

Aan:

Verzenddatum 4 oktober 2022
Ons kenmerk Z/22/160485
Olo nummer 7192305
Contactpersoon Dhr. M. Bennink
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 16 augustus 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een erker aan de voorgevel van de woning op het adres Tulpenburg 34 te Oegstgeest.

Wij besluiten

(artikel 2.1, eerste lid onder a juncto artikel 2.10 en artikel 2.12 eerste lid, onder a sub 2, juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)):

- de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een erker aan de voorgevel van de woning.
- dat de overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de voorschriften onderdeel uitmaken van de vergunning.

De vergunning heeft betrekking op de activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Ingediend
OEGSTGEEST\202208\GFO_ZAKEN\793752\7192305_1660655018275_Plattegrond_optie_erker.jpg	Aanvraagformulier	16-08-2022
OEGSTGEEST\202208\GFO_ZAKEN\793752\7192305_1660654877665_Kleur_en_materiaalstaat.jpg	Kleur- en materiaalstaat	16-08-2022

OEGSTGEEST\202208\GFO_ZAKEN\793752\719 2305_1660655018275_Plattegrond_optie_erker.jpg	Plattegrond optie erker	16-08-2022
OEGSTGEEST\202208\GFO_ZAKEN\793752\719 2305_1660654718132_Voorkant_met_erker.jpg	Voorkant met erker	16-08-2022

Overwegingen

Activiteit "Bouwen" (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Op de locatie geldt het bestemmingplan 'Oegstgeest aan de Rijn'. Op de plankaart is de grond aangeduid met enkelbestemming 'Wonen 2' en dubbelbestemming Waarde Archeologie 2'. Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oegstgeest aan de Rijn' voor wat betreft het bouwen van een erker welke niet is gelegen op minimaal 3 meter achter de voorgevel.

Nu de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag eveneens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Op de locatie geldt ook het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeren'. Het plan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Wij hebben het plan voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. De commissie heeft in haar vergadering van 6 september 2022 het volgende aangegeven:

Advies: " De erker aan de voorzijde is akkoord en voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand".

Wij volgen het advies van de welstandscommissie en zijn van mening dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om de gevraagde vergunning te verlenen. Door gebruik te maken van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om de vergunning te verlenen. Dit is geregeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo en Bijlage II, artikel 4 [kruimelartikel] van het Besluit omgevingsrecht. Bij de beoordeling of wij van deze mogelijkheid gebruik willen maken, hebben wij het volgende overwogen.

In de gemeente werken we vaker mee aan het realiseren van erkers. In een aantal bestemmingsplannen zijn ook regels opgenomen voor het realiseren van erkers. De maatvoering die daarbij aangehouden wordt is gekozen om de impact van de erker op omwonenden te beperken.

De erkers op Tulpenburg zijn echter groter dan de maatvoering die in de rest van de gemeente wordt aangehouden. In dit specifieke geval kan er toch medewerking verleend worden aan de grotere erkers omdat:

- De erkers zijn mee ontworpen met het oorspronkelijke plan voor deze woningen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de impact op de naastgelegen woningen;
- Omdat de erkers als opties bij de bouw zijn meegegeven, waren de toekomstige bewoners op de hoogte van de mogelijkheid dat er erkers gerealiseerd zouden kunnen worden. Er zijn ook al een groot aantal erkers in de straat aanwezig;

- Het gebied waar deze erkers als optie waren aangemerkt is duidelijk begrensd, zowel in ontwerp als door het gegeven dat de woonbuurt omgeven is door water. Hierdoor is de precedentwerking van de grotere erkers beperkt.

Om bovengenoemde redenen besluiten wij medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Voorschriften Bouwbesluit

Tijdens het bouwen moet deze omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen aanwezig zijn op de bouwplaats.

Wij houden toezicht op de uitvoering van de bouw. Om dat te kunnen doen, moet u ons twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden informeren over het moment dat u begint met bouwen. Ook moet u ons melden wanneer de bouw gereed is. Dit moet u doen uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden. De startmelding en de gereedmelding kunt u doen door een e-mail te sturen naar bouwmelding@oegstgeest.nl, onder vermelding van ons kenmerk Z/22/160485.

Aanwijzingen

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 moet u bijvoorbeeld een ontheffing aanvragen als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen tijdens het verbouwen van uw woning. U kunt een ontheffing aanvragen via www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg.

Takel- of kraanwerkzaamheden

Zonder een ontheffing is het niet toegestaan om de openbare weg af te sluiten. Hiervan is in ieder geval sprake als u takel- of kraanwerkzaamheden gaat uitvoeren waardoor de weg enige tijd gestremd wordt. Een aanvraag kunt u doen via het contactformulier op de gemeentelijke website, onder vermelding van "afdeling verkeer". De volgende gegevens moeten minimaal worden ingediend:

- Van wanneer tot wanneer u de weg gaat afsluiten;
- Waar u de weg gaat afsluiten (tekening schaal 1:1000);
- Een beschrijving van de manier waarop het bestaande verkeer toch gebruik kan maken van de weg (een omleidingsroute of - bij gedeeltelijke afsluiting - hoe het verkeer er veilig langs kan).

Rookmelders verplicht

Per 1 juli 2022 is het verplicht om ook in bestaande woningen rookmelders (van het type NEN2555) te hebben. Deze moeten zo geplaatst zijn, dat vanuit iedere kamer een veilige vluchtroute naar de uitgang van de woning ontstaat. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van de veiligheidsregio Hollands Midden: <https://hollandsmiddeneilig.nl/rookmelderplichtvve>.

Intrekken vergunning

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

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2022, leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u op een later tijdstip een rekening. Indien u wilt weten welke kosten u kunt verwachten, kunt u de legesverordening raadplegen via: <https://www.oegstgeest.nl/bestuur/beleid-en-regelgeving/veelgelezen-regels>.

Derden

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.

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,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

de heer C.W.J. Schrieks,
Manager Ruimte

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7192305
Aanvraagnaam	Erker voorkant
Uw referentiecode	-
Ingediend op	16-08-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Erker aan de voorzijde van de woning, als uitbouw van de keuken.
Opmerking	De erker wordt precies nagemaakt zoals hij tijdens de bouw ook bij andere woningen in de straat is gemaakt. Kleur, afmeting, materialen, etc. Exact hetzelfde.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Alles wat wij hebben en volgens de aannemer relevant is, is bijgesloten.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	.
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Oegstgeest
Bezoekadres:	Rhijngeesterstraatweg 13 Oegstgeest
Postadres:	Gemeente Oegstgeest Team Ruimte Postbus 1270 2340 BG Oegstgeest
Telefoonnummer:	14071
E-mailadres:	info@oegstgeest.nl
Website:	www.oegstgeest.nl
Contactpersoon:	Klant Contact Center Oegstgeest
Bereikbaar op:	van 09.00 tot 12.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	2342CH
Huisnummer	34
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Tulpenburg
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Woning nu nog in aanbouw.
----------------------------------	---------------------------

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of
meer woningen? Ja
 Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing? Het wordt geheel vervangen
 Het wordt gedeeltelijk vervangen
 Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting Erker

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd? Ja
 Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto
vloeroppervlakte van het bouwwerk
door de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in m2
voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 180

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in
m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 182

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud
van het bouwwerk door de
bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 voor uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 637

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden? 643

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? Ja
 Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 181

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 183

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? Ja
 Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? Ja
 Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
 Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 180

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 200

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	Bakstenen	Wit
- Borstweringen	Bakstenen	wit
- Voegwerk	Gekeimd	wit
Kozijnen	Hardhout	Antraciet grijs
- Ramen	Hardhout	wit
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Hout	Wit
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Deze erker is voorzien van een gevelkozijn met borstwering. Kozijn hardhout, antracietgrijs. Het raam is hardhout, wit. De dakrand is van hout, wit. De borstwering wordt gemetseld en wit gekeimd, zoals de rest van de woning.

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- Ja
 Nee

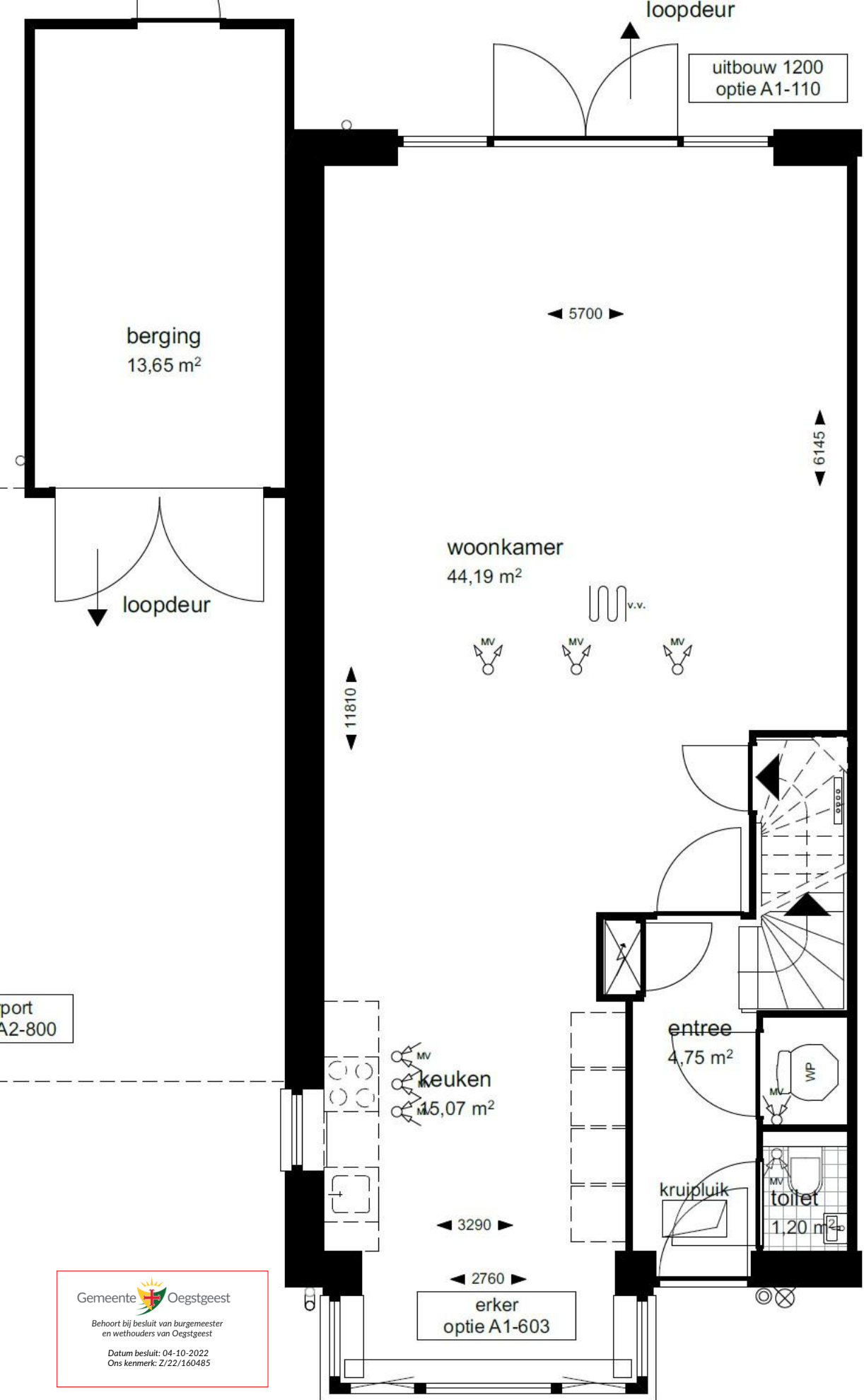
Bijlagen

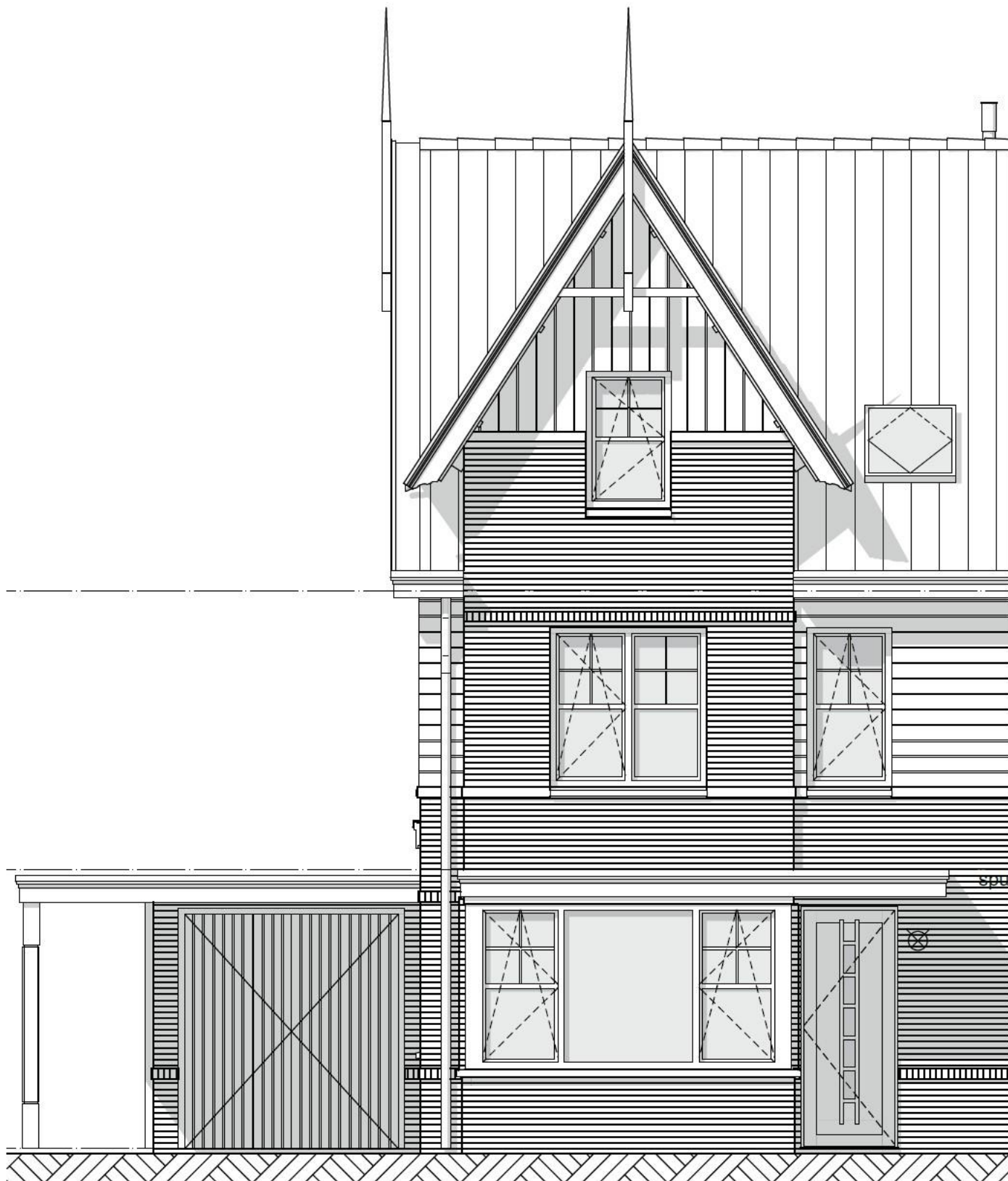
Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Voorkant_met_erker_.jpg	Voorkant met erker.jpg	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	16-08-2022	In behandeling
Kleur_en_materiaalstaat_.jpg	Kleur en materiaalstaat-.jpg	Welstand	16-08-2022	In behandeling
Plattegrond_optie_erker_.jpg	Plattegrond optie erker.jpg	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	16-08-2022	In behandeling

Kleur- en Materiaalstaat - Gevel

Onderdeel	Materiaal / Fabricaat	Kleur
Gevels		
Plintsteen	baksteen, handvorm doorstrijkmortel Beamix o.g.	Nelissen Ferro Zwart Donker
Metselwerk overig gevel	baksteen, handvorm doorstrijkmortel Beamix o.g.	Gevelsteen en voegen afgewerkt met wit gevelschilderwerk
Horizontale rabatdelen gevel	Cape Cod rabatdelen	taupe RAL 7006
Verticale rabatdelen gevel	Cape Cod rabatdelen	wit RAL 9001
Spekbanden	Belgisch hardsteen	antraciet
Lateien	staal, in kleur gemoffeld	Antraciet Ral 7021
Huisnummerbordje	aluminium, in kleur gecoat	wit met zwarte cijfers
Getimmerde luifel	behandeld multiplex	wit RAL 9001
Kozijnen	hardhout	Antraciet RAL 7021
Draaiende delen	hardhout	wit RAL 9001
Glasroedes	dubbele Wiener Sprossen met aan 2 zijden plakroedes	grijs RAL 7001
Voordeuren	houten deur met glasopening	Taupe RAL 7023
Deuren	houten deur met glasopening	grijs RAL 7001
Garage deuren	Houten deur	Taupe RAL 7023
Raamdorpels in metselwerk	Belgisch hardsteen o.g.	antraciet
Raamdorpels in rabatdelen	aluminium waterslag, in kleur gecoat	Antraciet Ral 7021
Kader rond kozijn in rabatdelen	aluminium, in kleur gecoat	Antraciet Ral 7021
Buitendeurdorpels	Belgisch hardsteen o.g.	antraciet
Dak		
Hellende daken	dakpannen Tuile du Nord Opalays	Leikleur mat
Dakgoten met zinken kraal	behandeld multiplex	wit RAL 9001
Boeidelen, windveren, makelaars en aftimmeringen	behandeld multiplex	wit RAL 9001
Dakkapellen (wanneer van toepassing)	behandeld multiplex	wit RAL 9001
Dakdoorvoeren	kunststof	zwart
Hemelwaterafvoeren	zink	naturel
Platten daken	Bitumen	zwart
Ballastlaag plat dak	Grind	naturel
Dakraam (wanneer van toepassing)	Fakro o.g.	
Veranda	(wanneer van toepassing)	
Fundering	Betonpoeren	Naturel
Kolommen en liggers	Hout	wit RAL 9001
Dakconstructie	Houten balklaag	wit RAL 9001
Boeidelen en aftimmeringen	behandeld multiplex	wit RAL 9001





1:100

Voorgevel

Gemeente  Oegstgeest

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Oegstgeest

Datum besluit: 04-10-2022
Ons kenmerk: Z/22/160485