

5.1,2,E

5.1,2,E

5.1,2,E

5.1,2,E

Verzenddatum 20 februari 2025
Ons kenmerk Z/25/208055
Dso nummer 2025021101897
Contactpersoon 5.1,2,E
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (OPA)

Beste 5.1,2,E

Op 11 februari 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een vrijstaand bijgebouw op het adres Geversstraat 37 in Oegstgeest.

Nadere toelichting

Voorname (legalisatie) aanvraag betreft een wijziging op de op 19 juli 2021 verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaand bijgebouw met kenmerk Z/21/144004.

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)

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 230,12 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).

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 gereed melding.

De start- en gereedmelding doet u door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/25/208055.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u een e-mail sturen naar 5.1.2.E onder vermelding van ons kenmerk.

Gewaarmerkte stukken

De volgende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

Omschrijving	Type	Datum
01. Publiceerbare aanvraag	Aanvraagformulier	11-02-2025
02. Tekening 99_DO_00_01_Nieuwe situatie tuin	Tekening	14-02-2025
03. Tekening 99_DO_00_05_Aanzichten en plattegrond tuinhuis	Tekening	14-02-2025
04. Tekening 99_DO_00_05_Tuinhuis	Tekening	06-02-2025

Overwegingen – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Juridisch kader

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 Omgevingsplan Oegstgeest is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 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.

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 aangeduid met enkelbestemming 'Gemengd - 1' (artikel 4) en dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3' (artikel 17) en 'Waarde-Cultuurhistorie' (artikel 18).

Gemengd - 1 (Bebouwingsoppervlakte)

Op grond van artikel 4.2.2 onder b bedraagt de gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste:

1. 50% van het achtererf, wanneer de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 500 m², met een maximum van 60 m²;
2. 40% van het achtererf, wanneer de oppervlakte van het perceel groter is dan 500 m², met een maximum van 80 m²;

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels voor wat betreft de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen.

Het bijgebouw heeft een uitwendige oppervlakte van $5,00 \times 15,226 = 76,13$ m². Hiermee wordt voldaan aan het gestelde maximum van 80 m² dat is toegestaan op grond van de gezamenlijke oppervlakte van het perceel, zijnde de kadastrale percelen OGT.C.6496 (642 m²), OGT.C.7988 (33 m²) en OGT.C.7990 (409 m²).

Gemengd - 1 (Goot- en bouwhoogte)

Op grond van artikel 4.2.2 onder c bedraagt de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 3 meter.

Op grond van artikel 4.4 onder c kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c om de toegestane bouwhoogte bij bijgebouwen en overkappingen te verhogen tot ten hoogste 5 m, mits er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de daglichttoetreding bij naburige panden.

Het ingediende plan voldoet niet aan de gestelde regels voor wat betreft de gestelde maximale bouwhoogte nu het bijgebouw een nokhoogte heeft van 5 meter gemeten vanuit het aangrenzende maaiveld.

Nu er naar ons oordeel er geen stedenbouwkundige belemmeringen zijn tegen de extra uitbreiding van 1,92 meter en er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de daglichttoetreding bij naburige panden kan de geconstateerde overschrijding van de bouwhoogte met toepassing van voornoemde afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Wij maken gebruik van de geboden afwijkingsmogelijkheid omdat wij het bouwwerk ruimtelijk acceptabel en in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties achten.

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.

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 18.6.1 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 verharderen 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 is 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.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels juncto artikel 18.6.2 onder c. Nu de afwijking van het primair verleende bijgebouw een omvang heeft van $1,92 \times 5,00 = 9,60 \text{ m}^2$ wordt minder dan 50 m^2 oppervlakteverharding aangebracht en is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, vereist.

Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021

Uitgangspunt van het 'Parapluplan Parkeren Oegstgeest 2021' is dat de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost.

Het ingediende plan voldoet aan de gestelde regels nu de parkeersituatie niet wijzigt.

Deelconclusie

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

Omgevingskwaliteit

Het plan is in het kader van legalisatieonderzoek al op 6 november 2024 voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Oegstgeest.

<i>Advies Welstand:</i>	<i>Het plan is positief onder voorwaarden.</i>
<i>Toelichting:</i>	<i>Het vergroot uitvoeren van de berging past deze niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Met het plaatsen van de grote glazen pui lijkt een verblijfsruimte toegevoegd, waardoor het beeld van de schuur/ garage met gesloten houten gevelvlakken deels verdwenen is. De commissie wijst wel op het belang van het behoud van de ondergeschikte functie als berging/ garage, mede gelet op de positie van de woning in het dorp. De blanke uitvoering in hout zal in de toekomst vergrijzen waardoor de garage/ berging minder op zal vallen.</i>

Aanbevolen wordt om toevoeging van een houten afscherming van de grote glazen pui, i.v.v. zonnerakken o.i.d. aan te brengen.

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 niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij volgen het advies van de commissie.

Wel geven wij u mee om de aanbeveling van de commissie op te volgen. Door het aanbrengen van zonnerakken (lees: opengewerkte luiken) zullen de grote glazen puien in de zijgevel meer aan het zicht worden onttrokken.

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' of onevenredige overlast op de omliggende percelen tot gevolg heeft.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' kan worden verleend.

wijziging bijgebouw tuin GS37 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Oegstgeest
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250211 01897 000 (ingediend op 11-02-2025) 20250211 01897 001 (ingediend op 18-02-2025)

Project

Naam van dit project

wijziging bijgebouw tuin GS37

Projectomschrijving

wijziging van reeds gerealiseerd bijgebouw door afwijking in maatvoering van de reeds verleende vergunning

Locatie

Adres

Geversstraat 37, 2341GA 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

wijziging bijgebouw tuin GS37

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 vestiging of bedrijf initiatiefnemer

KVK-nummer

28068768

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Kamerlingvanderburgh

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'KVDB'.

RSIN

813386731

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

Straatnaam

Terweeweg

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

138

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

5.1.2.E

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Oegstgeest

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
bestaande, reeds gerealiseerd bijgebouw, is afwijkend van de verleende vergunning en is iets groter uitgevallen..

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)?

4500

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

is al gerealiseerd en in basis vergund

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.

berging, carport, buitenkeuken

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?

64

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

78

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

De breedte is gelijk gebleven, de overkapping is iets opgeschoven

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op een bijgebouw of ander bouwwerk

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

positie is niet veranderd

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?

-

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

-

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

4,4

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

geen hoogte wijziging

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

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Oegstgeest
Datum: 20-02-2025
Oms kenmerk: Z/25/208055



Geversstraat

38

6495

35

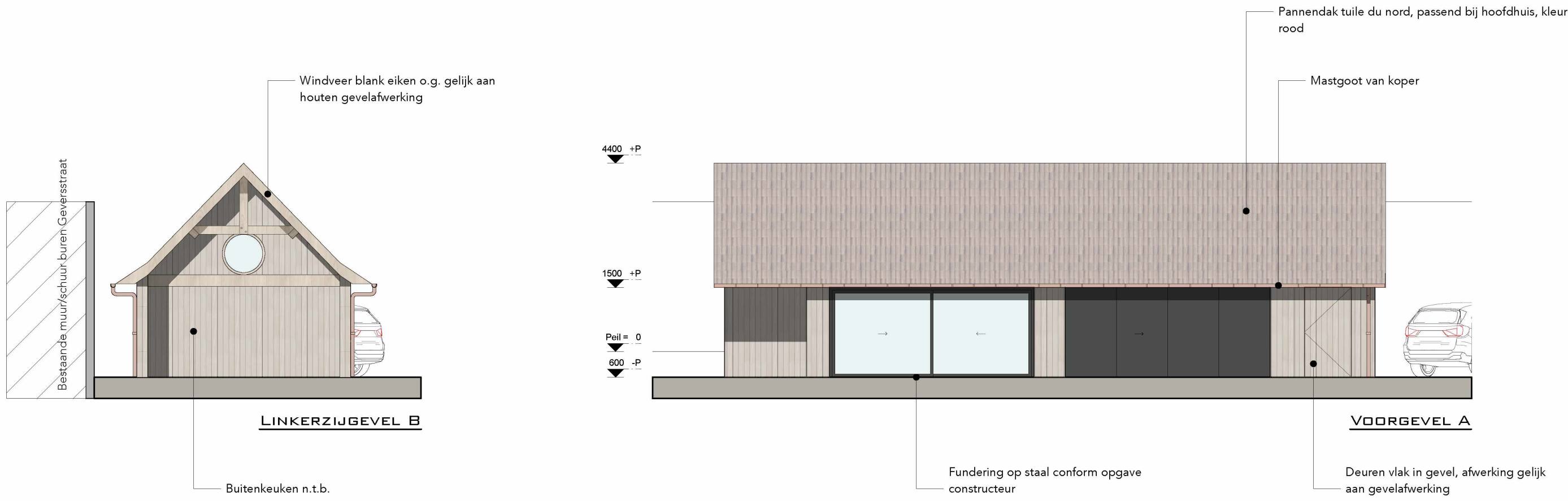
6494

INTERIEUR
+ ARCHITECTUUR
BY KAMERLINGVANDERBURGH©

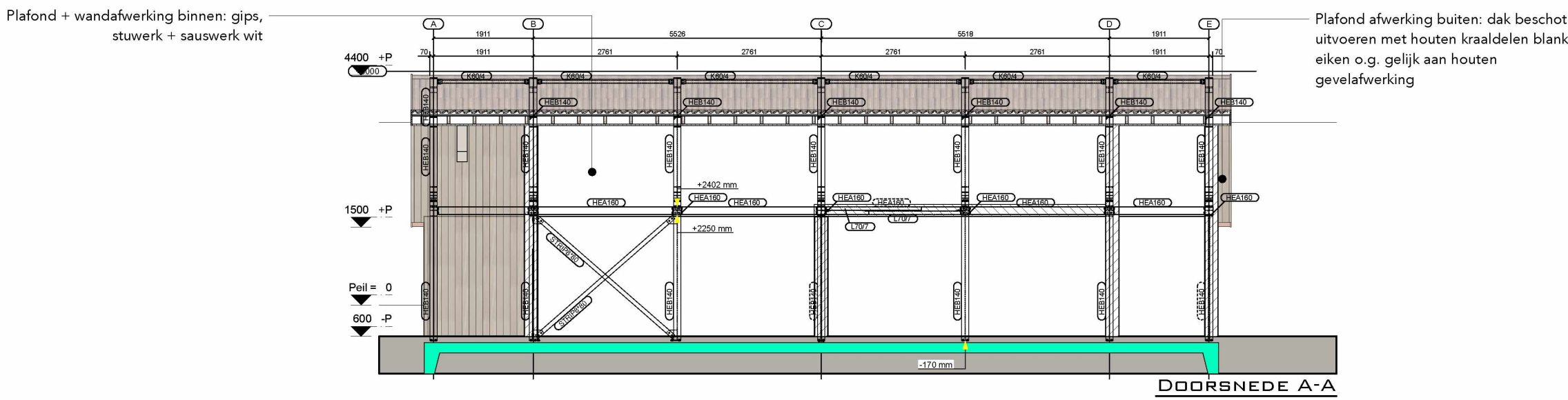
SB 5.1.2.E OEGSTGEEST INFO@KAMERLINGVANDERBURGH.NL 5.1.2.E	
5.1.2.E	GEVERSSTRAAT, OEGSTGEEST
Projectnummer: 467.01	Tekeningnummer: 99_DO_00_01
Datum: 15-04-2021	NIEUWE SITUATIE TUIN
Ontworpen door: SB	Schaal: 1:200 Formaat: Maten in mm
Datum wijzigingen: 14.02.2025	CONCEPT
Printdatum: 14/02/2025	

MATEN IN HET WERK METEN!

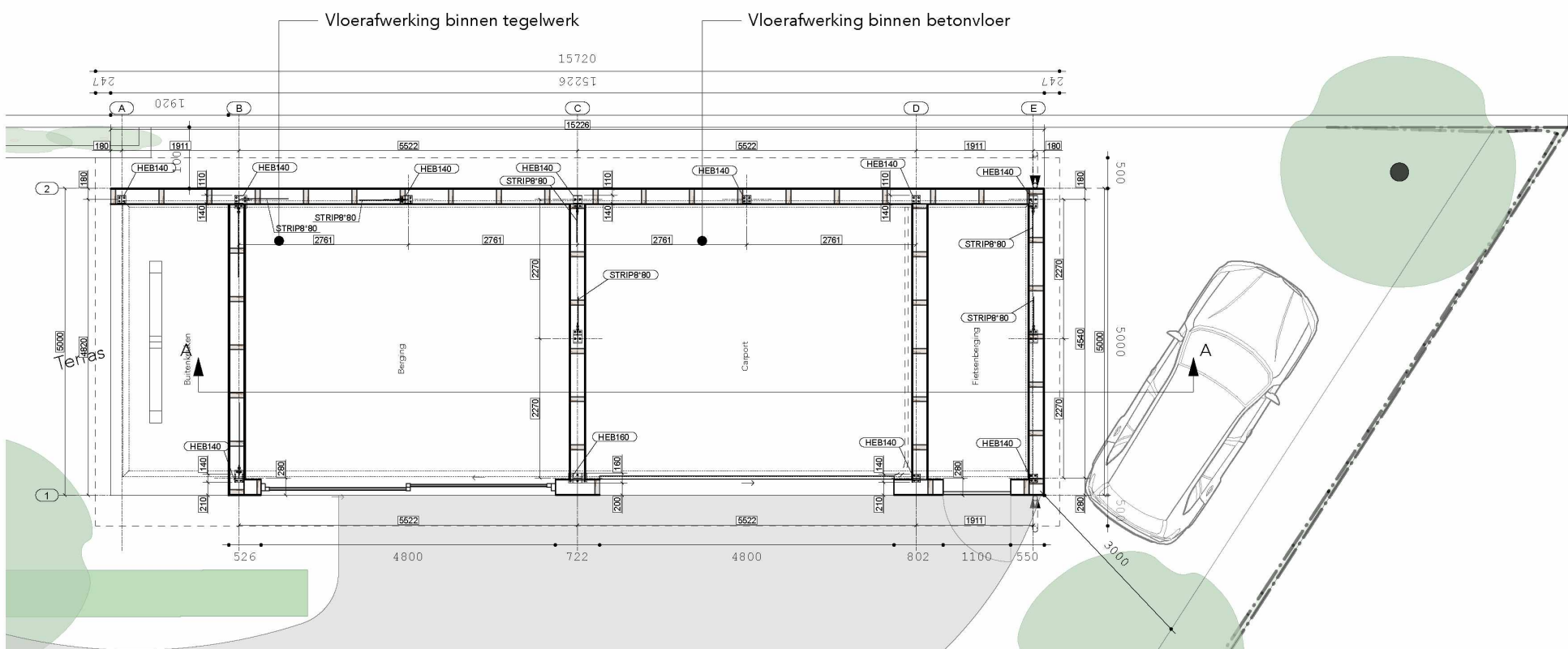
GEVELS



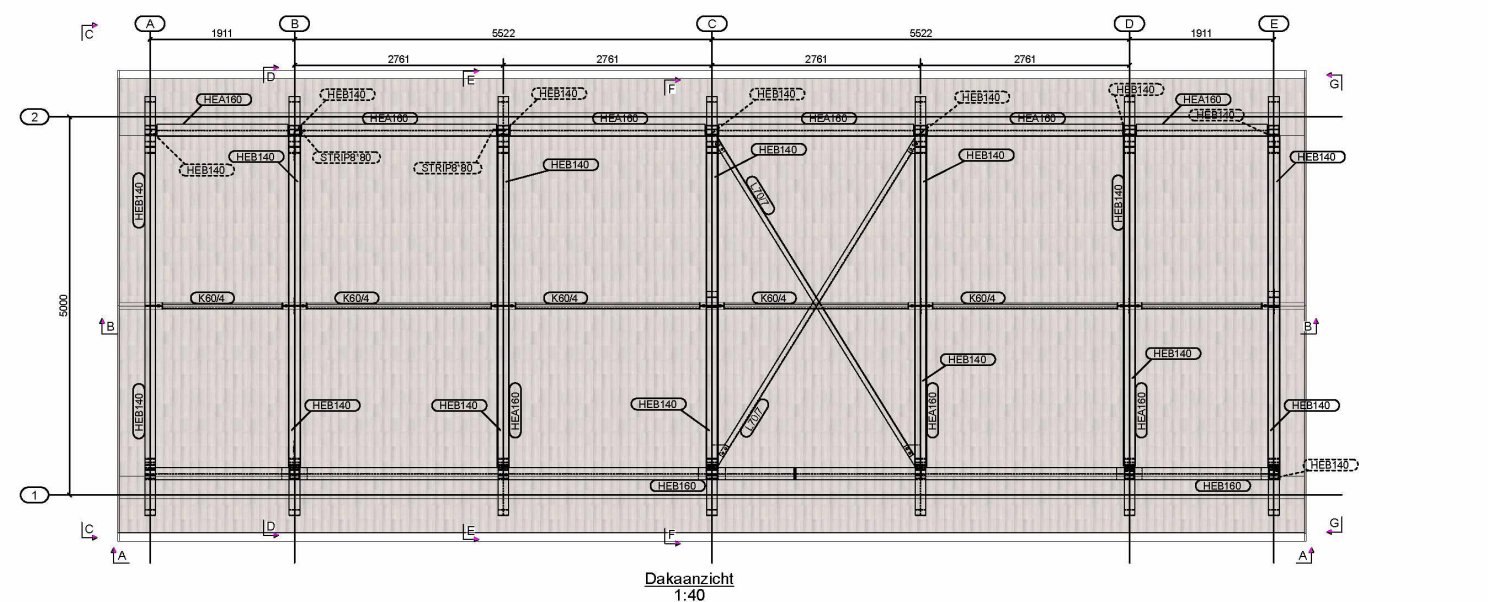
DOORSNEDE



PLATTEGROND



DAKAANZICHT

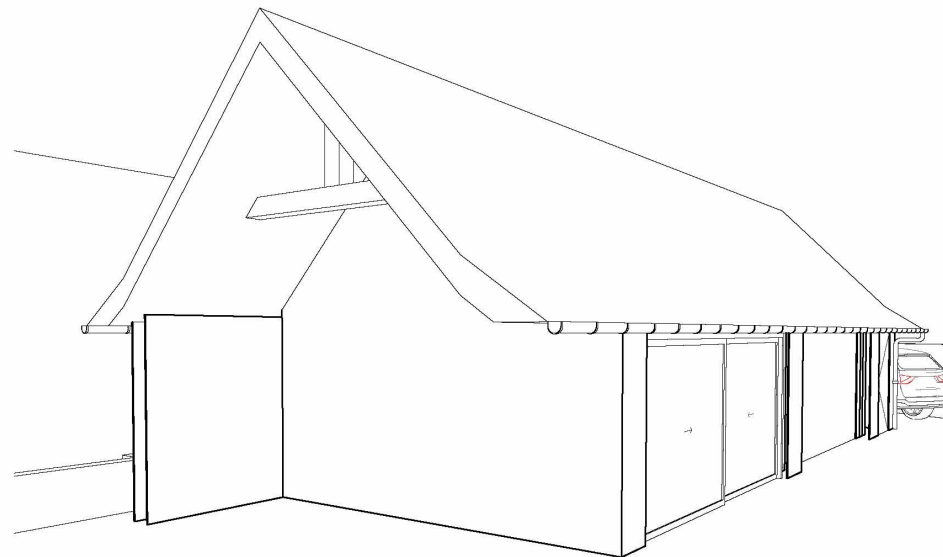


DAK + CONSTRUCTIE

SITUATIE BESTAAND - NIEUW



PERSPECTIEF - IMPRESSIE



PERSPECTIEF

03. Tekening 99_DO_00_05_Aanzichten en plattegrond tuinhuis, d.d. 14-02-2025

Gemeente  Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest
Datum: 20-02-2025
Ons kenmerk: Z/25/208055

LEGENDA

Oppervlakte
Incl. overstek 94m2
excl. overstek 66,5m2

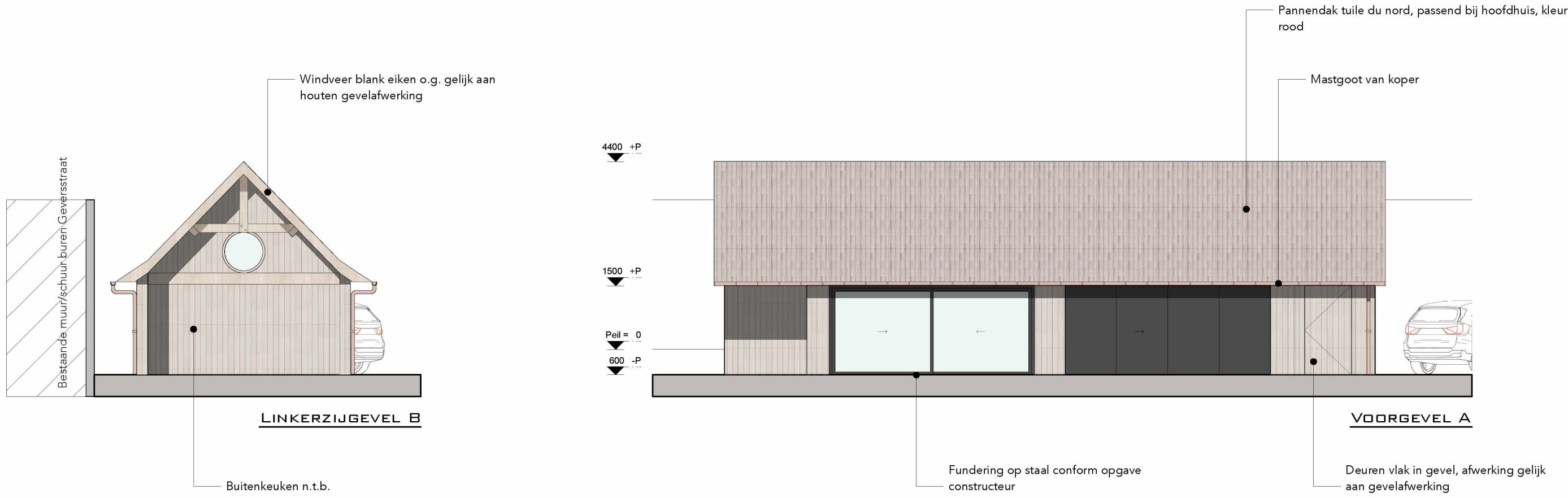
Terrein: 1106m2
Bebouwd oppervlak: 279m2 (hoofdhuis + tuinhuis) [incl. overstek 297,8m2]



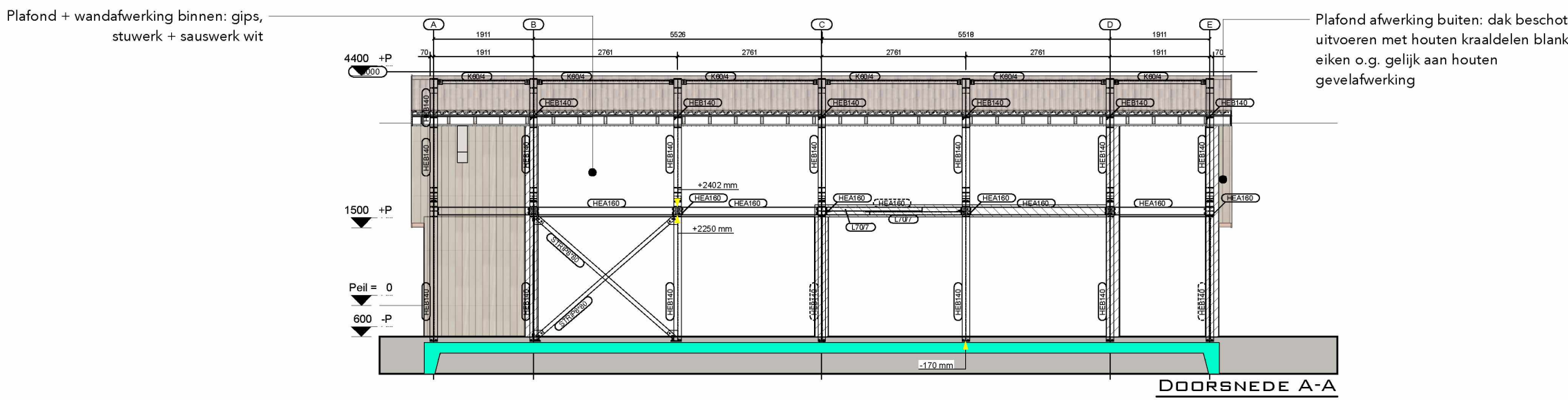
INTERIEUR
+ ARCHITECTUUR
BY **KAMERLINGVANDERBURGH**
GEVERSSTRAAT, OEGSTGEEST
Projectnummer: 487.01
Tekeningsnummer: 99 DO 00 05
Datum: 06/02/2025
Getekend door: SB
Datum wijzigingen: 19.05.2021 | 11.02.2025 | 14.02.2025
Printdatum: 14/02/2025
TUINHUIS
Schaal: 1:50
Formaat: A1
VG

MATEN IN HET WERK METEN!

GEVELS



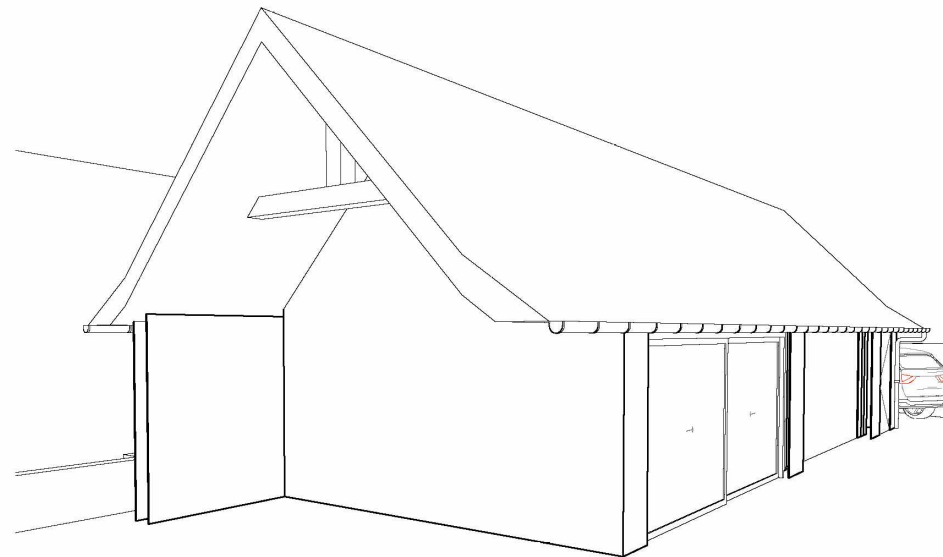
DOORSNEDE



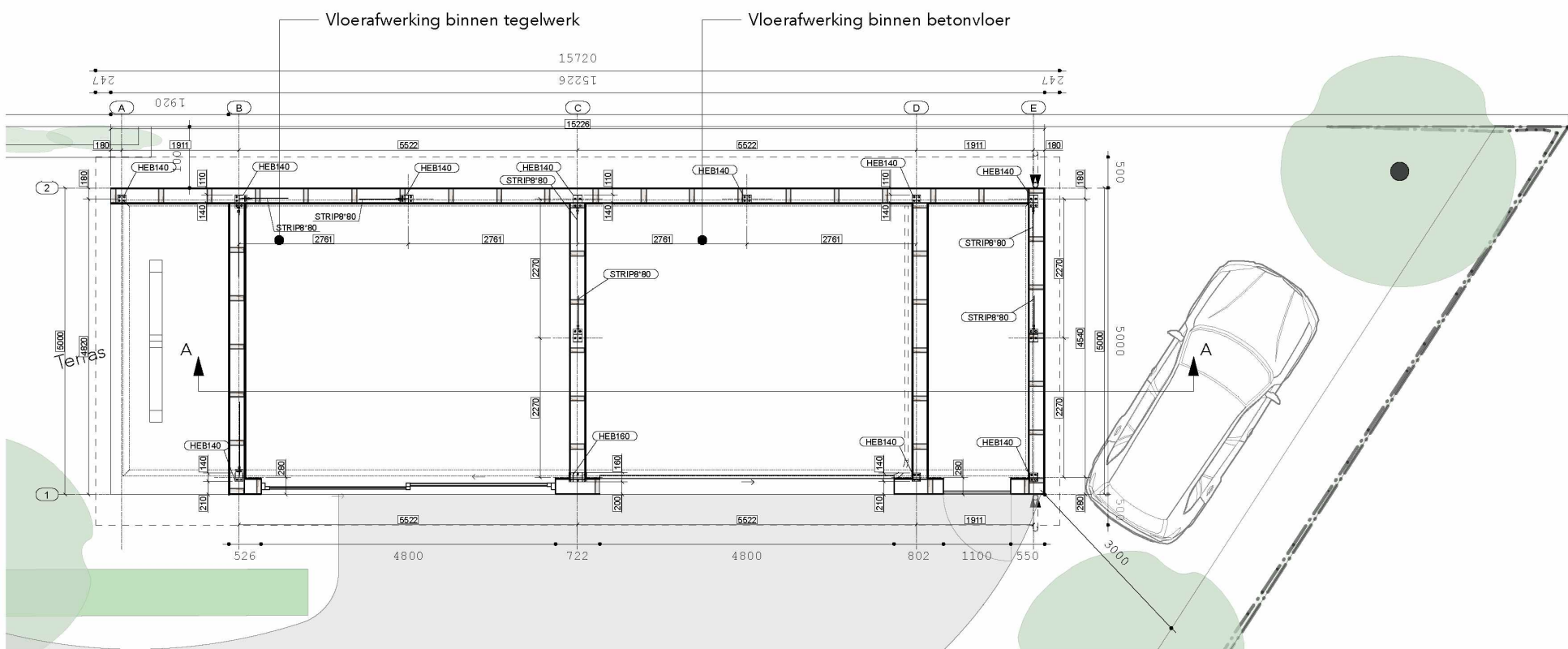
SITUATIE BESTAAND - NIEUW



PERSPECTIEF - IMPRESSIE



PLATTEGROND

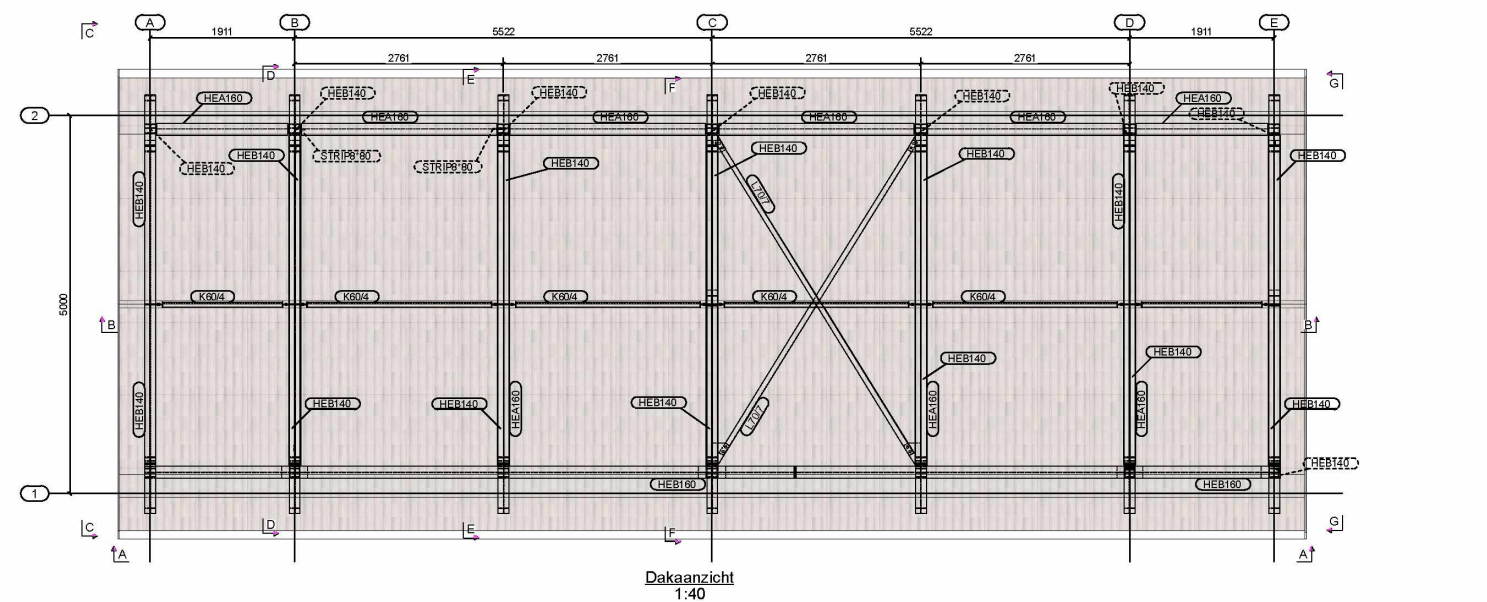


Terrein: 1106m2
Bebouwd oppervlakt: 215m2 (hoofdhuis)

04. Tekening 99_DO_00_05_Tuinhuus, d.d. 06-02-2025

Gemeente Oegstgeest
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Oegstgeest
Datum: 20-02-2025
Oms kenmerk: Z/25/208055

DAKAANZICHT



DAK + CONSTRUCTIE



LEGENDA

Oppervlakte
Incl. overstek 94m2
excl. overstek 66,5m2

Terrein: 1106m2
Bebouwd oppervlakt: 279m2 (hoofdhuis + tuinhuus) [incl. overstek 297,8m2]

MATEN IN HET WERK METEN!