

Aan:

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers  
Mevrouw M. van Es  
Postbus 30203  
2500 GE DEN HAAG

Verzenddatum **08 JULI 2021**  
Ons kenmerk Z/21/146198  
Uw kenmerk 6176079  
Contactpersoon Khalil Tichtti  
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit Tijdelijke omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Van Es,

Op 19 juni 2021, gewijzigd en aangevuld op 29 juni 2021, hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk gebruiken en verbouwen van de bouwwerken aan de Rhijngeesterstraatweg 13 a en c in Oegstgeest. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z/21/146198.

### Besluit

(artikel 2.1 lid 1 onder a en c en artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Wij besluiten:

- de omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteit 'Bouwen' (interne verbouwingen);
- de omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (gebruik in strijd met het bestemmingsplan);
- de bouw van de fietsenberging is omgevingsvergunningvrij op grond van artikel 3 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de omgevingsvergunning, voor zover het betreft het gebruik in strijd met het bestemmingsplan, **tijdelijk te verlenen** voor een periode van 4 jaar, welke termijn ingaat op de datum van melding van ingebruikneming doch uiterlijk op 1 november 2021;
- het brandweeradvis (D2021-06-004051) met bijbehorende voorwaarden maakt onlosmakelijk deel uit van dit besluit;
- de overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de voorschriften maken onderdeel uit van de vergunning.

### Proces

(artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

- op 19 juni 2021, gewijzigd en aangevuld op 30 juni 2021, hebben wij uw aanvraag ontvangen;
- het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- op 23 juni 2021 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- er zijn geen aanvullende stukken gevraagd op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor);
- de beslistermijn is niet verlengd op basis van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht.

## Overwegingen

### Ruimtelijk kader:

Op de locatie geldt het bestemmingplan "Wilhelminapark en Geesten". Op de plankaart zijn de gronden aangeduid met enkelbestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het project is in strijd met artikel 11.1 van het ter plaatse geldend bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als wonen. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid.

Het project, voor zover het betreft het bouwen, is niet strijdig met het bestemmingsplan.

In afwijking van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning die betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, tweede lid van de Wabo).

Het project, voor zover het betreft het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo).

Het plan is getoetst aan het kruimelgevallenbeleid van de gemeente Oegstgeest 'Afwijkingsbevoegdheid kruimelgevallen Endegeest en Overgeest' (kruimelbeleid).

Het gemeentelijke kruimelbeleid kan als volgt worden samengevat:

- Het plan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient te voldoen aan een aantal kwalitatieve criteria volgens art. 2 van het kruimelbeleid.
  - Enkel tijdelijk gebruik in strijd met de bestemming voor de duur van 3 jaar, als kantoor of woning, is toegestaan, om leegstand (en verpaupering) te voorkomen, volgens art. 4 van het kruimelbeleid.
  - De hardheidsclausule kan volgens art. 5 van het kruimelbeleid door het college worden toegepast, indien kan worden aangetoond dat:
    - Toepassing van de beleidsregels onevenredige gevolgen heeft voor de belanghebbenden, in verhouding met de beleidsregels te dienen doelen;
    - Er geen redelijke alternatieven zijn om in de bijzondere omstandigheden te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen onwenselijke precedentwerking is.
- Het college informeert de gemeenteraad alvorens gebruik wordt gemaakt van de hardheidsclausule.

### Kruimelbeleid:

Voor de motivering van de kwalitatieve criteria van art. 2 van het kruimelbeleid, wordt verwezen naar hoofdstukken 4 en 5 van de ruimtelijke onderbouwing van de aanvrager, waarin de ruimtelijke criteria van het kruimelbeleid onderzocht en getoetst zijn. Hierbij is door de aanvrager aangetoond dat het plan voldoet aan deze kwalitatieve criteria van het kruimelbeleid.

De verkeersveiligheid is onderzocht en gebleken is dat het terrein en de wegen op het terrein van het project goed zijn ingericht voor extra gebruikers en verkeer en geschikt zijn voor de verwachte verkeersbewegingen.

Voorts is gebleken dat er op het terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is c.q. gerealiseerd wordt voor zowel motorvoertuigen als fietsen.

De sociale veiligheid is voldoende gewaarborgd doordat op het terrein 24 uur per dag en 7 dagen per week een beveiliging en beheerder aanwezig zijn en beveiligingscamera's op het terrein aanwezig zijn.

De brandveiligheid is gewaarborgd door de te realiseren brandcompartimentering en de voorwaarden en aanbevelingen zoals gesteld in het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden d.d. 28 juni 2021, welke voorwaarden en aanbevelingen onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De hardheidsclausule uit art. 5 van het kruimelbeleid wordt toegepast om de termijn van 3 jaar in art. 4 van het kruimelbeleid te verlengen tot een termijn van 4 jaar.

De hardheidsclausule kan worden toegepast indien er sprake is van onevenredige gevolgen voor de belanghebbenden in relatie tot het doel dat met de regels is gediend:

Deze termijn is beperkt tot 3 jaar om toekomstige ontwikkelingen niet te frustreren of te verdringen. Verdringing of frustratie van de toekomstige gebiedsontwikkeling door het voorgestelde gebruik van 4 jaar zal niet het geval zijn omdat:

- de tijdelijkheid juridisch is geborgd met de omgevingsvergunning voor tijdelijk planologisch strijdig gebruik;
- de locatie onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling 'Overgeest'. Deze gebiedsontwikkeling is dusdanig complex en in een zodanig planologisch pril stadium, dat de komende jaren nog niet gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden hiervoor.

De hardheidsclausule kan ook worden toegepast indien er geen redelijke alternatieven zijn om in de bijzondere omstandigheden te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen onwenselijke precedentwerking is:

- er zijn geen andere locaties beschikbaar voor de voorgestelde huisvesting op korte termijn;
- als bijzondere omstandigheden gelden hier het tekort aan huisvesting voor statushouders, de (maatschappelijke) noodzaak om statushouders (tijdelijk) te huisvesten en de grote vraag naar (tijdelijke) huisvesting van spoedzoekers. Hierbij komt dat de gebouwen de laatste 6 jaar niet meer zijn gebruikt, ondanks de pogingen van de opeenvolgende eigenaren om de gebouwen in afwachting van herontwikkeling overeenkomstig de bestemming in gebruik te geven;
- de ruimtelijke impact is niet anders bij een tijdelijk gebruik van 4 of 5 jaar als bij 3 jaar; het gebruik wijzigt niet en toekomstige ontwikkelingen worden niet gefrustreerd of verdrongen bij een verlenging van deze termijn met 1 tot 2 jaar;
- er is geen sprake van onwenselijke precedentwerking omdat het plan voor Oegstgeest uniek is en hierbij geen onwenselijke ruimtelijke effecten optreden.

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat bij toepassing van de hardheidsclausule, voldaan wordt aan de voorwaarden hiervoor en er geen belangen zijn, die de regels uit het kruimelbeleid tot doel hebben, die (onevenredig) geschaad worden.

De aspecten die aan de orde komen bij toepassing van het kruimelbeleid en de hardheidsclausule zijn in de behandeling door de raad van dit onderwerp besproken. De raad heeft voorts een aantal moties aangenomen, te weten:

- Bij de eventuele aanvraag voor de huisvesting van statushouders zal de te huisvesten groep dienen te bestaan uit statushouders en niet tevens uit mensen die nog niet in het bezit zijn van een status.
- Een mogelijke aanvraag voor de huisvesting van statushouders dient vergezeld te gaan van een adequate en specifieke verkeers- en parkeerstudie die aantoont dat de verkeersafwikkeling op een goede en veilige manier kan geschieden, al dan niet na het nemen van passende maatregelen (voor rekening van het COA).
- Voor de tijdelijk gehuisveste mensen zou bij binnenkomst of zo snel mogelijk daarna duidelijkheid moeten bestaan over in welke gemeente mensen een huurwoning tegemoet kunnen zien hetgeen dienstig zou zijn bij hun inspanningen om te integreren in ons dorp of in een regiogemeente, waarbij regionale voorzieningen zoveel mogelijk naar rato worden benut.

- Het college wordt verzocht om goede afspraken te maken:
  - over de wijze waarop tijdens de looptijd van de tijdelijke huisvesting gemonitord wordt op de veiligheid, de verkeerseffecten en eventuele andere gevolgen van de tijdelijke huisvesting;
  - over de betrokkenheid van omwonenden tijdens de looptijd van de tijdelijke huisvesting;
  - op welke manier in samenwerking tussen gemeente, het COA en omwonenden bijgestuurd kan worden indien dit noodzakelijk blijkt.
- Het college wordt verzocht:
  - bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning in de afspraken met het COA en Divorce Housing de maximale termijn van 4 jaar met de mogelijkheid van 1 jaar verlenging expliciet vast te leggen, zodat hierover geen enkele twijfel kan bestaan;
  - duidelijke afspraken te maken over de voorwaarden voor de mogelijkheid tot 1 jaar verlenging, waarbij ook de gedurende de eerste 4 jaar ervaren impact op omwonenden en de voortgang van de ontwikkeling van Overgeest een rol kunnen spelen.
- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning te zorgen voor alle benodigde waarborgen en de positieve grondhouding van de raad mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag.

Voor zover deze moties betrekking hebben op de te verlenen omgevingsvergunning heeft het college daarmee in deze omgevingsvergunning rekening gehouden.

### **Verdere overwegingen:**

Het plan is niet voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie omdat het hier gaat om een interne wijziging/verbouwing, waarbij het uiterlijk en de plaatsing van de bouwwerken niet wijzigt.

Het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, het project is door de Veiligheidsregio Hollands Midden/Brandweer Hollands Midden getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voor brandveiligheid. De brandveiligheid is voldoende verzekerd met inachtneming van de hieronder en in het bijgevoegde advies van de Brandweer vermelde voorschriften en voorwaarden.

De bouw van een fietsenberging, zoals aangegeven op de tekeningen, is omgevingsvergunningvrij nu sprake is van een bijbehorend bouwwerk dat gebouwd wordt in het achtererfgebied met een hoogte van minder dan 5 meter en op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied.

De omgevingsvergunning betreft niet de melding brandveilig gebruik zoals bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een melding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden ingediend via de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Wij kunnen concluderen dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verleend kan worden.

### **Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012**

#### *Artikel 1.23: aanwezigheid bescheiden*

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;

#### *Artikel 1.25: Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden*

Minstens twee dagen tevoren moet Team Ruimte in kennis worden gesteld van de voorgenomen aanvang, alsmede de voltooiing van het werk. Hiervoor kunt u een e-mail zenden aan [bouwmelding@oegstgeest.nl](mailto:bouwmelding@oegstgeest.nl).

### **Overige voorschriften en aanwijzingen**

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden materieel- c.q. materiaalopslag plaatsvindt op de openbare weg, dan wel de openbare weg voor enige tijd wordt gestremd, dient dit onverwijld te worden meegedeeld aan Team Ruimte, afdeling Verkeer, telefoon 14071.

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden takel-/kraanwerkzaamheden verricht worden waarbij de openbare weg voor enige tijd wordt gestremd, dient dit onverwijld te worden meegedeeld aan Team Ruimte, afdeling Verkeer, telefoon 14071, t.b.v. een af te geven (doorlopende) takelvergunning.

De volgende voorwaarden zullen o.a. van toepassing zijn:

- a) De afsluiting van de straat en de werkzaamheden mogen niet eerder dan 07.00 uur beginnen en uiterlijk duren tot 16.00 uur. De rijbaan en trottoirs dienen buiten deze uren open te zijn voor het verkeer.
- b) Minimaal 2 dagen voor elke afsluiting wordt deze doorgegeven aan: [info@oegstgeest.nl](mailto:info@oegstgeest.nl) o.v.v.: Team Ruimte wegafsluiting.
- c) De werkzaamheden mogen geen gevaar opleveren voor de voetgangers, fietsers en automobilisten ter plaatse. U dient te zorgen voor een goede duidelijke en wettelijk toegestane bebording en vooraankondiging bij de toegangen van het betreffende wegvak.
- d) Schade aan de rijbaan, het trottoir, straatmeubilair of anderszins aan derden, ontstaan door uw werkzaamheden zal voor uw rekening zijn.
- e) Eventuele achteraf vastgestelde schade aan gemeentelijke eigendommen zal in opdracht van de gemeente Oegstgeest, worden hersteld.
- f) De direct omwonenden worden door u schriftelijk geïnformeerd van een afsluiting van de weg.
- g) Aanwijzingen gegeven door of vanwege een ambtenaar van de gemeente Oegstgeest of politie dienen strikt te worden opgevolgd.

#### Bijlagen en bijgevoegde documenten

De volgende bijlagen en documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	d.d. ingediend
6176079_1624109571379_publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagformulier	19-06-2021
6176079_1624107612405_Rapp._Verkeer_en_parkeren_06-2021.pdf	Rapp._Verkeer_en_parkeren	19-06-2021
6176079_1624107612588_Ruimtelijke_ouderbouw_ROL_003.pdf	Ruimtelijke_ouderbouw	19-06-2021
6176079_1624107639478_2109-20210422-AOV_Rhijng.s.w._13A_V3.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107639576_Cal.-_en_ontr.plan_Divorce_Housing	Cal.- en_ontr.plan_Divorce_Housing	19-06-2021
6176079_1624107639655_PvE_BMI-OAI-Divorce_Housing_incl_VD.pdf	_PvE_BMI-OAI-Divorce_Housing_incl_VD	19-06-2021
6176079_1624107667569_B900-00-01-Bg_rmt_en_aant_pers_748.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667586_B900-00-01-Bg_rmt_en_aant_pers_767.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667602_B900-00-02-Bg_ruimtebeheer_748.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667616_B900-00-02-Bg_ruimtebeheer_767.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667635_B900-01-01-1e_rmt_en_aant_pers_767.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667652_B900-01-02-1e_ruimtebeheer_767.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667668_B900-02-01-2e_rmt_en_aant_pers_767.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667724_E600-T-01-Situatietekening.pdf	tekeningen	19-06-2021

6176079_1624107667737_E632-00-01-Gebouw_748_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667757_E632-00-01-Gebouw_767_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667789_E632-01-01-Gebouw_767_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667818_E632-02-01-Gebouw_767_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667844_E650-00-01-Gebouw_748_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667864_E650-00-01-Gebouw_767_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667896_E650-01-01-Gebouw_767_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667925_E650-02-01-Gebouw_767_CONCEPT.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667951_IVB_21002_Doc_lijst_2021-06-11.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667956_IVB_21002_Ontruimingsplan_001.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_1624107667978_IVB_21002_Ruimtestaat_001_7.48_7.67.pdf	tekeningen	19-06-2021
6176079_adviesrapport brandweer.pdf	advies	28-06-2021
6176079	wijziging en aanvulling aanvraagformulier	30-06-2021

### Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u, op grond van de legesverordening, leges verschuldigd. U ontvangt binnenkort een aankondiging van de hoogte van de leges kosten en een aanslagbiljet.

### Bezwaar

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

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Een voorlopige voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag.

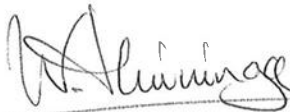
Ook kunt u dit verzoek digitaal indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

**Meer informatie**

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

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

6A



Jeffrey Versluis  
secretaris



Emile Jaensch  
burgemeester

**NB:**

Het bezit van een omgevingsvergunning vrijwaart u niet voor rechten van derden en ontslaat u niet van de verplichting andere wettelijke verplichtingen na te komen;

Op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien niet gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning géén begin gemaakt is met de bouwwerkzaamheden o.b.v. deze omgevingsvergunning.

