordwijkerhout

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

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

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

Functie contactpersoon

Directeur

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

Het plaatsen van een tuinhuisje in de achtertuin

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

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

3500

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?

Iets anders dan wonen

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

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

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

16

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

-

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

40

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

-

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

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

Wordt op het terras geplaatst

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

186

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

202

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

2,5

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

Omdat de straat en tuin hoger liggen dan het terras waar het tuinhuisje wordt geplaatst, is de hoogte vanaf maaiveld circa 1,5-2 m.

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

1

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

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

Nee

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

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
situatietekening bestaand.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
situatietekening nieuw.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
OGLSW-16-N0101-20250502 v2.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Onderbouwing Tuinhuisje Leidsestraatweg 16 Oegstgeest.pdf	Nee



HavenLand *Experts in ruimtelijke ontwikkeling en duurzaamheid*

Conceptverzoek tuinhuisje Leidsestraatweg 16 Oegstgeest



HavenLand
De Vlashoven 48
5.1.2.E
5.1.2.E
www.havenland.nl

HavenLand
5.1.2.E
5.1.2.E
5.1.2.E
info@havenland.nl

Conceptverzoek tuinhuisje Leidsestraatweg 16 Oegstgeest

Datum : 9 mei 2025
Kenmerk : 2515
Auteur : 5.1.2,E
Revisie : 5.1.2,E

Opdrachtgever : 5.1.2,E



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Plangebied en gewenste situatie	5
2.1	Bestemmingsplanregels	5
2.1.1	Waarde – Archeologie 3	5
2.1.2	Bestemming Tuin	7
3	Gewenste situatie.....	9
3.1	Plaatsing van het tuinhuisje	9
3.2	Maatvoering en materialisering tuinhuis	10
3.3	Beeldkwaliteit.....	11
3.4	Artistic impressie	13
4	Milieuaspecten	14
4.1	toets.....	14
5	Participatie	15
6	Conclusie.....	16

COPYRIGHT

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HavenLand.



1 Inleiding

Opdrachtgever heeft een prachtige woning gelegen aan de Leidsestraatweg 16 Oegstgeest, waarbij in de afgelopen twee jaar met veel aandacht en zorg een mooie tuin is aangelegd. Het hele woonerf beslaat ongeveer 1.150 m², waarvan ongeveer 875 m² ingericht is als tuin. De tuin is ingericht met veel verschillende groene planten en bomen, gras en natuurlijke materialen als steen en hout. Ook kan er van het achtergelegen water genoten worden vanaf de mooie houten vlonder.

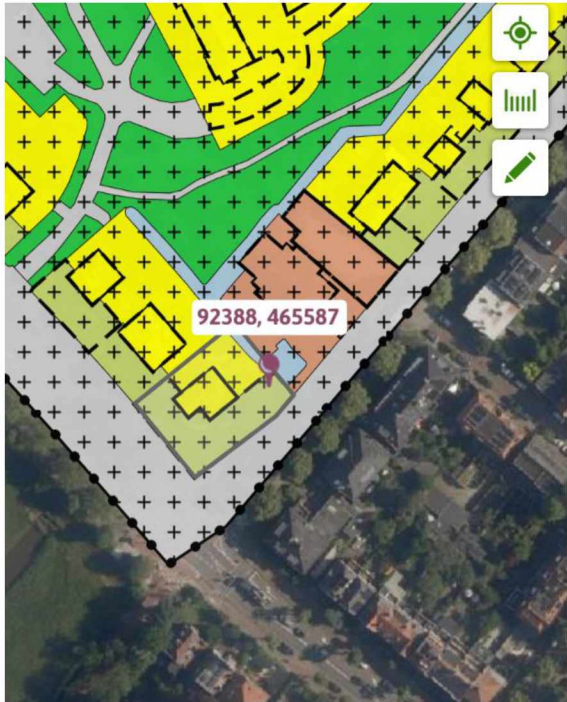
Om goed gebruik te kunnen maken van de prachtige tuin, ook als het wat kouder of natter weer is, wenst opdrachtgever een tuinhuisje te plaatsen op de vlonder in de achtertuin. Om aan te sluiten bij de openheid en natuurlijke inrichting van de tuin, wenst opdrachtgever het tuinhuisje in hout en glas te laten uitvoeren, voorzien van een groen dak.

Deze motivatie maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor het plan is in het kader van het vooroverleg een positief principebesluit genomen.



2 Plangebied en gewenste situatie

In het omgevingsplan van de gemeente Oegstgeest zijn nog geen specifieke regels opgenomen voor het plangebied, waardoor de planregels van het meest recente bestemmingsplan nog van kracht zijn. In dit geval is het bestemmingsplan Oranje Nassau vastgesteld 22-11-2018 van kracht.



Plekinfo Regels Bijlagen Bijlagen toelichting Gerelateerd Ove

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

-  **Waarde - Archeologie 3** >
-  **Tuin** >

Functieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van tuin - parkeerplaats** >

Het plangebied kent de bestemmingen 'tuin' en 'wonen', de locatie waaraan gedacht wordt voor het plaatsen van het tuinhuisje valt nog net in de bestemming tuin.

Daarnaast heeft het plangebied een dubbelbestemming 'waarde archeologie 3' en kent de tuin een functieaanduiding specifieke vorm van tuin – parkeerplaats.

2.1 Bestemmingsplanregels

2.1.1 Waarde – Archeologie 3

Op het gehele perceel geldt de dubbelbestemming archeologie waarde 3, wat betekent dat de grond mede bestemd is voor het behoud en de bescherming van archeologische waarde. De regels van deze bestemming gelden primair ten opzichte van de regels van de overige bestemmingen.

- De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

- **Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 17.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden gebouwd die voor aanvullend of



definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, indien de bepalingen van artikel 17.3 vooraf in acht zijn genomen.

- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht voor de primaire bestemming(en), mits de bepalingen van artikel 17.3 vooraf in acht zijn genomen.

- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **Omgevingsvergunning**

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250 m²:
 - 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 - 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 4. het verlagen van het waterpeil;
 - 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relikten;
 - 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a 1 t/m 6 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

- **Omgevingsvergunning niet vereist**

Het verbod zoals bedoeld in artikel 17.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.



- **Voorwaarden omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (bijv. grondradar- en weerstandsonderzoek);
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- c. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- d. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

2.1.1.1 Toets bestemming waarde archeologie 3

Er wordt geen bouwwerk opgericht waarvoor geen werkzaamheden dieper dan 50 cm hoeven te worden uitgevoerd en het beslaat ook geen oppervlakte van 250 m².

Er is geen archeologisch onderzoek, danwel omgevingsvergunning archeologie nodig voor deze aanvraag.

2.1.2 Bestemming Tuin

- De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een toegangsweg tot het achterliggende perceel;
 - d. bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingen en verhardingen en niet-gebouwde parkeervoorzieningen.
- Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 - **Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**
Uitsluitend bestaande éénlaagse aan- en uitbouwen en bijgebouwen inclusief aanwezig balkonhek of borstwering zijn toegestaan en mogen op dezelfde locatie met dezelfde hoogte en omvang herbouwd worden.
 - **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.
- **Afwijken van de bouwregels**
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 10.1 voor een aan- en uitbouw, overkapping en/of bijgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 4 m² en een hoogte van niet meer dan 1,35 m, wanneer het bijbehorende erf vanuit de oorspronkelijke bouw van het hoofdgebouw niet bereikbaar is vanaf de bestemming 'Verkeer' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied' en waarbij de afstand:
 - a. tot de bestemming 'Verkeer' en/of 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten minste 2 m zal bedragen, dan wel een kleinere maat, waarbij een aan- en uitbouw, overkapping



en/of bijgebouw een eenheid met de perceelafscheiding of onderdelen daarvan moet vormen;

- b. tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,5 m bedraagt, tenzij bij een kleinere afstand de gebruikswaarde en kwaliteit van het aangrenzende perceel niet negatief wordt beïnvloed.

- **Specifieke gebruiksregels**

- **Parkeren**

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeerplaats' dient:

- a. per perceel een parkeerplaats, dan wel opstelstrook te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden voor één personenwagen;
 - b. in aanvulling op het bepaalde onder a. geldt dat deze parkeerplaats dan wel opstelstrook zich ook mag bevinden ter plaatse van de bij het perceel behorende bestemming 'Wonen';
 - c. in afwijking van het bepaalde onder a. dient ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' het aangegeven aantal te worden aangehouden;
 - d. rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 18.4;

- **Toegangsweg**

- Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient een toegangsweg te worden gerealiseerd en in stand gehouden van ten minste 3,75 m breed, met een verhard gedeelte van ten minste 3,25 m.

2.1.2.1 Toets

Passend binnen de bouwregels van bestemming tuin zijn alleen bestaande eenlaagse bijgebouwen toegestaan en mogen er geen nieuwe (bij)gebouwen gerealiseerd worden. Er zit alleen een afwijkingsmogelijkheid in voor gebouwen die niet groter zijn dan 4 m² en 1.35 meter hoog.

Deze bestemmingsplanregels zijn dusdanig beperkt dat er geen passende binnenplanse mogelijkheden zijn voor het realiseren van gebouwen in de tuin van opdrachtgevers. Om die reden is deze onderbouwing, ten behoeve van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgesteld, waarmee wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wanneer het tuinhuisje wordt vergund.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is met de gemeente Oegstgeest vooroverleg gevoerd. In het vooroverleg heeft de gemeente een positieve grondhouding uitgesproken over het plaatsen van het tuinhuisje, mits voorzien van een groen dak. Initiatiefnemer vond dit een goede aanvulling op de plannen en heeft het groene dak in de aanvraag opgenomen.

3 Gewenste situatie

Opdrachtgever heeft een zeer grote tuin, die met veel liefde is ingericht passend bij de monumentale woning, gericht op zo veel mogelijk groen, binnen de tuinbestemming zijn op dit moment nog geen gebouwen gerealiseerd.



Afbeelding 1: de tuin in bestaande situatie

Er is een vlonder, veel gras, jonge opkomende fruitbomen, een grote boom (gemeentelijk monument) en veel ander groen. Een mooie natuurlijk houten tuinhuis met veel glas en een open uitstraling, zal goede toevoeging aan de tuin zijn, zodat de eigenaren ook bij minder goed weer kunnen genieten van de tuin.

3.1 Plaatsing van het tuinhuisje

De locatie die opdrachtgever in gedachten heeft is in de hoek van de vlonder. Er is bewust voor deze locatie gekozen, zodat deze voor een ieder het minst in het zicht ligt. De vlonder ligt een stuk lager dan de rest van de tuin, en ook een stuk onder het straatniveau. Naar schatting zal de vlonder circa 50 centimeter onder het maaiveld liggen. Hiermee wordt het aanzicht automatisch 50 centimeter lager dan op een andere plek in de tuin.

Het huisje zal i.v.m. de muur, heg en stukje tuin dat tussen de stoep en het huisje ligt, op ongeveer 1.5 meter afstand van de stoep (openbare weg) komen te liggen. De haag die als erfafscheiding dient ligt hoger dan het



dak van het tuinhuis. Het huisje zal hiermee vanaf de Warmonderweg niet zichtbaar zijn en geen nadelige impact hebben op eventuele zichtlijnen voor de weggebruikers.

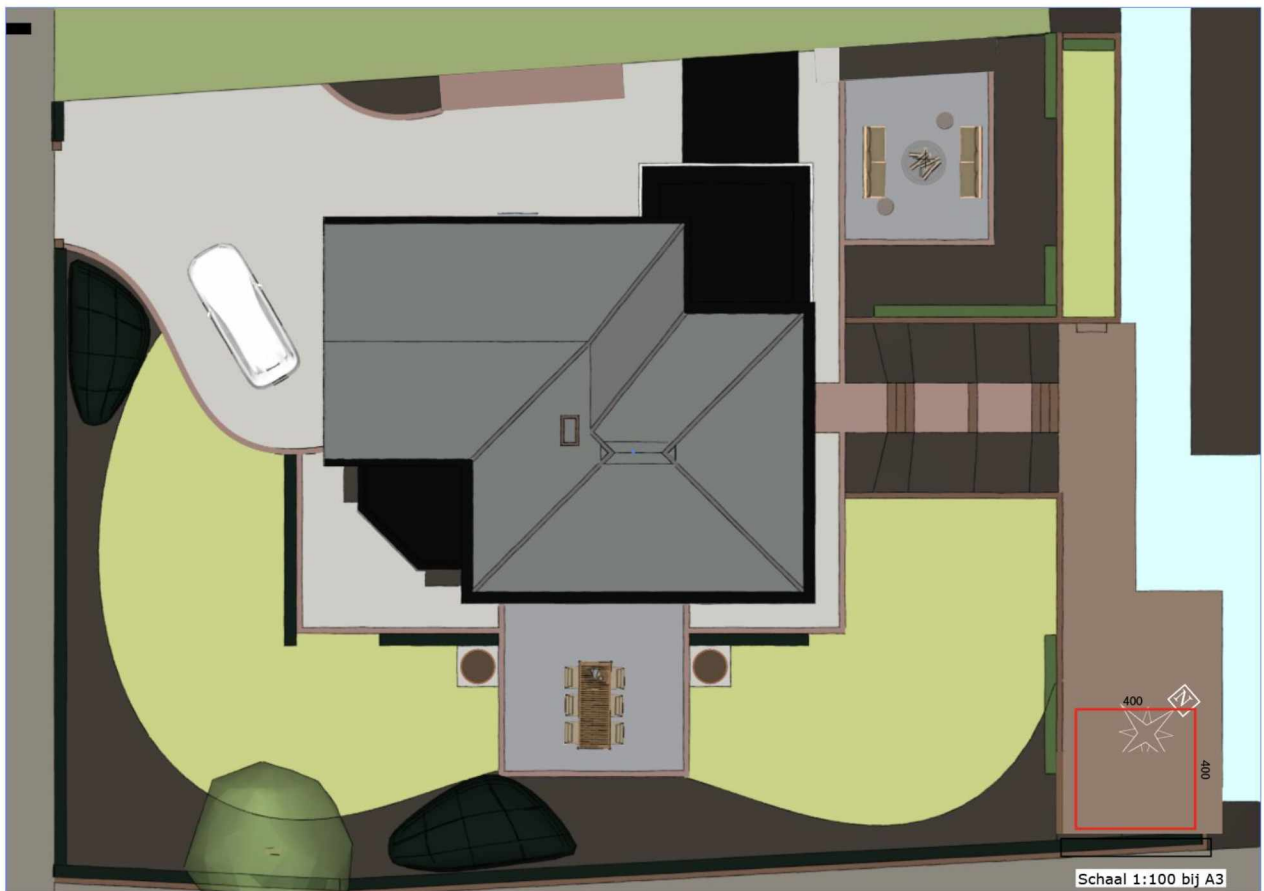


Afbeelding 2: locatie tuinhuis

3.2 Maatvoering en materialisering tuinhuis

Het huisje wordt voornamelijk uitgevoerd in hout en glas, dit zullen in ieder geval de zichtbare materialen zijn. Het huisje wordt vervolgens voorzien van een groen dak, begroeid met sedum en vergelijkbare soorten. Mogelijk zijn er stalen dragers nodig om het hout en glas te verstevigen en op hun plek te houden. De maatvoering zal maximaal 4 x 4 x 2,5 m (l x b x h) betreffen. Vanwege de ligging van het huisje zal de hoogte vanaf het maaiveld dus circa 2 meter zijn.

Een huisje van 4 x 4 heeft een oppervlakte van 16 m², binnen een tuinbestemming van 635 m² een nihil bebouwingspercentage van respectievelijk 2,5% oplevert.



Afbeelding 3: situatietekening met maatvoering en locatie huisje

3.3 Beeldkwaliteit

In het vooroverleg is een presentatie gemaakt van de beeldkwaliteit. De navolgende afbeeldingen van tuinhuisjes in hout en glas vormen de referentie voor de beeldkwaliteit. In het ingediende ontwerp is dit voor de locatie verder uitgewerkt.

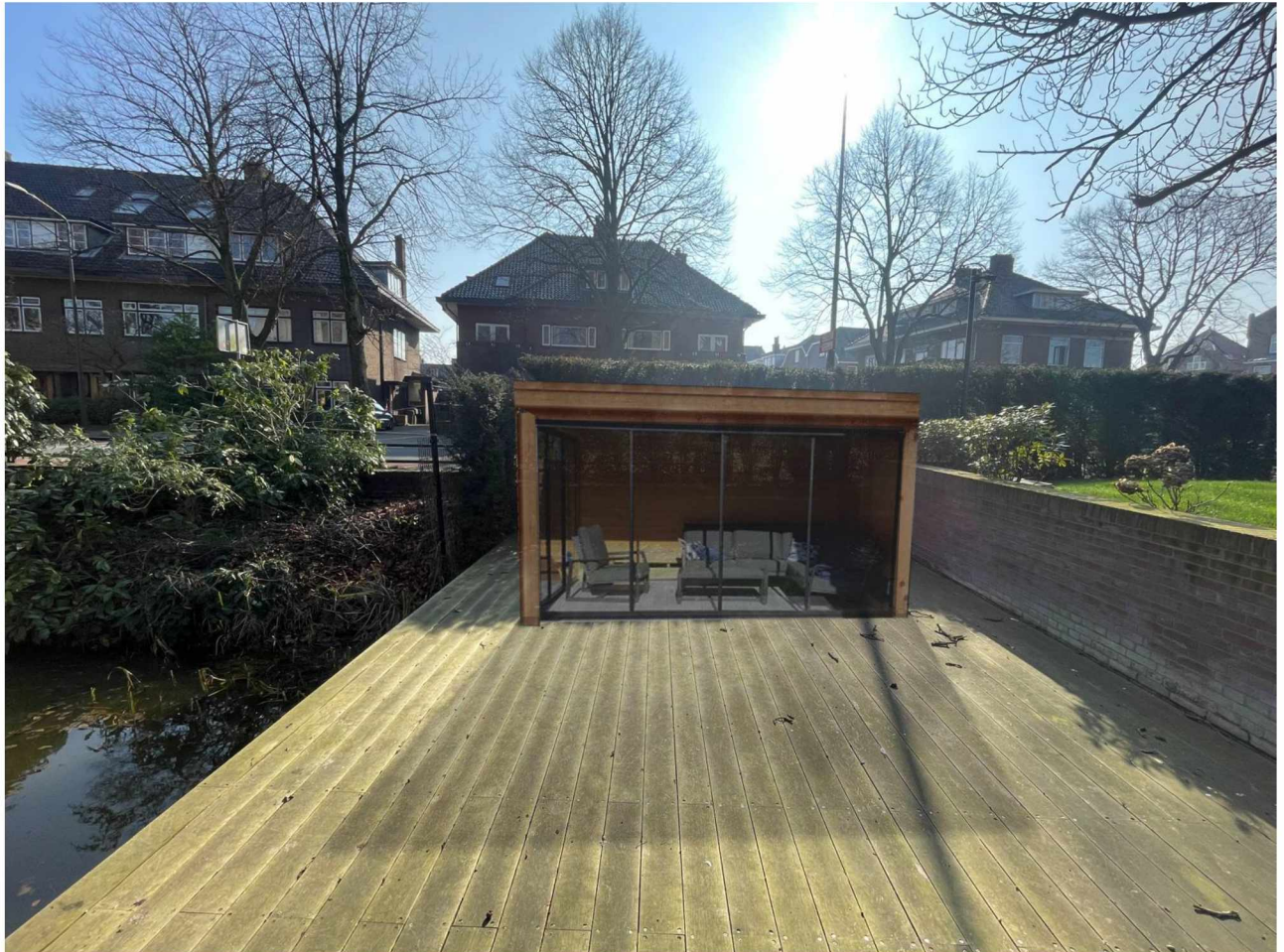


Afbeelding 4: beeldkwaliteit, referentiebeelden



3.4 Artistic impressie

Op de onderstaande afbeelding is een impressie weergegeven van de potentiële uitwerking van het tuinhuisje binnen het plangebied van opdrachtgever.



Afbeelding 5: artist impression van een tuinhuisje op de vlinder



4 Milieuaspecten

Om bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moeten de betreffende milieuaspecten onderzocht en onderbouwd worden. Er is hier sprake van een zeer kleinschalig initiatief, welke met vooraf bewerkte materialen ter plaatse in zeer korte tijd wordt opgebouwd.

De grond wordt niet geroerd, waardoor zowel archeologisch als bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn.

Er wordt geen gevoelige functie toegevoegd, waardoor er geen onderzoek naar akoestiek of andere beperkende milieufactoren gedaan hoeft te worden.

Er wordt geen nieuwe, dan wel milieubelastende functie toegevoegd, waardoor er ook geen onderzoek naar de belasting voor de omgeving gedaan hoeft te worden.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en er hoeft geen M.E.R. toets gedaan te worden.

Er hoeft geen parkeerberekening gemaakt te worden, want het toevoegen van het tuinhuisje heeft geen impact op de parkeerbehoefte, of verkeersbewegingen.

Omdat er sprake is van een gebouw dat in een fabriek wordt voorbereid en ter plaatse (zonder zware machines) wordt opgebouwd, zal er bij de bouw sprake zijn van nihil stikstofuitstoot. Voor het gebruik worden er geen stikstofuitstotende onderdelen aan het bouwwerk toegevoegd. Daarnaast zal er niets gesloopt worden of anderzijds ecologische nadelige gevolgen ontstaan bij de bouw of het gebruik van het huisje. Ecologisch onderzoek, of stikstofdepositie staat het bouwen of gebruiken van het tuinhuisje niet in de weg.

4.1 toets

Er kan bij deze voortoets reeds geconcludeerd worden dat er geen milieuaspecten zijn die de bouw of het gebruik van het tuinhuisje in de weg zullen staan.



5 Participatie

Het perceel is aan 3 zijden omsloten door water en wegen. Aan de vierde zijde bevindt zich wel een woning. Vanuit deze woning is geen zicht op het tuinhuisje. Daarbij is deze precies aan de andere zijde van het perceel gelegen. Wel is er zicht vanaf de overkant van het water, waar Kultuurhuis de Paulus is gelegen. Dit Kultuurhuis is niet bewoond. Het Kultuurhuis kent wel een bestuur. Het overleg met dit bestuur is gepland. Er worden geen evidente belemmeringen verwacht.



6 Conclusie

In conclusie vraagt opdrachtgever de gemeente een positief principebesluit te nemen, voor het plaatsen van een kleinschalig tuinhuis op de vlonder, gelegen binnen het plangebied aan de Leidsestraatweg 16, te Oegstgeest.

Bovenstaande onderbouwing toont aan dat er voor het realiseren van dit kleinschalige initiatief sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat de functie passend is binnen de bestemming tuin, het tuinhuis vanwege de lage ligging geen beperkingen in zichtlijnen op zal leveren en er geen sprake zal zijn van omgeving belastende (bouw)activiteiten. Daarnaast zal het tuinhuis in passende materialisatie en klein formaat worden gerealiseerd.

Na het positieve principebesluit is in deze onderbouwing aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente is gerechtigd opdrachtgever middels de BOPA procedure een van het omgevingsplan afwijkende omgevingsvergunning te verlenen.



De Vlashoven 48, 5.1.2.E

5.1.2.E

5.1.2.E

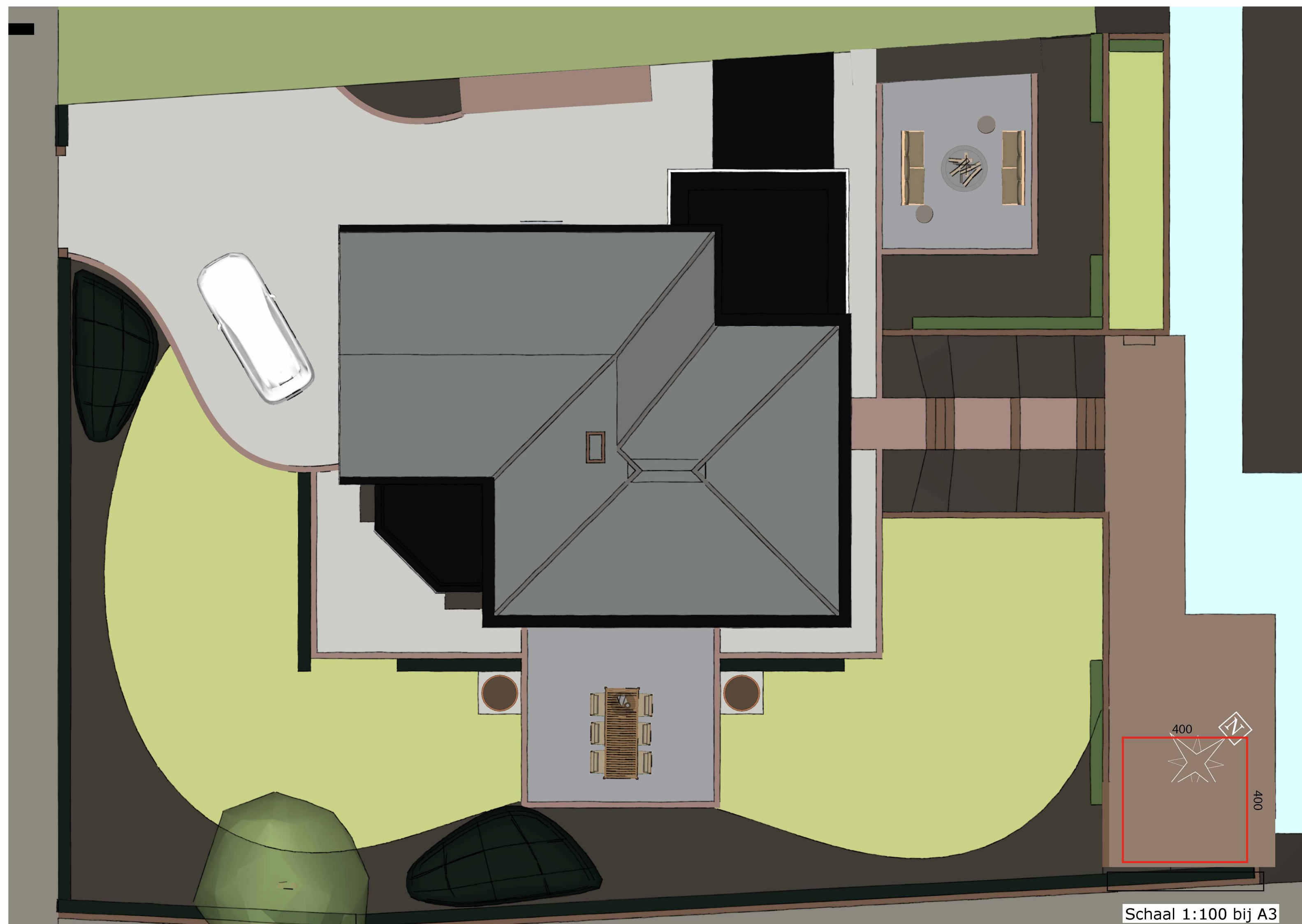
E: info@havenland.nl

W: www.havenland.nl

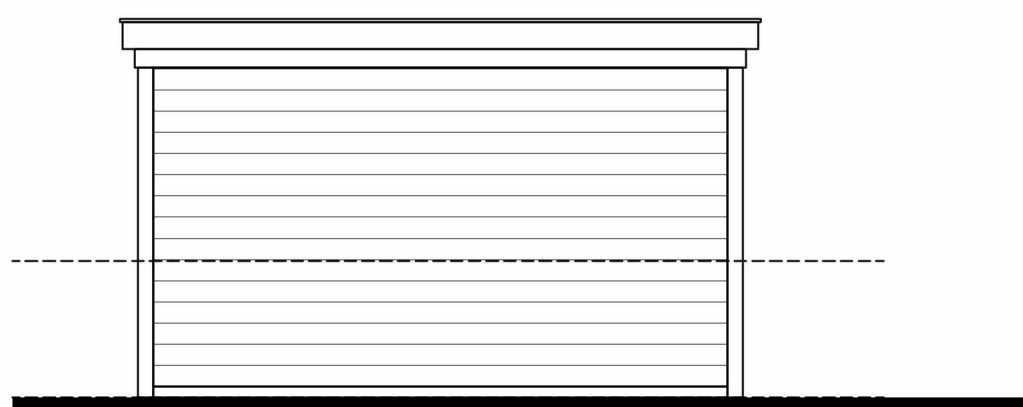
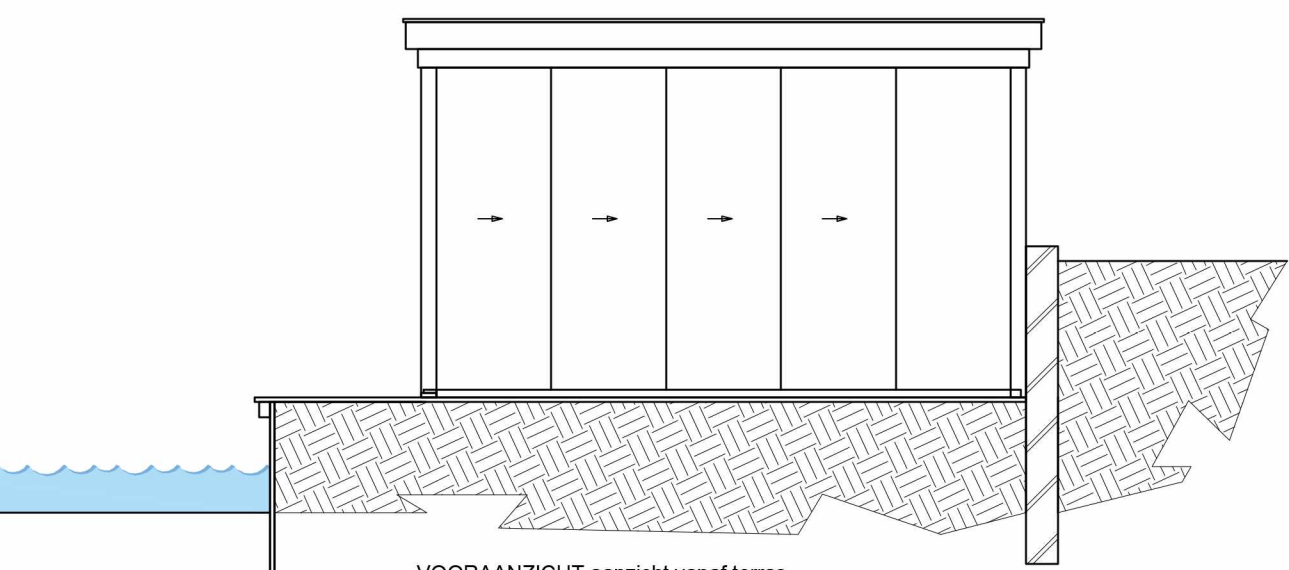


03. Tekening_Situatie bestaand

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 27-05-2025
Ons kenmerk: Z/25/213315

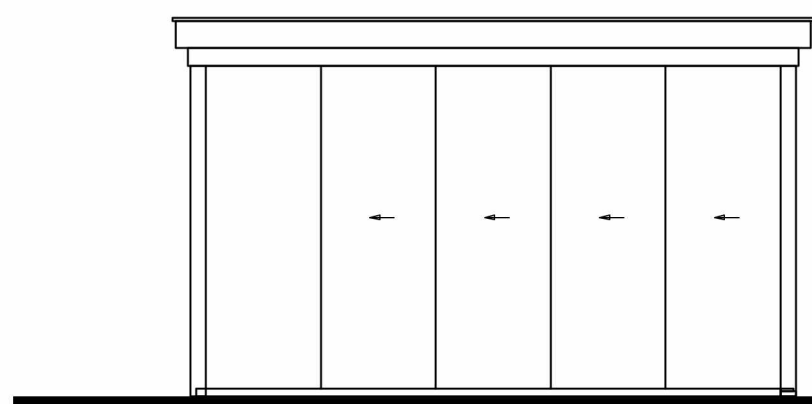


04. Tekening_Situatie nieuw

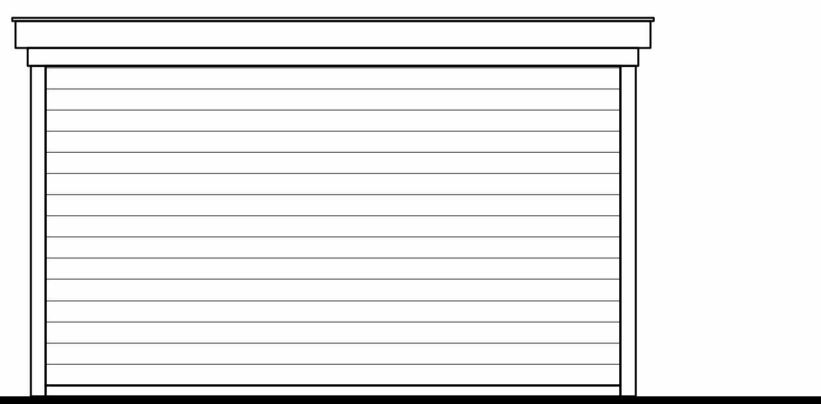


RECHTER ZIJAANZICHT

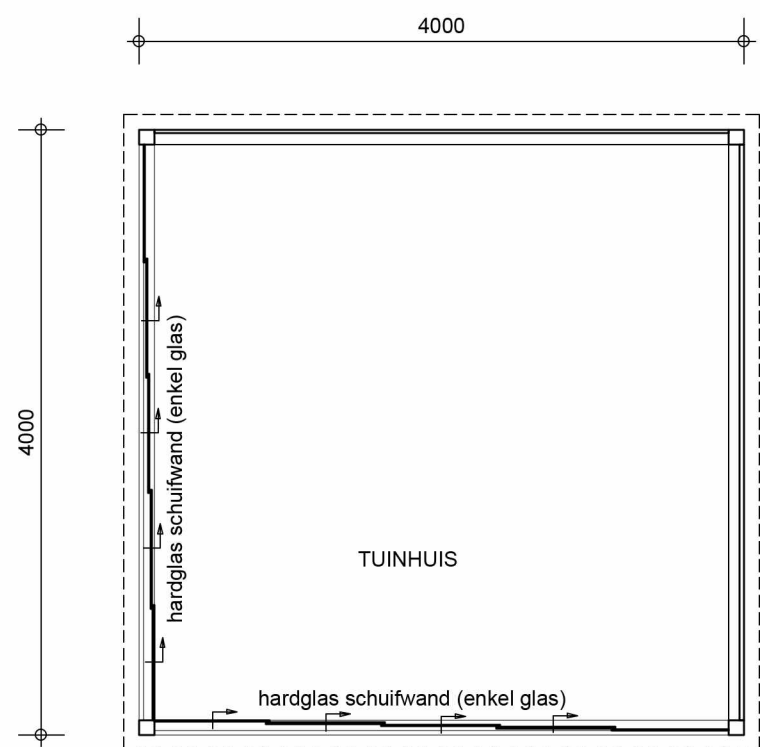
bitumineuze dakbedekking
met sedumdak



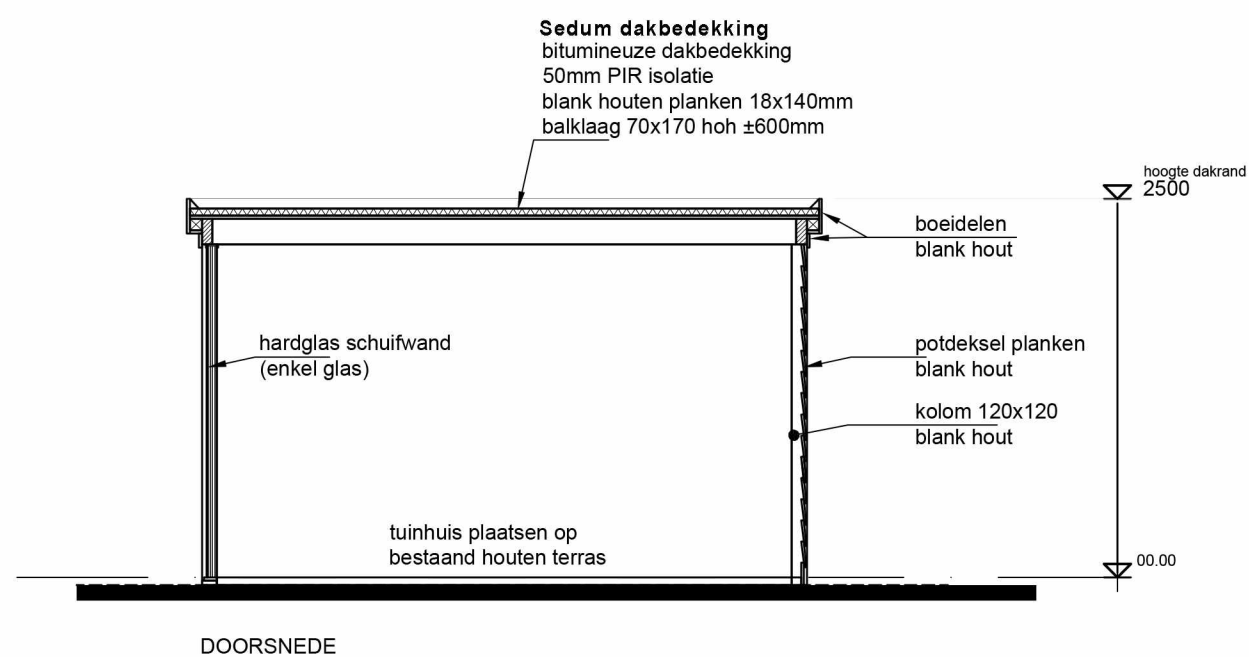
LINKER ZIJAANZICHT aanzicht vanaf water



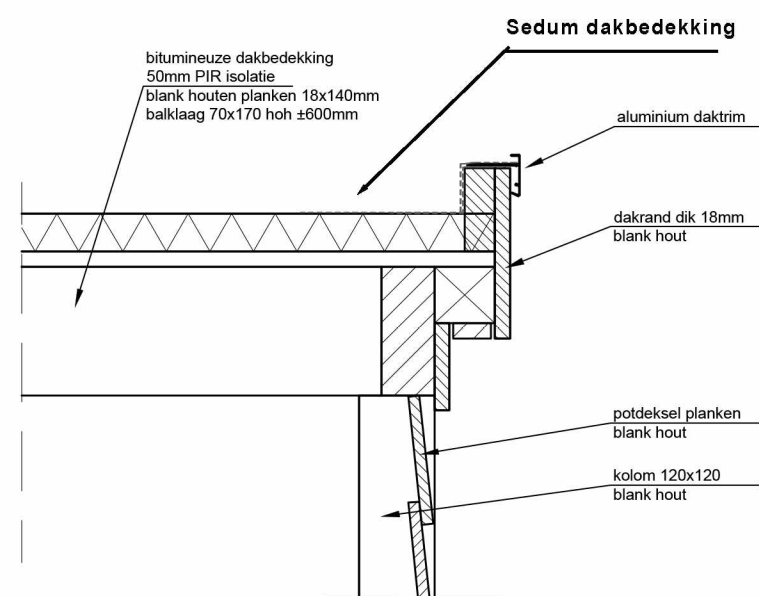
ACHTER AANZICHT



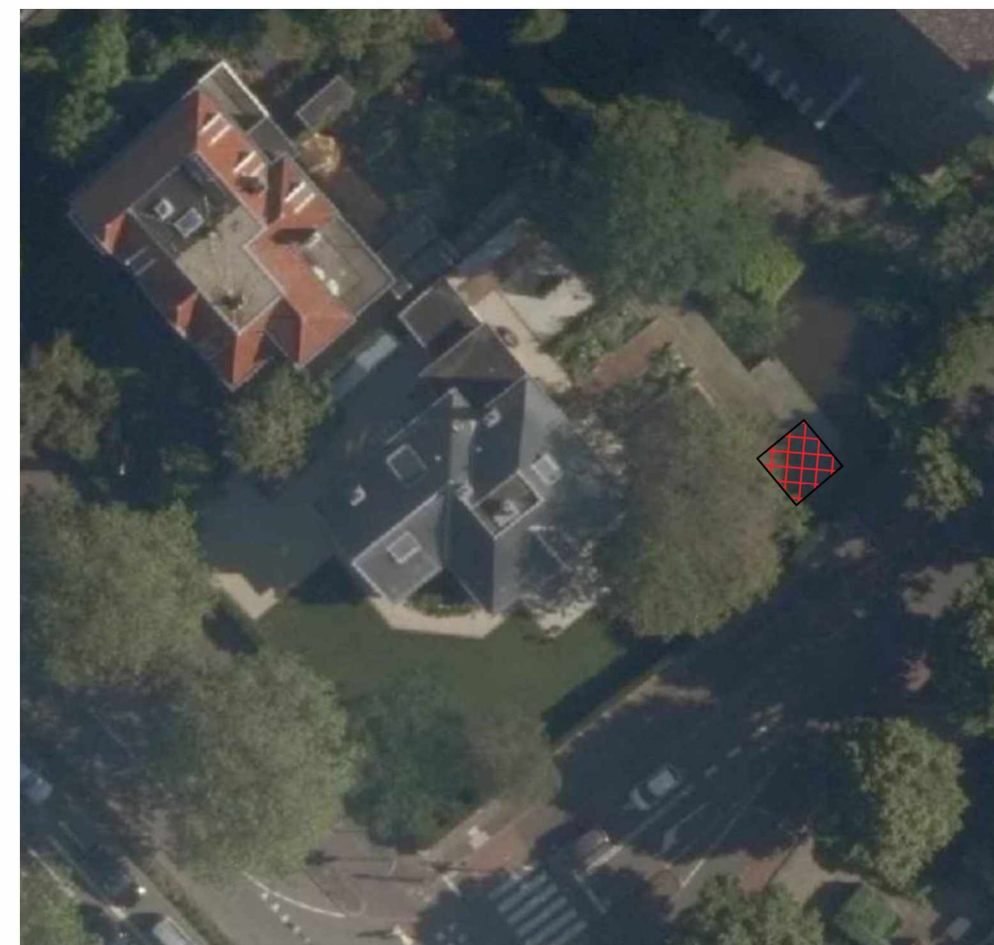
PLATTEGROND



DOORSNEDE

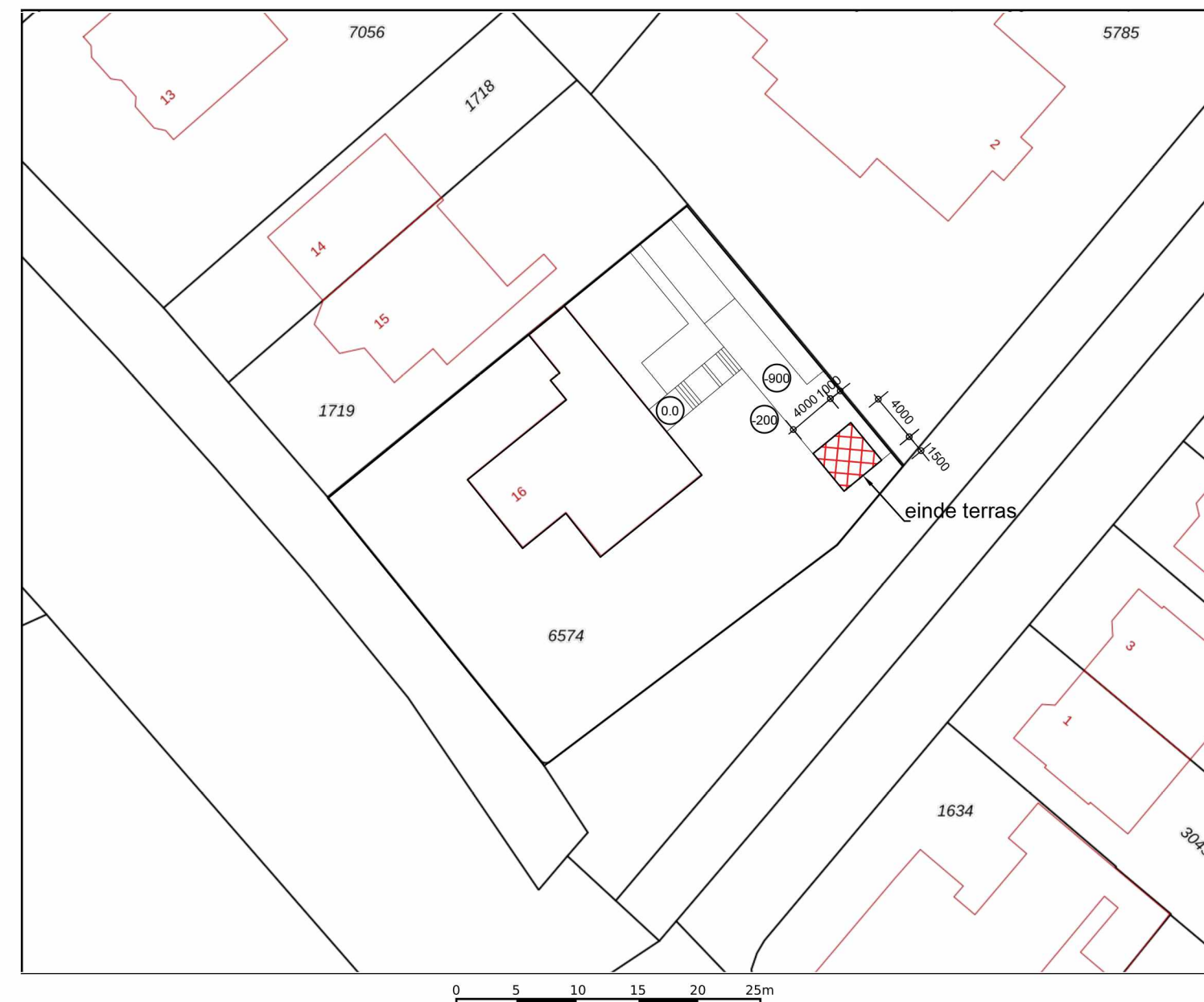


Principedetail dakrand
schaal 1:10



Kadastrale kaart

Uw referentie: Chorus



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Oegstgeest C 6574
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

05. Tekening N0101_Tuinhuis Leidsestraatweg 16, d.d. 02-05-2025



Tuinhuis Leidsestraatweg 16 Oegstgeest	schaal : 1:100 get : TS datum : 02.05.25 formaat : A2 gew. :
Schetsontwerp Nieuwe toestand Plattegrond, Doorsnede, gevels en situatie	werk : OGLSW-16 blad : N0101
Tekenbureau STEENVOORDE Rijnsbroek 6 5122 De Zijk 5122@steenvoorde.nu	