

**OMGEVINGSVERGUNNING**



2017-38276 (UIT)

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND**

|                                                                                                                                                                                              |   |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------|
| gelezen de aanvraag van<br>wonende/gevestigd<br>te                                                                                                                                           | : | M.J. Hoogendam<br>Kwakelweg 19<br>3155 CB MAASLAND |
| ontvangen op                                                                                                                                                                                 | : | 21 augustus 2016                                   |
| om op het perceel kadastraal<br>bekend gemeente<br>sectie<br>en plaatselijk bekend                                                                                                           | : | Maasland<br>I, 836<br>Kwakelweg 19g in Maasland    |
| Activiteiten:<br>planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)<br>bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) |   |                                                    |
| Omschrijving                                                                                                                                                                                 | : | het realiseren van een extra<br>recreatiewoning    |

**Overwegende:**

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

dat op 5 september 2016 is geconstateerd dat niet alle voor de beoordeling noodzakelijke gegevens bij de aanvraag gevoegd waren, waarna op 7 september 2016 aanvullende gegevens zijn opgevraagd;

dat op 30 november 2016 aanvullende gegevens zijn ontvangen en de aanvraag hiermee ontvankelijk was;

dat hierdoor de wettelijke termijn is verlengd met 84 dagen;

dat op 23 december 2016 aangepaste tekeningen zijn ontvangen naar aanleiding van de opmerkingen van de Welstandscommissie d.d. 12 december 2016;

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de activiteiten inhoudt:

- planologisch strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

**OMGEVINGSVERGUNNING**

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Planologisch strijdig gebruik

dat het bouwplan betrekking heeft op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Gras" met de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie-3" en "Waterstaat-Waterkering";

dat het aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' ten hoogste 2 bedraagt;

dat het bouwplan voorziet in de bouw van een derde recreatiewoning en dat dit in strijd is met de bestemmingsplanvoorschriften;

dat alleen medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

dat voor het bouwplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;

dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven op 27 september 2016 en de verklaring aanmerkt als een definitieve verklaring als er tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen naar voren worden gebracht;

dat in afwijking van artikel 6.12 lid 1, ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wro, is besloten geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst vast te stellen, omdat er geen kosten zijn te verhalen. Er is daarom besloten een planschadeovereenkomst overeen te komen;

dat het bouwplan volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht het wettelijk vooroverleg heeft doorlopen en wij tijdens het wettelijk vooroverleg geen reacties hebben ontvangen die een belemmering vormen voor het bouwplan;

dat uit het wettelijk vooroverleg wel naar voren is gekomen dat er een kans bestaat dat er archeologische historische resten in de grond zitten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal Archeologie Delft een inspectie uitvoeren om te garanderen dat er geen archeologische resten ongezien verloren gaan;

Ruimtelijke inpasbaarheid

dat het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing welke is getoetst aan provinciaal en gemeentelijke ruimtelijk beleid en daarnaast is getoetst aan o.a. de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering, archeologie en waterhuishouding;

dat de nieuwe hooiberg karakteristiek heeft van een oud Midden-Delflandse hooiberg gecombineerd met moderne architectonische aspecten en dit architectonisch en stedenbouwkundig passend is op het boeren erf en in het bijzondere lint in combinatie met de recreatieve functie;

dat het bouwplan bestaat uit één laag met kap dat aansluit op de bestaande bebouwing op het erf;

## OMGEVINGSVERGUNNING

dat door de sloop van zowel de oude hooiberg als een relatief nieuwe schuur het bebouwingspercentage op het perceel daalt wat de omgeving en de karakteristiek van het boeren erf ten goede komt;

dat er op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is om te parkeren en het bouwplan daarmee voorziet in voldoende parkeerruimte;

dat er geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren zijn tegen de uitvoering van dit bouwplan;

dat het ontwerpbesluit volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 13 januari 2016 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd en iedereen in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen;

dat tijdens de terinzageligging geen zienswijzen zijn ingediend;

dat wij daarom met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toestemming kunnen verlenen om af te wijken van de bestemmingsplanvoorschriften;

### Het (ver)bouwen van een bouwwerk

dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 3 januari 2017 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 ter advisering is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden, welke op 19 december 2016 heeft aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland;

dat op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen, of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedig sanering noodzakelijk is;

dat het bouwplan tijdens het conceptaanvraag (vooroverleg) ter advisering is voorgelegd aan Archeologie Delft, welke op 15 februari 2015 positief met voorwaarden heeft geadviseerd. Deze voorwaarden zijn vermeld onderaan onder "Voorwaarden Archeologie".

**OMGEVINGSVERGUNNING**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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de aanvraag tevens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht;

dat de aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de aanvraag tevens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

**BESLUITEN:**

de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- bouw (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.

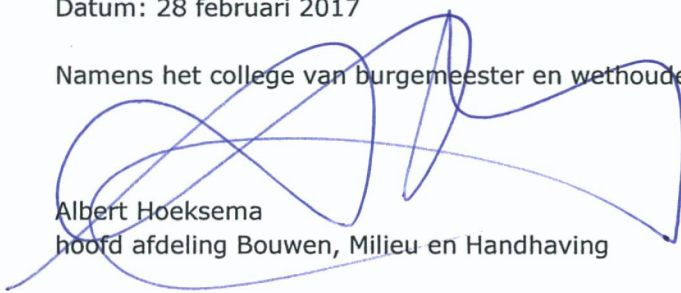
- (publiceerbaar) aanvraagformulier met kenmerk 2016-29592;
- OVG RO Ruimtelijke onderbouwing v5 dd.10-01-2017 met kenmerk 2017-02257;
- OVG Situatie - luchtfoto's en bestemmingsplan met kenmerk 2016-29146;
- OVG BOU 1 Bestaande situatie dd.2015-11-17 met kenmerk 2016-29588;
- OVG BOU 2 Nieuwe Situatie dd.2015-11-17 met kenmerk 2016-29596;
- OVG BOU 3 Bestaand bouwwerk dd.2015-11-16 met kenmerk 2016-29589;
- OVG BOU Toelichting aanpassing n.a.v. Welstand met kenmerk 2016-44696;
- OVG TEK DO01 Plattegronden, gevels en doorsneden wijz.dd.2016-12-22 met kenmerk 2016-44690;
- OVG TEK DO02 Principedetails wijz.dd.2016-12-22 met kenmerk 2016-44694;
- OVG BOU Bouwbesluittoets dd.2016-11-16 PR8509 met kenmerk 2016-41213;
- OVG BOU EPG berekening dd.2016-11-30 PR8509 met kenmerk 2016-41212;
- OVG BOU 6 Constructie Details dd.2015-10-29 met kenmerk 2016-29593;
- CON BER DE-3580 Beknopte verantwoording hooiberg wijz. dd.2017-01-12 met kenmerk 2017-01590;
- CON TEK CO-01 Palenplan, fundering + bg vloer, verdiepingsvloer, dakaanzicht dd.2017-01-12 met kenmerk 2017-01588;
- CON TEK CO-02 Principe details wijz. dd.2017-01-12 met kenmerk 2017-01589;
- OVG BODEM Verkennend en aanvullend bodemonderzoek dd.2016-11-22 met kenmerk 2016-41209;
- BUS-melding - machtiging met kenmerk 2016-44698;
- BUS-melding - formulier met kenmerk 2016-44695.

Vastgestelde bouwkosten €90000,- (excl. B.T.W.)

## OMGEVINGSVERGUNNING

Datum: 28 februari 2017

Namens het college van burgemeester en wethouders,



Albert Hoeksema  
hoofd afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving

| Artikel      | Omschrijving                                                           | Bedrag    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3.1.2      | Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1                | € 165,00  |
| 2.3.1.5      | Beoordeling aanvullende gegevens                                       | € 68,00   |
| 2.3.3.3      | Planologisch strijdig gebruik bouwactiviteit Buitenplanse afwijking    | € 2706,65 |
| 2.3.1.1.1    | OV-Bouwactiviteit art. 2.1, 1e lid onder a van de Wabo tot € 100.001,- | € 2250,00 |
| 2.4.1        | Verrekening leges conceptaanvraag                                      | € -52,40  |
| Leges totaal |                                                                        | € 5137,25 |

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

Verzonden: 28 FEB 2017

### 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 de beschikking op grond van artikel 6.2c, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet eerder inwerking treedt dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit na afloop van de in artikel 6.2c, lid 1 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.

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.

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Voorwaarden

1. Het bouwen moet plaatsvinden overeenkomstig het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland;
2. 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;
3. Monsters van de te gebruiken kleuren en materialen moeten vooraf bij Bouw- en woningtoezicht ter goedkeuring worden voorgelegd;
4. Op grond van artikel 1.24 van het Bouwbesluit mag met bouwen niet eerder worden begonnen dan dat door de inspecteur van Bouw- en woningtoezicht de plaats en hoogte van het bouwwerk is bepaald cq gecontroleerd;
5. 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);
6. 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 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.

### Voorwaarden Archeologie

1. Tenminste een week voorafgaand aan de uitvoering van de bodemingrepen in het plangebied, dient Archeologie Delft hiervan op de hoogte te worden gesteld. Dit kan middels bovenstaande contactgegevens, of via het algemene telefoonnummer (06-20526028);
2. Een medewerker van Archeologie Delft (als zijnde archeologisch adviseur van de gemeente Midden-Delfland) zal tijdens de graafwerkzaamheden een inspectie uitvoeren om vast te stellen of zich binnen het te verstoren gebied archeologische resten bevinden. Indien dat het geval is, dient de archeoloog voldoende tijd en ruimte te krijgen om deze resten te waarderen, documenteren en, indien nodig, te verwijderen;
3. Het is verboden om archeologische resten te verwijderen zonder aanwezigheid van een archeoloog. Indien tijdens afwezigheid van een archeoloog archeologische resten worden aangetroffen, dient Archeologie Delft hier direct van op de hoogte te worden gesteld (conform de algemene meldingsplicht, zie beneden);
4. Er mag niet worden ingegaan op aanbiedingen van mensen die op zoek willen gaan naar archeologische resten (beerputten, scherven, etc.). Met uitzondering van de medewerkers van Archeologie Delft mogen dergelijke personen niet worden toegelaten op het perceel;
5. Voor de vergunninghouder zijn er geen kosten verbonden aan deze werkzaamheden.

### Mededelingen

#### Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. 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

## OMGEVINGSVERGUNNING

- het werk moeten daarom erkende kwaliteitsverklaringen aanwezig zijn (Komo, NI-sfb of een partijkeuring afgegeven door een geaccrediteerde onderzoeksinstelling);
2. 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.
  3. Voor de aanleg van kabels, leidingen, riolering e.d. dient u contact op te nemen met de afdeling openbare ruimte;
  4. Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke vergunning van de afdeling Openbare Werken met voertuigen en/of aanhangers gebruik te maken van het trottoir dan wel op een andere manier de openbare weg in gebruik te nemen voor bijv. opslag;
  5. 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.
  6. Het is verboden asbest en asbesthoudende producten op de bouwplaats c.q. in het bouwwerk te verwerken.

### **Mededeling op grond van artikel 23 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (Wet BAG)**

Door deze omgevingsvergunning ontstaat er een verblijfsobject en een pand. Aan het verblijfsobject is het adres Kwakelweg 19g in Maasland toegekend. Dit verblijfsobject heeft een oppervlakte van 75 m2 en het gebruiksdoel "logiesfunctie".

De oppervlakte is bepaald volgens NEN2580.