



2022-02768 (UIT)

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

gelezen de aanvraag van wonende/gevestigd te	:	T.B. de Jong Westlander 44 2636 CZ SCHIPLUIDEN
ontvangen op	:	28 december 2020
om op het perceel kadastraal bekend gemeente sectie en plaatselijk bekend	:	Schipluiden B, 3167 Westlander 42 in Schipluiden
Activiteit(en): - 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)		
Omschrijving	:	het oprichten van een vrijstaande woning met een bijgebouw

Overwegende:

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

dat op 23 maart 2021 is geconstateerd dat niet alle voor de beoordeling noodzakelijke gegevens bij de aanvraag gevoegd waren, waarna op 23 maart 2021 aanvullende gegevens zijn opgevraagd;

dat op 14 mei 2021 aanvullende gegevens zijn ontvangen en de aanvraag hiermee ontvankelijk was;

dat hierdoor de wettelijke termijn is verlengd met 52 dagen;

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;

OMGEVINGSVERGUNNING

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 7 december onder voorwaarden 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 de Omgevingsdienst Haaglanden de bij de aanvraag ingediende bodemonderzoeken heeft beoordeeld en in haar brief van 12 april 2021 heeft aangegeven dat door de onderzoeken voldoende inzicht is verkregen in de bodemkwaliteit. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

dat in de grond de achtergrondwaarde (AW 2000) wordt overschreden waardoor er beperkingen gelden bij afvoer van de grond ten aanzien van het hergebruik;

dat de bestaande, voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt;

dat het bouwplan betrekking heeft op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Schipluiden 2007" met de enkelbestemming 'Gemengd' en de Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – hoge archeologische waarde';

dat volgens de bestemmingsomschrijving de voor 'Gemengd' aangewezen gronden onder anderen zijn bestemd voor wonen en dat volgens de bouwregels gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;

Dat de geplande woning volledig buiten het bouwvlak is gesitueerd waardoor het plan niet past binnen de bouwregels van de vigerende bestemming;

dat gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan deze aanvraag (ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) ook aangemerkt wordt als een aanvraag om omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de activiteit het handelen in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inhoudt;

Het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan

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

dat het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd en deze is voorgelegd aan en getoetst door de adviseurs van de in de onderbouwing opgenomen verschillende beleidsdisciplines en omgevingsaspecten;

OMGEVINGSVERGUNNING

dat met het plan de straatwand verder ingevuld en aangesloten wordt bij de bestaande woningen aan de westzijde in de Westlander;

dat voor het plan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, inclusief bezoekersparkeren, eveneens voor de woningen aan de achterzijde van het perceel, Dorpsstraat 20, 21 en 22;

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

dat wij een anterieure overeenkomst hebben gesloten met de aanvrager zodat het wettelijk verplichte kostenverhaal is verzekerd;

dat het ontwerpbesluit volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 17 december 2021 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 ter inzage ligging geen zienswijzen zijn ingediend en het bouwplan slechts op een klein inpartig onderdeel is gewijzigd en dit geen invloed heeft op de beschikking;

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

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^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij de aanvraag tevens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht

BESLUITEN:

de omgevingsvergunning, onder voorwaarden, te verlenen voor de volgende activiteit:

- 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)

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.

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning met kenmerk - 2020-37741;
- Tekeningenboekje dd. 07-02-2022 - 2022-01518;
- Ruimtelijke onderbouwing dd.2020-02-04 - 2022-01519;
- Verkennend bodemonderzoek dd.02-09-2018 - 2021-04385;

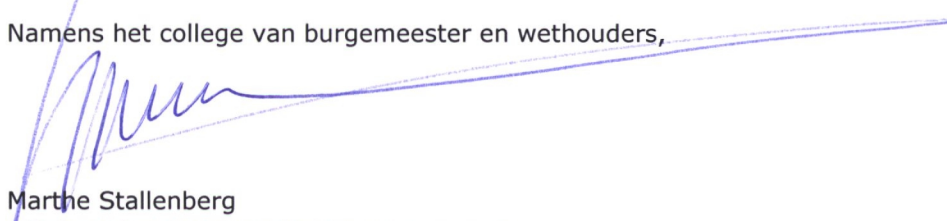
OMGEVINGSVERGUNNING

- Rapportage nader bodemonderzoek dd.2018-10-18 - 2020-37740;
- Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek okt.2020 - 2021-04384;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaii dd.2021-01-25 - 2021-04389;
- Flora en fauna quick scan dd.15-01-2021 - 2021-04387;
- Nader onderzoek vleermuizen EcoresultBV dd. 13-10-2021 - 2021-29388;
- Stikstofdepositieberekening dd.06-01-2021 - 2021-04388;
- Watersleutel 28-12-2020 - 2021-04386;
- Rapportage EPC en MPG Berekening - 2020-37735;
- Controleblad Rc-waarde dd.2020-12-28 - 2020-37737;
- Controleblad Ventilatie en Daglicht dd.2020-12-28 - 2020-37738;
- Verklaring verwarming Opwekkingsrendement dd. 31-01-2018 - 2021-14739;
- Kwaliteitsverklaring PV panelen dd. 02-12-2020 - 2021-14740;
- Kwaliteitsverklaring Ventilatie dd.07-01-2021 - 2021-14741;
- Gelijkwaardigheid EP Warmtepomp dd.31-08-2019 - 2021-14742;

Vastgestelde bouwkosten € 360.000,- (excl. B.T.W.)

Datum: 12 april 2022

Namens het college van burgemeester en wethouders,


Marthe Stallenberg
afdelingsdirecteur Landschap Wonen en Economie

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.5	Beoordeling aanvullende gegevens	€ 74,80
2.3.11.1	Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 170,30
2.3.11.2	Beoordeling archeologisch bodemrapport	€ 174,30
2.3.1.1.2	OV-Bouwactiviteit art. 2.1, 1e lid onder a van de Wabo >€ 100.001,- en <€ 500.001,-	€ 9.000,00
2.3.3.3	Planologisch strijdig gebruik bouwactiviteit Buitenplanse afwijking	€ 2.977,30
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1	€ 650,00
Leges totaal		€ 13.046,70

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

14 APR 2022

Verzonden:

OMGEVINGSVERGUNNING

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, 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.

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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

OMGEVINGSVERGUNNING

2. U moet de bestaande bebouwing/woning Westlander 44 verwijderen. Uiterlijk 3 maanden na bouwkundige oplevering van de nieuwe woning Westlander 44 moet de bestaande woning verwijderd zijn (zie eveneens punt 12);
3. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u de donkergrijze stalen dakplaat en de gevelsteen met voegwerk met (foto van) een monsterbord nog te bemonsteren en dit aan de gemeente Midden-Delfland te overhandigen;
4. De te realiseren parkeerplaatsen staan eveneens ten dienste van de gerealiseerde appartementen/wooneenheden aan de achterzijde van het perceel, Dorpsstraat 20, 21 en 22, zoals opgenomen in de ondertekende anterieure overeenkomst.

Archeologie

5. Voorafgaand aan de voorgenomen bodemingrepen dient de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te worden doorlopen tot het punt waarop het Bevoegd Gezag (gemeente Midden-Delfland) het gebied vrijgeeft voor de voorgenomen ontwikkeling.
6. Na het reeds uitgevoerde bureau- en booronderzoek is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven de volgende stap. Dit is aan de orde bij een bodemverstoring dieper dan 40 cm onder het huidige maaiveld;
7. T.a.v. bovenstaand punt dienen ter beoordeling aanlegtekeningen aangeleverd te worden van de aan te leggen kabels en leidingen, inclusief locatie en aanlegdiepte;
8. Het onder punt 6 genoemde proefsleuvenonderzoek mag enkel worden uitgevoerd door een instelling die gecertificeerd is voor het uitvoeren van deze specifieke werkzaamheden (<https://certificaten.sikb.nl/gecertificeerden/BRL+4000+-+Protocol+4003>) en op basis van een Programma van Eisen (PvE) dat is goedgekeurd door het Bevoegd Gezag.
9. In het PvE worden de voorwaarden voor het onderzoek en de verplichtingen van de verschillende partijen vastgelegd. Zowel het proefsleuvenonderzoek als het PvE dienen te voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
10. De resultaten van het onder punt 6 genoemde archeologisch onderzoek (evaluatieverslag en rapportage) moeten worden beoordeeld door het Bevoegd Gezag, dat op basis van deze resultaten een beslissing neemt over de te volgen vervolgstappen (nader onderzoek, of vrijgave van het gebied).
11. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten opstellen van het PvE en laten uitvoeren van het benodigde archeologisch werk, voor de uitwerking en rapportage van deze werkzaamheden en voor de financiering van deze zaken. Dat geldt zowel voor dit proefsleuvenonderzoek als voor eventueel daarna nog uit te voeren onderzoek. Hiermee dient dus rekening te worden gehouden in de planning en financiering van het (bouw)project.
12. Mocht tijdens het onderzoek blijken dat er een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is, kan er in overleg met het bevoegd gezag opgeschaald worden naar een opgraving. Dit vanwege de geringe omvang van het plangebied.
13. De bestaande bebouwing mag gesloopt worden tot 40 cm onder maaiveld. Bij diepere sloop zal eveneens eerst proefsleuvenonderzoek moeten plaatsvinden.

MededelingenHet (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwen moet plaatsvinden overeenkomstig het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland;
2. Wij hebben het 0-peil vastgesteld op -1,30 m onder NAP;

OMGEVINGSVERGUNNING

3. Aandacht wordt gevraagd om vervuiling en daardoor toekomstige verarming van de minimalistische detaillering bij de dakranden, detail V7, V9 en V11, te voorkomen;
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 c.q. 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.
7. Naast hierboven genoemde voorwaarden blijft 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.
8. 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.
9. Voor de aanleg van kabels, leidingen, riolering e.d. dient u contact op te nemen met de afdeling openbare ruimte;
10. 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;

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

Door deze omgevingsvergunning ontstaat er een verblijfsobject en een pand. Aan het verblijfsobject is het adres Westlander 42 in Schipluiden toegekend. Dit verblijfsobject heeft een oppervlakte van 208 m2 en het gebruiksdoel "Woonfunctie".

De oppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

Door deze omgevingsvergunning ontstaat er een nieuw pand.

Deze berging is een bijgebouw bij Westlander 42 in Schipluiden.