

(Ontwerp Beschikking)

ABB Ontwikkeling B.V.
t.a.v. De heer T. Schregardus
Postbus 88
3360 AB SLIEDRECHT

Ons kenmerk D2022-00000192
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

Onderwerp
Beschikking

Datum
dag maand jaar

Beste heer Schregardus,

U heeft op 17 december 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag betreft het oprichten van 18 woningen aan de Huis te Veldelaan 16, 16a, 16b, 16c, 16d, Slot de Houvelaan 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, Hofdijkstraat 16, 18, 20, 22, 24, 26 in Maasland. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2020-0739. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

Deze vergunning bevat de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning is de volgende voorwaarde gekoppeld:

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

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 beroepsschrift (zie artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo).

Bijlagen

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

Naam document	Kenmerk document	Bestandsnaam
aanvraagformulier	2020-36886	5666265_1608208884382_publiceerbareaanvraag
Ruimtelijke onderbouwing 'De Houve'	D2022-00000026	5666265_1670835231009_Ruimtelijke_onderbouwing_De_Houve_2022
Bijlagen behorend bij ruimtelijke onderbouwing 'De Houve'	D2022-00000025	5666265_1670835230251_Bijlagenboek_De_Houve_01122022
Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. 'De Houve'	2022-05496	220428 - Aanmeldingsnotitie MER De Houve
Situatie bestaand tekening	2020-36867	2018_SIT-02 Situatie bestaand_201215
Situatie nieuw tekening	D2022-00000033	5666265_1670837521022_2018_SIT-01_Situatie_nieuw_12-12-2022
Gevels tekening Blok 1 (Huis te Veldelaan)	2022-09334	2018_DO-20 Gevel Blok 1_19-9-2022
Overzichtstekening Blok 1 (type B)	2022-09331	2018_DO-02 Type B_19-9-2022
Gevels tekening Blok 2 (Slot de Houvelaan)	2022-05511	2018_DO-21 Gevel Blok 2_220714
Overzichtstekening Blok 2 (type A)	2022-05504	2018_DO-01 Type A_220714
Gevels tekening Blok 3 (Hofdijkstraat)	2022-05512	2018_DO-22 Gevel Blok 3_220714
Overzichtstekening Blok 3 (type C)	2022-05506	2018_DO-03 Type C_220714
Detailsboek	2022-05493	2018_DO-50 Details_220714
Vervangend detail V-307	2022-09335	2018_V-307_19-9-2022
Vervangend detail V-308	2022-09336	2018_V-308_19-9-2022
Rapport Bouwbesluit	2020-36870	2018_Bb-rapport_201215

Oppervlakten	2022-05494	2018_Oppervlakten_220714
EPC berekening	2022-05516	2018_EPC standaard_220714
Ventilatie berekening	2022-05515	2018_Ventilatie standaard_220714
Daglicht berekening	2022-05503	2018_Daglicht standaard_220714
MPG rapport type A	2020-37631	2018_MPG A1_201224
MPG rapport type B	2020-37632	2018_MPG B1_201224

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Martin Wong, telefoonnummer 015 380 41 11. Wilt u hierbij het zaaknummer Z-HZ_WABO-2020-0739 vermelden?

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Marthe Stallenberg
afdelingsdirecteur Landschap Wonen en Economie

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	Bedrag
2.3.1.1.3	OV-Bouwactiviteit art. 2.1, 1e lid onder a van de Wabo >€ 499.999,- $€ 2.700.000,00 \times 2,25 \% =$	€ 60.750,00
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1.2 $€ 2.700.000,00 \times 0,18 \% =$	€ 2.250,00
2.3.3.3	Planologisch strijdig gebruik bouwactiviteit Buitenplanse afwijking (geen extra leges ivm anterieur overeenkomst)	€ 0,00
Leges totaal		€ 66.091,50

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. 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;
3. 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);
4. 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.
5. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder dat (nader) archeologisch onderzoek noodzakelijk is, blijft wel altijd 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.

6. 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 onderzoeksinstituten);
7. 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.
8. Voor de aanleg van kabels, leidingen, riolering e.d. dient u contact op te nemen met de afdeling openbare ruimte;
9. 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;
10. 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.
11. Het is verboden asbest en asbesthoudende producten op de bouwplaats c.q. in het bouwwerk te verwerken.

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

(plak hier de tekst uit het Bagformulier)

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:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 ter advisering is voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 11 november 2022 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.

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.

Van het perceel is een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de bodem bekend, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bouwplan heeft betrekking op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Maasland 2008' met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie (middenhoge waarde)'.

De aanvraag is in strijd met deze bestemming (verderop leest u hier meer over).

Gezien de strijdigheid is de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan de aanvraag toegevoegd op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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).

Het bouwen van 18 woningen is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk'.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan met behulp van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De woningen, zoals aangevraagd en onderbouwd in de bijlage bij dit besluit 'Ruimtelijke onderbouwing 'De Houve'', is ruimtelijk gezien passend en de stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingen leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

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) heeft zes weken ter inzage gelegen van(datum) tot(datum). Wij hebben gedurende deze termijn(een/meerdere/geen) zienswijze ontvangen.

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;

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

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, 17 december 2020.