

Aan:

Julianalaan 13
2341 EN Oegstgeest

Verzenddatum 9 oktober 2025
Ons kenmerk Z/25/216302
Dso nummer 2025062900204
Contactpersoon Marcel Vink
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (BOPA)

Beste 

Op 29 juni 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning (legalisatie-aanvraag) ontvangen voor het plaatsen van een fietsenberging (schuur) in de zijtuin op het adres Julianalaan 13 in Oegstgeest.

Toelichting

Uw aanvraag volgt op de uitspraak van de Raad van State, kenmerk 202303794/1/R3, d.d. 23 april 2025, waarin de afdeling heeft bepaald dat er de fietsenberging (schuur) wordt gebouwd direct naast het naastgelegen monument Julianalaan 11 en hierdoor niet vergunningsvrij is.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken te verlenen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 22.8 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 €  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.

Vertraagde inwerkingtreding

Dit besluit treedt vertraagd in werking. U mag pas na 4 weken gebruik maken van deze vergunning. Binnen deze termijn kunnen eventuele belanghebbenden bezwaar en een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

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	20-05-2025
02. Tekeningboekje_Fietsenberging (schuur) Julianalaan 13	Tekening	29-05-2025
03. VRHM Z2025-00004566_Plaatsen tuinhuis in achtertuin en plaatsen berging Julianalaan	Advies	08-10-2025

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

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

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

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

Omgevingsplan / Bestemmingsplan

Op de locatie gelden de regels van het tijdelijke Omgevingsplan Gemeente Oegstgeest, juncto het bestemmingsplan 'Oranje Nassau'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemmingen 'Tuin' (artikel 10) en 'Wonen' (artikel 14) en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 17) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 18).

Het ingediende plan voor de fietsenberging (schuur) wordt deels binnen de bestemming 'Tuin' en deels binnen de bestemming 'Wonen' opgericht.

Bijgebouw

Op grond van artikel 1.35 wordt onder 'bijgebouw' verstaan: een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw. Het ingediende plan voor de fietsenberging (schuur) voldoet qua gebruik aan het gestelde artikel.

Tuin

Op grond van artikel 10.1 onder b zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het ingediende plan voor de fietsenberging (schuur) voldoet hier niet aan.

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 voor de fietsenberging (schuur) voldoet hier niet aan.

Wonen

Op grond van artikel 14.2.2 onder a mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen uitsluitend vanaf minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. Het ingediende plan voor de fietsenberging (schuur) voldoet hier niet aan, nu de fietsenberging (schuur) op circa 2 meter achter de voorgevel(lijn) van de woning is geplaatst.

Op grond van artikel 14.2.2 onder c1 bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste 50% van het achtererf, wanneer de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m². Het ingediende plan voor de fietsenberging (schuur) voldoet hier aan, aangezien met de huidige aanbouw aan de achtergevel (19,4 m²), het tuinhuis in de achtertuin (24,1 m²) en de fietsenberging (schuur) in de zijtuin (5,71 m²) in totaal 48,21 m² wordt bebouwd.

Op grond van artikel 14.2.2 onder d bedraagt de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 3 m. Het ingediende plan voor de fietsenberging (schuur) voldoet hier aan.

Op grond van artikel 14.2.2 onder f bedraagt, tenzij aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd, de afstand van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen tot de perceelsgrens tenminste 1 m. Het ingediende plan voor de fietsenberging (schuur) voldoet hier niet aan nu de fietsenberging (schuur) niet strak in de perceelsgrens is gebouwd maar op circa 30 cm hiervan af.

Gelet op bovenstaande voldoet het ingediende plan voor het tuinhuis niet aan alle gestelde regels. Dit betekent dat het tuinhuis alleen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vergund kan worden.

Waarde – Archeologie 3

Op grond van artikel 17.3.1 onder a is het verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) 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.

Waarde – Cultuurhistorie

Op grond van artikel 18.1 zijn de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het gemeentelijk dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk'. Deze regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van ieder andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

Op grond van artikel 18.2 mogen de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' mede bestemde gronden uitsluitend worden bebouwd met gebouwen ten dienste van de hiervoor geldende overige (hoofd)bestemmingen voor zover dat tevens omvat het bouwen ten behoeve van daaraan ingevolge deze dubbelbestemming toegekende doeleinden.

Op grond van artikel 18.3 kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen in relatie tot de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in de toelichting bij de aanwijzing tot het gemeentelijk dorpsgezicht 'Oranjewijk'. Deze bevoegdheid heeft betrekking op:

- a. de situering, goothoogte en/of bouwhoogte, de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm van (karakteristieke) gebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. ingrepen in de openbare ruimte in het algemeen en in de groenstructuur in het bijzonder.

Op grond van artikel 18.6.1 is het verboden op of in de gronden met de bestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Tuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend het ophogen en afgraven;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Op grond van artikel 18.6.2 is het verbod van lid 18.6.1 niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. van zodanige geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt.

Naar oordeel van het college is de omvang van de fietsenberging (schuur) (5,71 m² volgens opgaaf c.q. tekening) van zodanige geringe omvang en ondergeschikte betekenis dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt, mede gelet op het gestelde in artikel 18.6.1 onder b. Voor het tuinhuis is dan ook geen omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 18.6.1.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Zoals hiervoor al is aangegeven kan het ingediende plan voor het tuinhuis 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

De aanvraag ziet op het legaliseren van een reeds gebouwd bijgebouw (fietsenberging/schuur) in de zijtuin van de woning aan de Julianalaan 13 in Oegstgeest.

De wijk waarin het perceel is gelegen, kenmerkt zich door een ruim opgezette, parkachtige villaomgeving. De stedenbouwkundige opzet is gericht op behoud van openheid en doorzichten tussen de bebouwing. Bebouwing in zijtuinen draagt het risico in zich dat deze openheid wordt aangetast.

Dit is ook in dit geval aan de orde omdat het bijgebouw op deze locatie bijdraagt aan een visuele aaneenschakeling van bouwwerken aan de straatzijde. Deze verdichting staat in principe haaks op het gewenste beeld van openheid en veroorzaakt in enige mate verrommeling van het straatbeeld. Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch perspectief is het bijgebouw daarom onwenselijk.

Hoewel het bijgebouw in eerste instantie stedenbouwkundig en cultuurhistorisch onwenselijk is, is de feitelijke situatie van belang voor de beoordeling. Op de locatie is al een circa 1,80 meter hoge schutting aanwezig, die vergunningvrij is gerealiseerd en waar het college niet over mag oordelen. Deze schutting vormt feitelijk de belangrijkste oorzaak van de gesloten uitstraling aan de straatzijde. De berging is in deze schutting geïntegreerd en voegt vanaf de openbare ruimte slechts in beperkte mate extra massa toe.

Bovendien is het bouwwerk slechts vergunningplichtig omdat het is gerealiseerd 'nabij een monument' en de rechter van oordeel was dat dit in deze specifieke situatie van invloed kon zijn op de aanblik en de waarden van de monumentale woning op de Julianalaan 11. Om te beoordelen of deze monumentale waarden daadwerkelijk worden aangetast door de realisatie van het bijgebouw is advies gevraagd aan de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft geconcludeerd dat de berging weliswaar grenst aan het monument, maar dat er geen monumentale waarden in het geding zijn en dat geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van het monument zelf.

Daarmee is vast komen te staan dat de reden waarom deze berging vergunningplichtig is, namelijk de ligging naast een monument, geen inhoudelijk bezwaar vormt tegen het verlenen van de vergunning. De monumentencommissie heeft immers geconcludeerd dat het monument niet wordt aangetast. Vervolgens moet worden afgewogen in hoeverre het ruimtelijk beleid strikt moet worden toegepast, aangezien een vergelijkbaar bijgebouw op een andere locatie zonder vergunning zou kunnen worden gerealiseerd. Daarbij speelt mee dat de ruimtelijke impact van het gerealiseerde bijgebouw op deze locatie beperkt is. Het bijgebouw is grotendeels opgenomen in een reeds aanwezige vergunningvrije schutting, waardoor het zicht vanaf de openbare ruimte nauwelijks wordt beïnvloed.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het in dit specifieke geval aanvaardbaar is om medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning voor het legaliseren van het bijgebouw (fietsenberging/schuur) op het zijerf van het perceel Julianalaan 13.

Advies Veiligheidsregio Holland Midden

Gelet op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het aanhoudende juridisch geschil met de buurman hebben wij de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM).

Uit het ontvangen positieve advies is gebleken dat er zonder voorwaarde(n) medewerking verleend kan worden aan het plan.

Het ontvangen advies van de VRHM maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.

Conclusie

Gelet op voornoemde onderbouwing(en) vinden wij het voorgestelde plan ruimtelijk acceptabel en is de activiteit in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingskwaliteit

Wij hebben uw plan voor de fietsenberging (schuur) in het kader van legalisatieonderzoek reeds op 26 november 2020 voor advies voorgelegd aan de welstands- als de monumentencommissie. Hieronder leest u de ontvangen adviezen van beide commissies terug.

Advies: Positief advies welstandscommissie

Toelichting: Bij toetsing aan de welstandsnota is door de gemandateerde van de welstandscommissie vastgesteld dat de schutting en de daarachter gelegen berging op zichzelf en in hun omgeving, qua situering, hoofdvorm, architectonische uitwerking, materiaaltoepassing en kleurstelling, passend zijn volgens de criteria van de welstandsnota voor dit beschermd dorpsgezicht en derhalve voldoen aan redelijk eisen van welstand. De gemandateerde heeft bovendien vastgesteld dat er geen sprake is van een exces.

Advies: Positief advies monumentencommissie

Toelichting: De monumentencommissie heeft geconstateerd dat de berging en de schutting weliswaar grenzen aan het monument, maar dat er geen monumentale waarden in het geding zijn. Omdat er ook geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden heeft de monumentencommissie geen bezwaar tegen de schutting en de berging op Julianalaan 13, en adviseert zij ten aanzien van dit initiatief positief.

Volgens de beide commissies is het plan niet strijd met het belang van monumentenzorg en is het uiterlijk/plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij volgen de adviezen van beide commissies.

Wij hebben uw plan voor de fietsenberging (schuur) in het kader van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning op 2 juli 2025 opnieuw voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Oegstgeest.

Advies: *Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.*

Toelichting: *De commissie verwijst naar het advies d.d. 26 november 2020, waarin staat genoteerd dat het bouwwerk geen afbreuk doet aan de naastgelegen woning, het monument. De fietsenberging (schuur) is geplaatst op het zijerf. Gelet op de functie als fietsenberging (schuur) ligt de plaatsing voor de hand en mede minimaal 1.0 meter achter de voorgevellijn van de woning. Het zijerf is niet gelegen aan de openbare weg en sluit aan tegen de erfgrans, een donker gedekte houten schutting. Het materiaal en de kleur, houten delen en in donker gedekte kleur zijn passend in het karakter van de tuin; door deze kleurstelling en de positie van de fietsenberging (schuur) op het zijerf valt deze nauwelijks in het straatbeeld. De commissie concludeert dat de vormgeving in overeenstemming is met het groene karakter en de fietsenberging (schuur) opgaat in het groen.*

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.

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.

Standpunt directe burenen

Het standpunt van de directe burenen is ons gelet op de eerder doorlopen juridische procedures bekend en hebben wij bij onze afwegingen betrokken. Dit heeft echter niet geleid tot het weigeren van deze legalisatie-aanvraag.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' kan worden verleend.

Naar oordeel van het college is gelet op het advies van de monumentencommissie geen omgevingsvergunning vereist voor de 'Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument', nu naar oordeel van zowel het college als de monumentencommissie geen sprake is van aantasting van het naastgelegen gemeentelijke monument.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar Marcel Vink onder vermelding van ons kenmerk.

Vergunning Fietsenberging publiceeraar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250629 00204 000 (ingediend op 29-06-2025) 20250629 00204 001 (ingediend op 08-07-2025)



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest

Datum: 09-10-2025
Ons kenmerk: Z/25/216302

Project

Naam van dit project

Vergunning Fietsenberging

Projectomschrijving

Aanvraag vergunning voor een fietsenberging op het erf van Julianalaan 13

Locatie

Adres

Julianalaan 13, 2341EN 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 de omgeving anders wordt door uw plannen?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Vergunning Fietsenberging

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 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

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

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

Geacht college,

Hierbij bezoek ik u, vanwege de gerechtelijke uitspraak met betrekking tot bouwen bij het (gemeentelijk) monument van mijn burens op nr. 11, de nu ingediende aanvraag voor de fietsenberging (schuur) uit te breiden met de 'monumenten activiteit'.

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)?



Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

zelfbouw schuurtje, alleen materiaal kosten.

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

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?

108

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

113,75

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

Schuur heeft oppervlakte van 5,75m²

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

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

Op het erf, naast het huis

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?

108

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

113,75

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

2,40

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

hoogte 2,40m

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

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Situatie tekening Fietsenberging JL13.pdf	Nee

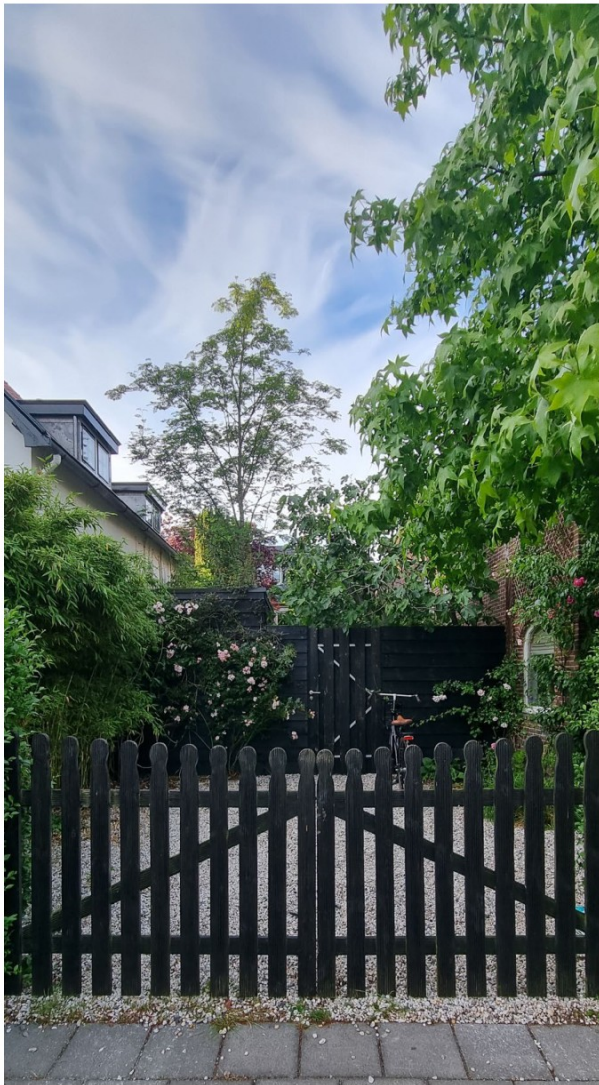
Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Situatie tekening Fietsenberging JL13.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.





Aangezicht vanaf straat

Afmetingen schuur: Lengte: 240cm, breedte: 238cm, hoogte 240cm



Voorkant schuur



Zijkant schuur

Gemeente Oegstgeest
T.a.v. de heer M. Vink
Rhijngeesterstraatweg 13
2342 AN OEGSTGEEST

Postadres
Postbus 1123
2302 BC Leiden
Telefoon (088) 246 5000
info@vrhm.nl
www.vrhm.nl

Verzenddatum	8 oktober 2025	Contactpersoon	 J	Bijlage(n)	-
Zaakkenmerk	Z2025-00004566	Telefoon	06  J		
Uw kenmerk	1375539	E-mail	 J@vrhm.nl		
Uw brief van	23 september 2025	Onderwerp	Plaatsen tuinhuis in achtertuin en plaatsen berging Julianalaan Oegstgeest		
		Locatie	Julianalaan 13, 2341EN Oegstgeest		
			Graag bij correspondentie zaakkenmerk en onderwerp vermelden.		

Geachte heer Vink,

Hieronder treft u ons advies ten aanzien van twee aanvragen van een omgevingsvergunning aan de Julianalaan 13, 2341EN in Oegstgeest. Het betreft het plaatsen van een tuinhuis (Z/25/213803) en het plaatsen van een fietsenberging (Z/25/216302).

Beoogde ontwikkeling

Het betreft hier het plaatsen van een tuinhuis met een oppervlakte van ongeveer 24 m² in de achtertuin nabij de erfgrans en het plaatsen van een fietsenberging met een oppervlakte van 5,7 m² in de zijtuin nabij de erfgrans. Het advies is getoetst op de artikelen 4.47, 4.51 en 4.54 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en is als volgt opgebouwd:

- Analyse tuinhuis
- Bouwvergunning 1918
- Analyse fietsenberging
- Conclusie en advies

Analyse tuinhuis.

Het tuinhuis is een prefab bouwwerk, opgetrokken uit houten wanden en een bitumen dak. Het tuinhuis wordt beschouwd als een verblijf ruimte met de gebruiksfunctie 'woonfunctie'. Dit op basis van het doel van het gebruik; verblijven ten behoeve van woon gerelateerd gebruik. Het te toetsen brandveiligheidsniveau is (door het bevoegd gezag) vastgesteld op 'nieuwbouw'.

Vanwege de gebruiksfunctie 'woonfunctie' is artikel 4.51 lid 5 (Brandcompartiment omvang) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) niet van toepassing en vervalt de vrijstelling voor wat betreft de weerstand branddoorslag en brandoverslag (WBDBO). Dit omdat het tuinhuis niet bij het brandcompartiment van de woning gerekend mag worden.

Artikel 4.54 (Bepaling brandoverslag) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is van toepassing. Het eerste lid verwijst voor de bepalingsmethode naar de NEN6068. Hieruit blijkt dat de onderlinge WBDBO tussen het brandcompartiment en het spiegelsymmetrische bouwwerk 60 minuten moet bedragen. Het tweede lid bepaald dat de WBDBO bepaald wordt door een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de erfgrans gelegen gebouw. Hieruit volgt uit lid 3 dat de WBDBO 60 evenredig verdeeld moet zijn over het brandcompartiment en het spiegelsymmetrische brandcompartiment. De afstand tussen beide in deze situatie speelt geen rol. Hieruit volgt dat er een WBDBO aanwezig moet zijn van ten minste 30 minuten ten opzichte van de erfgrans.

Artikel 4.49 (aansturingsartikel)

Lid 1: Een bouwwerk is zodanig dat de uitbreiding van brand:

- a) naar bouwwerken op andere percelen beperkt blijft; en*
- b) geen gevaar oplevert voor het vluchten of hulpverlening bij brand.*

Artikel 4.54 (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag: bepalingmethode)

Lid 1: De in artikel 5.43 bedoelde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag wordt bepaald volgens NEN6068.

Lid 2: Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de bouwwerkperceelsgrens gelegen gebouw. Als het bouwwerkperceel grenst aan:

- a) een openbare weg;*
- b) openbaar water;*
- c) openbaar groen; of*
- d) een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen; vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.*

Lid 3: In aanvulling op het tweede lid is het aandeel van de uitwendige scheidingsconstructie van het spiegelsymmetrische gebouw in de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag niet groter dan het aandeel van de uitwendige scheidingsconstructie van het brandcompartiment.

Bouwvergunning 1918.

De genoemde afstand van 6 meter genoemd in de bouwvergunning uit 1918, vindt mogelijk zijn oorsprong in de toen geldende lokale (bouw)verordening. Deze is voor ons niet beschikbaar. Het mogelijke doel is te herleiden naar artikel 4.47 Bbl (met een afstand van 15 meter in nieuwbouwsituatie). Het doel van dit artikel is het beschermen van een bouwwerk tegen invloeden van buiten het perceel. De discussie kan ontstaan over het gebruik van een open haard zoals bedoeld in artikel 4.47 in het tuinhuis. Dit kan worden gezien als een open haard in een nabijgelegen gebouw.

Wij merken nadrukkelijk op dat deze eis niet geldt voor bestaande woongebouwen of is opgenomen in het Bbl niveau bestaande bouw, respectievelijk het omgevingsplan. Aangezien er geen wijzigingen aan het woongebouw plaatsvinden, kunnen er nu geen aanvullende eisen aan het dak van de woning worden gesteld op nieuwbouwniveau.

Het uitgangspunt van het Bbl is dat er brand naar aangrenzende buurtpercelen moet worden voorkomen. Hieruit mag je impliceren dat het realiseren van een open haard in het tuinhuis geen invloed heeft op het ontstaan van brand op een ander perceel.

Artikel 4.42 (aansturingsartikel)

Lid 1 Een bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.

Artikel 4.47 (dakoppervlak) prestatie-eis

Lid 1 De bovenzijde van een dak van een bouwwerk is, bepaald volgens [NEN 6063](#), niet brandgevaarlijk. Dit geldt niet als het bouwwerk geen voor personen bestemde vloer heeft die hoger ligt dan 5 m boven het meetniveau, en de brandgevaarlijke delen van het dak ten minste 15 m vanaf de bouwwerkperceelsgrens liggen. Als het perceel waarop het bouwwerk ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen wordt die afstand aangehouden tot het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Toelichting Bbl 4.47

Dit artikel heeft ten doel te voorkomen dat het dak van een bouwwerk door vlieg vuur uit de omgeving in brand vliegt. Vlieg vuur (of vonkenregen) kan worden veroorzaakt door bijvoorbeeld een open haard of een brand in een nabijgelegen bouwwerk.

Fietsenberging. De fietsenberging wordt beschouwd als 'overige gebruiksfunctie' als nevengebruiksfunctie van de woning. Hier is artikel 4.50 lid 7 (Brandcompartiment ligging) van het Bbl van toepassing. Dit artikel bepaald dat een besloten ruimte in een 'overige gebruiksfunctie' die kleiner is 50m² niet in een brandcompartiment ligt. In de toelichting van dit artikel en in deel B van de SBR publicatie "Brandveiligheid: Ontwerpen en Toetsen" (2.3.2.8 Garage en berging) is dit verder uitgewerkt. Omdat deze fietsenberging geen apart brandcompartiment is, gelden er ook geen eisen voor de WBDBO ten opzichte van een spiegelsymmetrisch bouwwerk op de erf grens.

Artikel 4.50 Brandcompartiment: ligging

Lid 1 Een besloten ruimte ligt in een brandcompartiment.

Lid 7 Het eerste en vijfde lid zijn niet van toepassing op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m². Deze uitzondering geldt niet als het bouwwerk aan een of meer andere bouwwerken grenst en de gezamenlijke gebruiksoppervlakte groter is dan 50 m².

Artikel 4.50 lid 7 Toelichting

Als datzelfde schuurtje bij de woning behoort kan er sprake zijn van een nevengebruiksfunctie zodat het schuurtje in hetzelfde brandcompartiment als die woonfunctie mag liggen (artikel 4.51, vijfde lid). Behoort dat schuurtje niet bij die woning, dan moet het schuurtje in een afzonderlijk brandcompartiment liggen. Het zevende lid doet daarmee geen afbreuk aan artikel 4.51, vijfde lid, dat regelt dat een berging of andere nevengebruiksfunctie in hetzelfde brandcompartiment als deze woning mag liggen. Het is niet nodig om tussen bergruimten onderling een brandscheiding aan te brengen.

Conclusie en advies

Het doel van de brandveiligheidsregels in het Bbl is het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar bouwwerken op andere percelen. Het behouden van het bouwwerk en het voorkomen van schade aan het milieu, monumenten of maatschappelijke voorzieningen of belangen zijn geen doelstellingen van dit besluit (integrale toelichting 2.3.8. Bbl).

Tuin huis: het tuinhuis mag geplaatst worden, mits wordt voldaan aan de eisen voor de geldende WBDBO op basis van artikel 4.54 én als kan worden voldaan aan artikel 4.47 uit het Bbl.

Aangezien het plaatsen van een open haard buiten de expertise en reikwijdte van de procesafspraken voor woongebouwen met de VRHM valt, maar binnen de reikwijdte van het bevoegd gezag, adviseren wij u te onderzoeken of op basis van artikel 4.47 van het Bbl een open haard mogelijk is in het tuinhuis of in strijd is met de definitie 'naburig bouwwerk' genoemd in dit artikel.

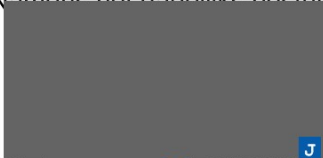
Bouwvergunning 1918: het voorschrift in deze vergunning van de minimale afstand van 6 meter, is zeer waarschijnlijk bedoeld om het ontstaan van brand door invloeden van buiten het perceel te voorkomen. Dit komt nu overeen met de huidige gedachte van het Bbl.

Fietsenberging: de fietsenberging mag geplaatst worden zonder aanvullende brandpreventieve voorzieningen.

Wilt u reageren?

Hebt u nog vragen? Neem dan tijdens kantooruren contact op met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Wilt u inhoudelijk reageren? Stuur dan uw reactie door te klikken op de knop 'Beantwoorden' in uw bericht in JeLeefomgeving. Als de knop niet aanwezig is, dan is de zaak al gesloten en verzoeken we u uw reactie naar info@vrhm.nl te mailen onder vermelding van ons zaaknummer Z2025-00004566.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijkse bestuur,



Ing.  , afdelingsmanager Brandveiligheid Brandweer Hollands Midden