

OMGEVINGSVERGUNNING



2014-37539 (UIT)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

gelezen de aanvraag van wonende/gevestigd te	:	A.T.M. van Marrewijk Oostgaag 9 3155 CD MAASLAND
ontvangen op	:	13 maart 2014
om op het perceel kadastraal bekend gemeente sectie en plaatselijk bekend	:	Maasland I, 1278 Oostgaag 9 in Maasland
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	:	oprichten van een woning

Overwegende:

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

dat op 24 april 2014 is geconstateerd dat alle voor beoordeling noodzakelijke gegevens bij de aanvraag gevoegd waren waarmee de aanvraag ontvankelijk is;

dat de aanvraag om omgevingsvergunning de navolgende activiteiten inhoudt:

- Het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 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);

OMGEVINGSVERGUNNING

Het bouwen van een bouwwerk

dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 8 oktober 2014 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 2012 en de Bouwverordening Midden-Delfland 2010 en er voorts geen andere belemmeringen bestaan tegen het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning;

dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan Archeologie Delft, welke op 9 april 2014, onder voorwaarde, positief heeft geadviseerd en wij ons met dit advies kunnen verenigen;

dat de Omgevingsdienst Haaglanden 11 april 2014 heeft aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening;

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

dat het bouwplan betrekking heeft op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied gras' met de bestemming 'agrarisch met waarden', en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';

dat het bouwplan om de volgende redenen afwijkt en daarom in strijd is met dit bestemmingsplan:

- bouw van een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan;
- bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' uitsluitend mogen worden herbouwd op of ten hoogste 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de voor de herbouw bestaande situatie;
- dat de nieuwe bedrijfswoning op grotere afstand van de huidige locatie wordt gesitueerd;
- dat binnen de bestemming "Agrarisch met Waarden" bedrijfswoningen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming kunnen worden gebouwd;

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

dat de mogelijkheid van realisatie van een bedrijfswoning in het bestemmingsplan binnen het bouwvlak is voorzien en dat de huidige woning buiten het bouwvlak is gesitueerd;

dat het bestemmingsplan Buitengebied Gras dient te worden gezien als ruimtelijke onderbouwing van het plan en daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing;

dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist welke is afgegeven op 23 september 2014;

OMGEVINGSVERGUNNING

dat het ontwerpbesluit volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 17 oktober 2014 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd en een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen;

dat tijdens de ter inzage ligging geen zienswijzen zijn ingediend;

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 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 met stempeldatum ontvangst 13 maart 2014;
- bestektekeningen met stempeldatum ontvangst 13 maart 2014;
- detailtekeningen met stempeldatum ontvangst 13 maart 2014;
- renvoer met ventilatietekeningen met stempeldatum ontvangst 13 maart 2014;
- verkennend bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst 13 maart 2014
- rapportage EPC-berekening met stempeldatum ontvangst 13 maart 2014
- daglicht- en ventilatieberekening met stempeldatum ontvangst 13 maart 2014

Vastgestelde bouwkosten €375000,- (excl. B.T.W.)

Datum: 4 december 2014

Namens het college van burgemeester en wethouders,



Albert Hoeksema
hoofd afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNINGLeges (op basis van de Legesverordening 2014)

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,-	€ 8437,50
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1	€ 490,00
2.3.3.3	Planologisch strijdig gebruik bouwactiviteit Buitenplanse afwijking	€ 2652,00
2.3.11.1	Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 151,70
Leges totaal		€ 11731,20

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

04 DEC 2014

Verzonden:

Bent u het niet eens met dit besluit?

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.

Hoe kunt u in beroep gaan tegen dit besluit?

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.

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.

OMGEVINGSVERGUNNING

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 bouwen van een bouwwerk

1. Nadat de nieuwe woning opgeleverd is dient de bestaande woning aan de Oostgaag 9 in Maasland gesloopt te worden;
2. Het bouwen moet plaatsvinden overeenkomstig het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland;
3. 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;
4. Monsters van de te gebruiken kleuren en materialen moeten vooraf bij Bouw- en woningtoezicht ter goedkeuring worden voorgelegd;
5. 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;
6. 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);
7. 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

Voorwaarden archeologie

1. 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.
2. In eerste instantie dient een (KNA-conform) archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek middels grondboringen (verkenkende en karterende fase) te worden uitgevoerd.
3. Aan het booronderzoek worden de volgende aanvullende eisen gesteld: 10 boringen per hectare; boringen tot 2 m -mv; 1 op de 10 boringen tot 4 m -mv; minstens 1 boring tot 4 m -mv.
4. De resultaten van het archeologisch onderzoek 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).
5. Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerde instelling.
6. De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (tijdig) laten uitvoeren van het benodigde archeologisch onderzoek en voor de financiering daarvan.

Mededelingen

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, 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 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. 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 verzwaard. Het is verboden asbest en asbesthoudende producten op de bouwplaats c.q. in het bouwwerk te verwerken.
8. Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanwezigheid van een warmtepomp

Realiseren van een gesloten bodemenergiesysteem buiten inrichtingen:

Meldingsplichtig op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen. U moet voldoen aan de algemene regels van dat besluit. U moet de melding 4 weken voor aanvang van de aanleg doen.

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

Door deze omgevingsvergunning wordt:

Een nieuwe woning met het adres Oostgaag 9 in Maasland opgericht. Deze woning heeft een oppervlakte van 306 m².

Deze oppervlakte is bepaald volgens NEN2580.

Aan deze woning is de volgende gebruiksdoel toegekend:

Woonfunctie