

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

gelezen de aanvraag van wonende/gevestigd te	: D. Post : Gaagweg 2 : 2636 AG SCHIPLUIDEN
ontvangen op	: 17 november 2011
om op het perceel kadastraal bekend gemeente sectie en plaatselijk bekend	: Schipluiden : Q nr. 975 : Tramkade 24a in Schipluiden
Het (ver)bouwen van een bouwwerk, het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan en het wijzigen van een rijksmonument	
Omschrijving	: het verbouwen van een verdieping van de boerderij t.b.v. een beheerderswoning, het oprichten van een hooiberg t.b.v. een informatiecentrum en het oprichten van een broeikas.

Overwegende:

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

dat op 8 december 2011 is geconstateerd dat alle voor beoordeling noodzakelijke gegevens bij de aanvraag gevoegd waren waarmee de aanvraag ontvankelijk is;

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de volgende activiteiten inhoudt:

- het (ver)bouwen van drie bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het wijzigen van een rijksmonument, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

OMGEVINGSVERGUNNING

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

dat de bouwplannen op het perceel betreffen het verbouwen van een verdieping van de bestaande boerderij Tramkade 22 en 24 t.b.v. een beheerderswoning, het oprichten van een hooiberg t.b.v. een informatiecentrum en het oprichten van een broeikas;

dat de bouwplannen ter advisering zijn voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 21 februari 2012 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 de bouwplannen voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening Midden-Delfland 2010 en er voorts geen andere belemmeringen bestaan tegen het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning;

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

dat de bouwplannen betrekking hebben op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kerkpolder West" met de bestemming "Woondoeleinden", en nader aangeduid met "Twee stippen" (elke stip is één woning);

dat de aanvrager voornemens is om de monumentale buitenplaats in oude staat terug te brengen met een beheerderswoning in het voormalige pakhuis en daarnaast een hooiberg op te richten als informatie centrum en een broeikas. Verder worden zoveel mogelijk de oorspronkelijke beplantingsvormen, een stamboomgaard en een moestuin teruggebracht;

dat met de herinrichting van de buitenplaats de bestemming en functie van het perceel veranderd in respectievelijk "Maatschappelijk" met als functie aanduiding "Kinderboerderij" en dat de beheerderswoning de bestemming "Wonen" krijgt;

dat er sprake is van drie bouwplannen die gezamenlijk passen in de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, 3o van de Wabo;

dat de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing heeft ingediend, waarin opgenomen is waarom er afgeweken wordt van het bestemmingsplan;

dat de vooroverlegpartners op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de gelegenheid zijn gesteld om binnen een termijn van vier weken een reactie te geven op het plan;

dat de provincie Zuid-Holland 10 januari 2012 een reactie heeft gestuurd en vraagt om op grond van artikel 3.2.2. en artikel 6, lid 4 van Verordening Ruimte een beeldkwaliteitparagraaf op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing voor het plan;

dat de genoemde eis geldt indien het plan voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten;

dat in dit geval slechts sprake is van beperkte ruimtelijke effecten;

OMGEVINGSVERGUNNING

dat de ruimtelijke onderbouwing daarom is aangevuld met een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf in de vorm van een addendum, dat samen met de ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van dit besluit;

dat de overige vooroverlegpartners, die hebben gereageerd binnen de gestelde termijn, geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen;

dat de resultaten van het vooroverleg geen aanleiding geven om de aanvraag of de ruimtelijke onderbouwing aan te passen en er verder geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan het plan;

dat tussen 16 maart 2012 en 26 april 2012 een ontwerp van de deze beschikking ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zijn om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt;

Het wijzigen van een Rijksmonument

dat de aanvragen om advies is voorgelegd aan de Monumentencommissie / Commissie beschermd Dorpsgezicht;

dat de Monumentencommissie / Commissie beschermd dorpsgezicht op 18 januari en 22 maart 2011 een positief advies heeft gegeven over de bouwplannen;

dat tussen 16 maart 2012 en 26 april 2012 een ontwerp van de deze beschikking ter inzage heeft gelegen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zijn om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de aanvraag tevens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

B E S L U I T E N:

gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- het (ver)bouwen van drie bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het wijzigen van een rijksmonument, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

OMGEVINGSVERGUNNING

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

De volgende gewaarmerkte documenten worden meegezonden:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Situatie tekening 460.07 bl. -S1 d.d. 17-11-2011 met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Bestektekening beheerderswoning nr. B -01, B-02, B-03, N-03 d.d. 30-09-2010 met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Bestektekening beheerderswoning nr. N-01 en N-02 d.d. 04-01-2011 met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Detailtekeningen levende buitenplaats nr's 01 t/m 03 d.d. 30-11-2010 en D-01 en D-02 d.d. 30-09-2010 met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Bestektekening hooiberg nr. 460.07 bl. H-1 t/m H-4 d.d. 1-12-2010 met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Bestektekening broeikas nr. 460.07 bl. 1 t/m 4 d.d. 17-11-2011 met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Tekening riolering nr. 460.07 bl. R-1, d.d. 17-11-2011 met stempeldatum 17 november 2011;
- Bouwbesluitberekeningen nr. 10104-01 d.d. 16 november 2010 met stempeldatum ontvangst 17 november 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing "Buitenplaats Hodenpijl", met stempeldatum 17 november 2011.

Begrote bouwkosten € 55.439,- (excl. B.T.W.)

Datum: 15 mei 2012

Burgemeester en wethouders van Midden-Delfland,
namens dezen,
hoofd Afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving,


A. Hoeksema

Leges (op basis van de Legesverordening 2011)

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1.8	OV-bouwactiviteit art. 2.1, 1 ^e lid onder a van de Wabo >€50.000,=	€ 789,00
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1	€ 120,00
2.3.3.3	Planologisch strijdig gebruik bouwactiviteit buitenplanse afwijking	€ 7.517,70
2.3.6.1.2	Het wijzigen van een monument of beschermt dorpsgezicht	€ 73,05
Leges totaal		€ 8.508,75

Verzonden:

OMGEVINGSVERGUNNING

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van de hiervoor genoemde ter visie ligging 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.

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 (artikel 3.4 Awb)

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 beroepschrift. 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 beroepschrift 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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwen moet plaatsvinden overeenkomstig het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland;
2. Uiterlijk 14 dagen 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 4.4 van de Bouwverordening 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 4.5 en 4.12 van de Bouwverordening 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 4.8 lid 1 juncto 4 van de Bouwverordening, 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.

Mededelingen

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, 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);
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. Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt aangevangen dient u te onderzoeken of er geen kabels en leidingen, riolering e.d. in het bouwterrein aanwezig zijn. Hierover kunt u informatie verkrijgen door melding bij het kabels- en leidingen informatie centrum (klic) 0880-0080;
5. Wij raden u aan om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden de aanleghoogte van de onderkant van de rioolbuis ter plaatse van de eigendomsgrens af te stemmen met de afdeling Openbare Werken. Dit om een goede aansluiting te kunnen realiseren met het gemeenteriool.
6. 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;
7. 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 verzwakt. Het is verboden asbest en asbesthoudende producten op de bouwplaats c.q. in het bouwwerk te verwerken.

OMGEVINGSVERGUNNING

Het wijzigen van een monument

1. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverhoopt mocht blijken dat werkzaamheden moeten worden verricht welke niet vallen onder de werking van deze vergunning, dan dient de vergunninghouder direct contact op te nemen met de toezichthouder monumenten (L. Van Zuijlen) van de gemeente Midden-Delfland om te bezien of een nadere plangoedkeuring vereist is.
2. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden niet eerder bouwhistorische en/of bouwkundige elementen worden ontdekt, dient de vergunninghouder direct contact op te nemen met de toezichthouder monumenten (L. Van Zuijlen) van de gemeente Midden-Delfland.