



[Redacted address block]

Ons kenmerk D2025-00008767
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

Onderwerp
Beschikking

Datum
22 september 2025

Beste [Redacted name]

U heeft op 27 december 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag betreft het vervangen van een woonhuis door nieuwbouw aan de Kwakelweg 7b, 3155CB Maasland. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer Z2023-00000853. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Ons besluit

Wij besluiten om de omgevingsvergunning aan u te verlenen.

De vergunning bevat de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

U leest achteraan deze brief waarom wij dit besluit nemen.

Voorwaarden

Aan deze omgevingsvergunning is de volgende voorwaarde opgelegd.

1. Uiterlijk 3 weken 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.
2. De commissie Omgevingskwaliteit stemt in met het plan onder de voorwaarde dat de voorgestelde gevelsteen (Nelissen Paladio) wordt bemonsterd en ter goedkeuring wordt aangeboden aan Bouw- en Woningtoezicht. Uiterlijk 3 weken voordat met de bouw wordt aangevangen, dienen de materialen en bemonsterde gevelsteen ter nadere goedkeuring te worden ingediend.
3. Er mag pas worden gestart met de bouw van de woning als de bestaande gebouwen op het perceel zijn gesloopt.
4. De inrichting van het perceel (percentage verhard oppervlakte) en de aanleg van de wadi moet overeenkomstig de bijlage Weging waterbelang (kenmerk D2025-00009498) uitgevoerd en instant gehouden worden. De oplevering hiervan moet uiterlijk gelijktijdig aan de oplevering van de woning plaatsvinden.

Wanneer mag ik starten?



U mag starten als de uitvoering van deze vergunning als de inwerking getreden is en u voldaan heeft aan voorwaarde 1 t/m 3.

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?

Neem dan contact op met

Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00000853 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Tom van der Lelij,

Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

ONTWERP BESCHIKKING

Bijlagen

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

Naam document	Kenmerk document	Bestandsnaam
OVG 2024-8850 Rapportage BBL BENG MPG berekening	D2025-00006071	2024-8850 Rapportage BBL BENG MPG berekening.pdf
OVG MBO.2023.0193 (bodem rapport)	D2025-00006069	MBO.2023.0193.pdf
OVG gezien CON TEK 240732-002 Bovenbouw Kwakelweg 7b dd 03-02-2025	D2025-00003039	240732-002 Kwakelweg 7b dd 03-02-2025.pdf
OVG gezien CON TEK 240732-001 Fundering Kwakelweg 7b dd 03-02-2025	D2025-00003038	240732-001 Kwakelweg 7b dd 03-02-2025.pdf
OVG gezien CON BER 240732 Berekening woonhuis Kwakelweg 7b dd 03-02-2025	D2025-00003037	240732 Berekening woonhuis Kwakelweg 7b dd 03-02-2025.pdf
OVG 2023101-BA-2.2a Woonhuis 16-10-2024 Kwakelweg 7b details	D2025-00001334	2023101-BA-2.2a Woonhuis 16-10-2024 Kwakelweg 7b details.pdf
OVG 2023101-BA-Sit-1b 16-10-2024 (situatie tekening)	D2025-00001333	2023101-BA-Sit-1b 16-10-2024.pdf
OVG TEK 2023101-BS-1 Overzichtstekening bestaand - woning dd.2023-12-22	D2023-00008812	8312481_1703673346079_2023101-BS-1_bestaand_woning.pdf
OVG BOU 2023101-BVP1 Bouwveiligheidsplan dd.2023-12-22	D2023-00008852	8312481_1703679516734_2023101-BVP1.pdf
Aanvraagdocument	D2023-00008814	8312481_1703673565293_papierenformulier.pdf
OVG 2023101-WVB-1c Weging waterbelang dd.22-09-2025	D2025-00009498	2023101-WVB-1c 22-09-2023.pdf
OVG Situatietekening met demping en aanplant - 2023101-W-Sit-1a	D2025-00008206	2023101-W-Sit-1a.pdf
OVG 2023101-BA-1.2d woonhuis 23-07-2025	D2025-00007567	2023101-BA-1.2d woonhuis 23-07-2025.pdf

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een beroep schrift indienen. De termijn voor het indienen van een beroep schrift is zes weken na de dag van de terinzagelegging. De terinzagelegging van het besluit wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt doordat middel van de officiële digitaal publicaties.

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?

De kosten van uw vergunning worden berekend volgens de legesverordening van Midden-Delfland 2023. De exacte kosten kunt u raadplegen in de tarieventabel, te vinden op

[Verordening op de heffing en de invordering van leges Midden-Delfland 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#).

U ontvangt binnenkort een aanslagbiljet om dit te betalen.

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 2012 en/of het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland.
2. 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.
3. Informeer ons (gemeente Midden-Delfland) over de start van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren.
4. Informeer ons (gemeente Midden-Delfland) van het afronden van de werkzaamheden uiterlijk 1 dag na afronding.
5. Vergeet niet om de sloop van de huidige woning te melden door middel van een sloopmelding. Dit doet u uiterlijk 4 weken voordat u start met het slopen. Maar hoe eerder hoe beter. De sloopmelding doet u via het Omgevingsloket.

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

Door deze omgevingsvergunning ontstaat er een verblijfsobject en een pand. Aan het verblijfsobject is het adres Kwakelweg 7b in Maasland toegekend. Dit verblijfsobject heeft een oppervlakte van 159 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:

- 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 valt in het bestemmingsplan Buitengebied Gras. Dit bestemmingsplan maakt van rechtswege deel uit van het omgevingsplan. De betreffende gronden zijn bestemd met de enkelbestemming "Wonen" (artikel 29) en dubbelbestemming "Waarde - Archeologie III" (artikel 42) met de als aanduiding bouwvlak en de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerszone – 3.

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

Gezien de strijdigheid is de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 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.

Volgens artikel 22.7 en 22.29 van het Omgevingsplan moet het bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het bouwplan is op 12 februari 2025 voorgelegd aan de commissie Omgevingskwaliteit. Zij heeft positief onder voorwaarde geadviseerd. Het bouwplan voldoet, na voldaan aan de voorwaarde aan de redelijke eisen van welstand.

Het is aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Midden-Delfland en er voorts geen andere belemmeringen bestaan tegen het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning.

Het betreft een bouwplan voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Uit onderzoek naar de bodem blijkt dat de bodem geschikt is voor het bouwwerk. De aanvraag voldoet hierdoor aan artikel 22.29 van het bestemmingsplan (Omgevingsplan).

Conclusie: Geen weigeringsgrond, mits voldaan aan de voorwaarde.

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 bouwplan valt in het bestemmingsplan Buitengebied Gras. Dit bestemmingsplan maakt van rechtswege deel uit van het omgevingsplan. De betreffende gronden zijn bestemd met de enkelbestemming "Wonen" (artikel 29) en

dubbelbestemming "Waarde - Archeologie III" (artikel 42) met de als aanduiding bouwvlak en de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerszone – 3.

Het bouwplan is in strijd met artikel 29.2 onder j van het bestemmingsplan, omdat de inhoudsmaat van de woning met meer dan 10% wordt vergroot.

Artikel 29.3.1 biedt de mogelijkheid om af te wijken van de maximale inhoudsmaat met een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend met toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid, omdat de inhoud van een woning met een bestaande inhoudsmaat van 468 m³ kan worden vergroot naar maximaal 500 m³. De nieuwe woning heeft een inhoudsmaat van 650 m³.

Kruimelgevallenregeling

Op grond van artikel 4, lid 1 van Bijlage II, Hoofdstuk IV van het Besluit omgevingsrecht (Bor) over bijbehorende bouwwerken kan medewerking worden verleend aan het vergroten van een hoofdgebouw. Dat volgt uit jurisprudentie. In dit geval gaat het om een hoofdgebouw in het buitengebied en geldt dat een bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan 5 meter. De nieuwe woning heeft een nokhoogte van meer dan 5 meter.

Het is niet mogelijk om een deel van het hoofdgebouw dat lager is dan 5 meter aan te merken als een bijbehorend bouwwerk met een inhoudsmaat van 182 m³.

Info over procedure

De aanvraag is ingediend voor 2024 en valt nog onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken met een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1 onder a, derde categorie). Hiervoor geldt de uitgebreide vergunningprocedure.

Motivering om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan

Wij maken gebruik van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, aangezien het bouwplan voorziet in de sloop en herbouw van een woning, samen met de sloop van een berging en de sloop en herbouw van een stal op hetzelfde perceel. Het totale oppervlak van de gebouwen op het perceel neemt af en de totale inhoudsmaat blijft gelijk.

Het bouwplan is in strijd met artikel 29.2, onder j, van het bestemmingsplan Buitengebied Gras, omdat de inhoudsmaat van de woning met meer dan 10% wordt vergroot. Een binnenplanse afwijking of toepassing van de kruimelgevallenregeling is in dit geval niet mogelijk. De nieuwe woning heeft een inhoudsmaat van 650 m³ en een nokhoogte van meer dan 5 meter, waardoor de reguliere afwijkingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan op grond van een ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de aard en omvang van de afwijking kan in dit geval worden volstaan met een waterparagraaf over de weging van het waterbelang. Hierin staan de te nemen maatregelen. Deze zijn als voorwaarde aan deze beschikking toegevoegd.

Gelet hierop wordt de omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, derde categorie Wabo, waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Wij verbinden de voorwaardelijke verplichting dat met de bouw van de woning pas mag worden gestart nadat de bestaande gebouwen op het perceel zijn gesloopt.

Het totale bebouwde oppervlak neemt af, de totale inhoud blijft gelijk, en de commissie Omgevingskwaliteit heeft op 12 februari 2025 positief geadviseerd, onder voorwaarden.

Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. De aanvraag om omgevingsvergunning kan derhalve worden verleend, waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd.

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 heeft (volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht) zes weken ter inzage gelegen van(datum) tot(datum). Wij hebben gedurende deze termijn(een/meerdere/geen) zienswijze hebben ontvangen.

Termijn

Voor deze voorbereidingsprocedure is bepaald dat wij binnen 56 dagen moeten besluiten op de aanvraag om omgevingsvergunning. De behandeltermijn start op de dag van indiening van de aanvraag, 27 december 2023. De behandeltermijn is op 31 januari 2024 opgeschort met 140 dagen omdat Door aanvrager om plan aan te passen.