

OMGEVINGSVERGUNNING



2020-18476 (UIT)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

gelezen de aanvraag van wonende/gevestigd te	:	A.H. Buitelaar - Boekestijn Oostgaag 43 3155 CE MAASLAND
ontvangen op	:	12 november 2019
om op het perceel kadastraal bekend gemeente sectie en plaatselijk bekend	:	Maasland I, 375 & 386 Oostgaag 43 in Maasland
Activiteit(en): - sloop/verplaatsen/wijzigen/herstellen/gebruiken van een beschermd Rijksmonument (artikel 2.1 lid 1 onder f Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) - bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) - planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) - uitvoeren van werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)		
Omschrijving	:	het verbouwen van een boerenschuur tot groepsaccommodatie

Overwegende:

dat wij na ontvangst van de aanvraag deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst hebben op ontvankelijkheid;

dat op 21 januari 2020 is geconstateerd dat niet alle voor de beoordeling noodzakelijke gegevens bij de aanvraag gevoegd waren, waarna op 21 januari 2020 aanvullende gegevens zijn opgevraagd;

dat op 24 februari 2020 aanvullende gegevens zijn ontvangen en de aanvraag hiermee ontvankelijk was;

dat hierdoor de wettelijke termijn is verlengd met 34 dagen;

OMGEVINGSVERGUNNING

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inhoudt;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 12 mei 2020 positief heeft geadviseerd en wij ons met dit advies kunnen verenigen, waarmee gesteld kan worden dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;

dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening Midden-Delfland 2007 (2e wijziging) en er voorts geen andere belemmeringen bestaan tegen het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning;

dat het bouwplan betrekking heeft op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 1e herziening Buitengebied Gras met de bestemming Wonen en Waarde – Archeologie 2;

dat de bestemming wonen geen groepsaccommodatie en vergaderruimte toestaat;

dat volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo de aanvraag vanwege deze strijdigheid de aanvraag mede aanmerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo;

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de activiteit planologisch strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inhoudt;

Het planologisch strijdig gebruik

dat wij kunnen afwijken met behulp van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o

dat wij hiervan gebruik willen maken, omdat:

- het plan voldoet aan het 'Beleidskader recreatieve verblijfsvoorzieningen', daar een groepsaccommodatie hierin genoemd is en het plan voldoet aan de vier hiervoor gestelde kwaliteitseisen,
- de aanvraag daarmee ook past binnen de door de raad vastgestelde categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist,
- in de ruimtelijke onderbouwing voldoende is onderbouwd dat het beoogde gebruik passend is op deze locatie,

dat het ontwerpbesluit volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 31 juli 2020 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd en eenieder de gelegenheid is gesteld om zienswijze in te dienen;

OMGEVINGSVERGUNNING

dat er tijdens de terinzagelegging geen zienswijze ingediend is;

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inhoudt;

Het wijzigen/slopen van een monument

dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 12 mei 2020 positief heeft geadviseerd en wij ons met dit advies kunnen verenigen, waarmee gesteld kan worden dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de activiteit het uitvoeren van werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inhoudt;

Het uitvoeren van werkzaamheden

dat een sloot (ten noorden van het gebouw) wordt verbreedt;

dat het gebied waar deze werkzaamheden plaatsvinden gelegen is in het bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied Gras en daarin de bestemming Agrarisch met waarden en de dubbelbestemming Waarde archeologie II heeft;

dat volgens deze bestemmingen deze activiteit vereist is;

dat deze werkzaamheden de cultuurhistorische en landschappelijke waarde niet onevenredig aantast;

dat nader archeologisch onderzoek niet nodig is;

Procedure

dat de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

dat de aanvraag is getoetst aan artikel 2.10, artikel 2.11, artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o en artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de aanvraag tevens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht;

OMGEVINGSVERGUNNING**BESLUITEN:**

de omgevingsvergunning onder voorwaarde te verlenen voor de volgende activiteit:

- sloop/verplaatsen/wijzigen/herstellen/gebruiken van een beschermd Rijksmonument (artikel 2.1 lid 1 onder f Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- uitvoeren van werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

De toegevoegde gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van dit besluit. Voor de volledigheid treft u hieronder een overzicht aan van deze stukken en bijlagen.

Publiceerbaar aanvraagformulier omgevingsvergunning - 2019-35569

Aanvraagformulier sloot verbreden - 2020-05516

OVG TEK SO-802 Situatie NIEUW dd.2019-06-14 - 2019-35551

OVG TEK SO-801 Situatie BESTAAND dd.2019-06-14 - 2019-35552

OVG TEK BS-00 situatietekening BESTAAND - 2020-15101

OVG TEK DO-00 situatietekening NIEUW - 2020-15102

OVG WST Foto stal 1 - 2019-35553

OVG WST Foto stal 2 - 2019-35554

OVG WST Foto stal 3 - 2019-35555

OVG WST Foto stal 4 - 2019-35556

OVG WST Foto stal 5 - 2019-35557

OVG WST Foto tuin - 2019-35558

OVG WST Foto woonhuis - 2019-35559

OVG Luchtfoto 1 - 2019-35560

OVG Luchtfoto 2 situatie - 2019-35561

OVG Luchtfoto 3 situatie - 2019-35562

OVG Luchtfoto situatie Google - 2019-35563

OVG TEK BS-100_A Plattegronden Gevels Doorsneden BESTAAND - 2020-15098

OVG TEK DO-100_A Plattegronden Gevels Doorsneden NIEUW - 2020-16686

OVG TEK DO-400 Detailtekeningen - 2020-15103

OVG DO-810 kleur- en materialenstaat - 2020-15097

OVG RO Ruimtelijke Onderbouwing dd.2019-06-14 - 2019-35550

Bouwhistorische quickscan Gaaglust Maasland dd.2019-11-11 - 2019-35567

OVG BRAND Memo aanvullingen-brandveiligheid - 2020-12715

CON Constructieve-uitgangspunten wijzg A - 2020-12717

OVG BRAND Rapportage brandveiligheid- 2020-16687

OMGEVINGSVERGUNNING

Vastgestelde bouwkosten €115.000,- (excl. B.T.W.)

Datum: 5 oktober 2020

Namens het college van burgemeester en wethouders,



Marthe Stallenberg
afdelingsdirecteur Landschap Wonen en Economie

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1.2	OV-Bouwactiviteit art. 2.1, 1e lid onder a van de Wabo >€ 100.001,- en <€ 500.001,-	€ 2587,50
2.3.3.3	Planologisch strijdig gebruik bouwactiviteit Buitenplanse afwijking	€ 2706,65
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1	€ 210,00
2.3.6.1.1	Monumenten of beschermde stads- of dorpsgezicht / slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen	€ 158,20
2.3.2.1	Aanlegactiviteit art. 2.1, 1e lid onder b van de Wabo	€ 39,75
Leges totaal		€ 5702,10

In de bovenstaande tabel ziet u de specificatie van het legesbedrag. U ontvangt binnenkort een aanslagbiljet van ons.

05 OKT 2020

Verzonden:

Beroep

Belanghebbenden, die een zienswijze tegen het ontwerp-besluit hebben ingediend dan wel belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij tijdens de terinzageleggingstermijn hier redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest, kunnen in beroep gaan tegen dit besluit. De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken na de dag van de terinzagelegging. De terinzagelegging van het besluit wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt in de Staatscourant en De Schakel.

Belanghebbenden kunnen een beroepschrift indienen bij de rechtbank sector bestuursrecht, postbus 20302 2500 EH 's-Gravenhage.

In het beroepschrift moet ten minste het volgende staan:

- de datum;
- uw naam en adres;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de reden waarom u het niet eens bent met dit besluit;
- uw handtekening.

OMGEVINGSVERGUNNING

Wanneer er sprake is van dringende spoed en niet kan worden gewacht op de beslissing op beroep, kan aansluitend een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH 's-Gravenhage. Voor dit verzoekschrift betaalt u griffierecht.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding besluit

Wij maken u er op attent dat ingevolge artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dit besluit in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Zoals hierboven uiteengezet bedraagt deze beroepstermijn zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Dit betekent dat één dag na het aflopen van de beroepstermijn het besluit in werking treedt en de vergunning gebruikt mag worden. Het indienen van een beroepsschrift schorst deze inwerkingtreding niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit na afloop van de in artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde termijn niet in werking treedt, kan een verzoek om een voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage. Indien een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

N.B. Indien blijkt dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend, of binnen een termijn van 6 maanden geen begin is gemaakt met de werkzaamheden, kan de vergunning worden ingetrokken.

Voorwaarden

1. Uiterlijk 3 weken voordat met de bouw wordt aangevangen dienen tekeningen en berekeningen van alle relevante constructie onderdelen, ter nadere goedkeuring, bij Bouw- en Woningtoezicht te worden ingediend;

Mededelingen

1. U gaat aan meer dan 10 personen nachtverblijf verschaffen. Voordat u het gebouw in gebruik neemt heeft u een omgevingsvergunning voor 'Brandveilig gebruiken van een bouwwerk' (artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wabo) nodig.
2. Het bouwen moet plaatsvinden overeenkomstig het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland;
3. Ten aanzien van de uitvoering dient ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit twee dagen van tevoren het volgende mede te delen;
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgraven inbegrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen inbegrepen;
 - de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het gereedkomen van elke betonwapening (voor het storten van beton);
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat moet geschieden op veilige wijze. Tijdens de bouw moeten ingevolge, artikel 8.2 van het Bouwbesluit, zodanige maatregelen

OMGEVINGSVERGUNNING

getroffen worden dat bouwdelen niet kunnen instorten c.q. omwaaien. Hiertoe dienen deze bouwdelen vakkundig te worden geschoord en/of in het onderliggende werk te worden verankerd. Vierentwintig uur voor de eerste oplevering van het werk dient, ten behoeve van inspectie, Bouw- en Woningtoezicht te worden ingelicht.

5. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat (nader) archeologisch onderzoek noodzakelijk is, blijft wel altijd de algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via M. Kerkhof, 06-53988767 of het algemene nummer 06-20526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.
6. Op grond van het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming moeten steenachtige materialen die na voltooiing van de bouw in contact kunnen staan met grond, oppervlakte water of regen, te voldoen aan de eisen voor categorie 1 bouwmaterialen. Op het werk moeten daarom erkende kwaliteitsverklaringen aanwezig zijn (Komo, NI-sfb of een partijkeuring afgegeven door een geaccrediteerde onderzoeksinstituten);
7. Indien op het bouwterrein grond vrijkomt dient deze op de locatie te worden verwerkt of te worden afgevoerd overeenkomstig de landelijke regeling voor het transport van afvalstoffen.
8. Indien stoffen worden opgeslagen als bedoeld in het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken dan kan op grond van de gebruiksvergunning de eis van brandwerendheid met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag worden verzwaard.
9. Het is verboden asbest en asbesthoudende producten op de bouwplaats c.q. in het bouwwerk te verwerken.

Mededeling op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (Wet BAG)

Door deze omgevingsvergunning wordt het verblijfsobject Oostgaag 43 in Maasland gesplitst in Oostgaag 43 en Oostgaag 43a in Maasland.

Oostgaag 43 → Dit verblijfsobject heeft een oppervlakte van 148 m2 en het gebruiksdoel "Woonfunctie".

Oostgaag 43a → Dit verblijfsobject heeft een oppervlakte van 595 m2 en het gebruiksdoel "Logiesfunctie".

De oppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen.