



Ons kenmerk D2023-00004318
Uw brief van 510534
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

04 SEP 2023

Onderwerp
Beschikking

Datum
4 september 2023

Beste heer 

U heeft op 8 september 2022 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag betreft het legaliseren van de huidige bedrijfsvoering en het realiseren van een tijdelijke woonruimte in een bijgebouw aan de Oostgaag 45a in Maasland. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2022-0470. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Ons besluit

Wij besluiten om de omgevingsvergunning aan u te verlenen.

Deze vergunning bevat de volgende activiteiten:

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

U leest achteraan deze brief waarom wij dit besluit nemen.

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden gekoppeld.

1. De tijdelijke extra wooneenheid in het bijgebouw mag slechts worden bewoond door het voormalig agrarisch bedrijfshoofd N. (Nicolaas) van der Wel en zijn partner Maria Christina Steenbergen ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. De toestemming voor de extra wooneenheid in het bijgebouw is strikt persoonsgebonden. Na de beëindiging van de bewoning van de tijdelijke extra wooneenheid in het bijgebouw door beide genoemde personen mag het bijgebouw geen zelfstandige wooneenheid vormen.
2. Een voorstel voor een andere voordeur en gootklossen dienen uiterlijk vier weken voor de uitvoering ter goedkeuring aan de commissie Welstand en Erfgoed voorgelegd te worden.
3. Boven de schuifdeur in de achtergevel dient het metselwerk door te lopen boven de deur.

Wanneer mag ik starten?

U mag starten met het uitvoeren van (of handelen naar) deze omgevingsvergunning als deze in werking getreden is. De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zie artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo).

Heeft u vragen?

elden?

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

afdelingsdirecteur Landschap Wonen en Economie

Bijlagen

Hieronder treft u een overzicht van alle documenten welke onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Naam document	Kenmerk document	Bestandsnaam
OVG TEK 20230502 Wagenshuur Van der Wel_DO Aanvulling 2	D2023-00004315	20230502 Wagenshuur Van der Wel_DO Aanvulling 2[kl].pdf
OVG RO Ruimtelijke_Onderbouwing_Oostgaag_45_2_2_pdf	D2023-00001939	7240827_1679646430629_Ruimtelijke_Onderbouwing_Oostgaag_45_2.2.pdf
OVG BOU Daglicht_en_Ventilatie_Berekening_pdf	D2023-00001263	7240827_1677570605368_2023-5693_Rapportage_Daglicht_en_Ventilatie
OVG RO Beheereenheden Percelen [REDACTED]	2022-07052	[REDACTED]
OVG RO Duurzaam slootbeheer - 2022-07053	2022-07053	Duurzaam slootbeheer.png
Publiceerbaar aanvraagformulier omgevingsvergunning - 2022-07054	2022-07054	7240827_1662627600215_publiceerbare aanvraag.pdf

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een beroepschrift indienen. 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, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de reden waarom u het niet eens bent met dit besluit;
- uw handtekening.

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 www.rechtspraak.nl.

Wat kost de vergunning?

Hieronder treft u een overzicht van de kosten van uw vergunning. U ontvangt binnenkort een aanslagbiljet om de vergunning te betalen.

Artikel	Omschrijving / berekening
2.3.1.1.1	OV-Bouwactiviteit art. 2.1, 1e lid onder a van de Wabo tot € 100.001,-
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1.2
2.3.1.5	Beoordeling aanvullende gegevens
2.3.3.3	Planologisch strijdig gebruik bouwactiviteit Buitenplanse afwijking
2.3.6.1.1	Monumenten of beschermde stads- of dorpsgezicht / slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

Leges totaal

Mededelingen

Het uitvoeren van de omgevingsvergunning kan best ingewikkeld zijn. Hieronder leest u enkele zaken waarvan wij denken dat u kan helpen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwen moet plaatsvinden overeenkomstig het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland;
2. 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);
3. 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.
4. 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 onderzoeksinstituting);

5. 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.
6. Voor de aanleg van kabels, leidingen, riolering e.d. dient u contact op te nemen met de afdeling openbare ruimte;
7. 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;
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.

Handelen in strijd met het bestemmingsplan

1. De bewoners van de bedrijfswoning en de rustende boer woning zijn daar gehuisvest ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Dat volgt uit artikelen 1.18 en 3.4.7 van de regels van het bestemmingsplan. Een belangrijke overweging om deze omgevingsvergunning te verlenen is de continuering van de huidige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Het veranderen of beëindigen van de bedrijfsvoering kan daarom gevolgen hebben voor de genoemde huisvesting. Neem in dat geval contact op met de gemeente.

Mededeling in het kader van de Wet Basis registraties gebouwen en adressen.

Door deze omgevingsvergunning wordt er een verblijfsobject en nummeraanduiding toegevoegd aan pand 1842100000008637. Aan het verblijfsobject is het adres Oostgaag 45a in Maasland toegekend. Dit verblijfsobject heeft een oppervlakte van 157 m² en het gebruiksdoel "Woonfunctie". De oppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen.

Downloaden

De vergunning en de bijlagen kunt u downloaden. U ontvangt binnenkort een e-mail van ons waarmee u de download kunt uitvoeren.

Hoe is het besluit tot stand gekomen?

U leest hieronder hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Deze vergunning bevat de volgende activiteiten:

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

De aanvraag om omgevingsvergunning bevat de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 21 juni 2023 positief onder voorwaarden heeft geadviseerd. Wij kunnen ons met dit advies verenigen, waarmee gesteld kan worden dat het bouwplan de monumentale waarde van het monument niet aantast als aan de voorwaarden voldaan wordt

Conclusie: de aanvraag is niet in strijd met de monumentenzorg als aan de voorwaarden voldaan wordt.

Bouwen

De aanvraag om omgevingsvergunning bevat 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).

Het bouwplan heeft betrekking op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Gras, geconsolideerd met de bestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop antieke bouwmaterialen'.

Uit artikel 3.1 onder a en artikel 1.10 onder b van de regels van het bestemmingsplan volgt dat deze gronden alleen gebruikt mogen worden ten dienste van een grondgebonden melkveehouderij.

Op grond van artikel 3.4.7 kunnen wij een omgevingsvergunning verlenen voor een tijdelijke woning voor een rustende boer ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf.

In dit geval is er geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf. Evenmin is er sprake van een melkveehouderij. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Gras geconsolideerd.

De aanvraag betreft daarom (volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo) ook de activiteit Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 21 juni 2023 positief onder voorwaarden heeft geadviseerd. Wij kunnen ons met dit advies verenigen, waarmee gesteld kan worden dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Het is aannemelijk 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.

Conclusie: Geen weigeringsgrond

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De aanvraag om omgevingsvergunning bevat de activiteit het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvrager heeft gegevens aan ons verstrekt waaruit blijkt dat aanvrager en zijn familie de bij het agrarisch bedrijf behorende graslanden beheren op een wijze die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van die gronden. Hoewel de agrarische activiteiten afwijken van de bepaling van artikel 3.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan dat gronden gebruikt worden ten dienste van een melkveehouderij, dragen zij wel bij aan het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden als genoemd onder b van artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan. Om die reden vinden wij het wenselijk dat het genoemde beheer van deze graslanden gecontinueerd wordt. Daarom kunnen wij onze medewerking verlenen aan de volgende handelingen in strijd met de regels van het bestemmingsplan:

- Het exploiteren van een agrarisch bedrijf dat geen grondgebonden veehouderij meer is;
- Het tijdelijk huisvesten van de rustende boer in een bestaand gebouw ten behoeve van een agrarisch bedrijf dat geen volwaardig agrarisch bedrijf is.

In dit geval is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 23 mei 2023 besloten om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen. In het geval dat er geen zienswijzen worden ontvangen, geldt deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring.

Conclusie: Geen weigeringsgrond

Procedure

We hebben uw aanvraag behandeld volgens artikel 3.10 van de Wabo. Dat wil zeggen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Dit besluit (volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht) zes weken ter inzage heeft gelegen van 13-7-2023 tot 24-8-2023. Wij hebben gedurende deze termijn geen zienswijze ontvangen.

Termijn

Voor deze voorbereidingsprocedure is bepaald dat wij binnen 182 dagen moeten besluiten op de aanvraag om omgevingsvergunning. De behandeltermijn start op de dag van indiening van de aanvraag, 8 september 2022.

De behandeltermijn is op 6-2-2023 opgeschort met 42 dagen omdat er aanvullende stukken nodig waren om de aanvraag compleet te maken.