

Mevrouw M.M. Westdijk - van der Sluis
Zuidbuurt 4C
3141 EM Maassluis

Postbus 55
3140 AB Maassluis

T 14 - 010
E gemeente@maassluis.nl
I www.maassluis.nl

uw brief van 22 september 2016
uw kenmerk
contactpersoon Team Omgeving
onderwerp Omgevingsvergunning,
Zuidbuurt 4C te Maassluis.

datum 17 oktober 2017
ons kenmerk 2016omg150
docnr. UIT-16-29449 zaaknr. Z-16-18079
doorkiesnummer 14-010
bijlage(n) diversen

Geachte mevrouw Westdijk - van der Sluis,

Hierbij delen wij u mede dat op uw d.d. 22 september 2016 bij het college ingekomen verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit(-en):

Activiteit(-en)

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Werkzaamheden

Het mogelijk maken van meerdere woningen (maximaal 4) binnen de bestemming "wonen"

op de locatie Zuidbuurt 4C te Maassluis gunstig is beschikt.

De desbetreffende omgevingsvergunning doen wij u hierbij toekomen.

Het aanslagbiljet van de legeskosten, welke u op grond van de Legesverordening bent verschuldigd, zal u separaat worden toegezonden.

Voor de goede orde attenderen wij u erop, dat voor het bouwen van woningen u tevens dient te beschikken over een omgevingsvergunning **activiteit Bouwen**.

Wij wijzen u erop, dat belanghebbenden als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid hebben om tegen dit besluit binnen zes weken, na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, en gemotiveerd beroep schrift in te dienen bij de rechtbank sector Bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Tegelijk met dit beroep schrift kan de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed dat vereist.



Dit betekent, dat de vergunning pas in werking treedt op de dag nadat de beroepstermijn is geëindigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij bovengenoemde rechtbank via "<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>". Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site kunt u kennis nemen van de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Maassluis,
de secretaris

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is in blue ink and appears to be 'A.L. Duijmaer-van Twist'. The signature on the right is in black ink and appears to be 'Dr. T.J. Haan'. Both signatures are written over the text of the letterhead.

A.L. Duijmaer-van Twist

Dr. T.J. Haan

Omgevingsvergunning Zuidbuurt 4C te Maassluis.

Burgemeester en wethouders der gemeente Maassluis;

beschikkende op een op 22 september 2016 ingekomen verzoek, aangevraagd door mevrouw M.M. Westdijk - van der Sluis wonende Zuidbuurt 4C te Maassluis om een omgevingsvergunning tot het mogelijk maken van meerdere woningen (maximaal 4) binnen de bestemming "wonen" op het perceel gelegen aan de Zuidbuurt 4C te Maassluis, kadastraal bekend: gemeente Maassluis sectie K nummer 51;

overwegende dat dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

dat de aanvraag omgevingsvergunning aan de bepalingen van art. 2.10 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is getoetst;

dat de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt te voldoen aan bovengenoemde bepalingen;

dat het vigerend bestemmingsplan, "Aalkeetpolder", aan het perceel de bestemming "Wonen" geeft en het plan voor 3 extra woningen hier niet mee in overeenstemming is;

dat hiermee een weigeringsgrond aanwezig is waarop vergunning voor de activiteit(-en):

Activiteit(-en)

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

afwijking van het bestemmingsplan, "Aalkeetpolder", ingevolge het bepaalde in art. 2.10 lid c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan worden geweigerd;

dat de activiteit "Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan" stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

dat de gemeenteraad op 10 februari 2017 heeft aangegeven dat ten aanzien van deze activiteit een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;

dat ons college op grond van het bepaalde in art. 2.12 lid 1 a 3 jo. 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gemeenteraad ten behoeve van de verwezelijking van een project van gemeentelijk belang ontheffing kan verlenen van het vigerende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

dat de gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing onlosmakelijk is verbonden met het besluit;

dat in het kader van het vooroverleg als bedoeld in art. 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geen reacties van de wettelijke overlegpartners zijn ontvangen;

dat, uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, niet blijkt van overwegende ruimtelijke bezwaren;

dat de aanvraag omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken vanaf 5 mei 2017 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de terinzagelegging 5 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat tijdens de terinzagelegging door de volgende instanties/personen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt:

- BHW advocaten namens de Familie Van der Kooij, d.d. 31 mei 2017;
- Drs. Ing. M.G. Dalmeijer, d.d. 9 juni 2017;
- Midden-Delfland vereniging, d.d. 13 juni 2017;
- VVE Woonpark Boonervliet, d.d. 16 juni 2017;
- Q.J. van der Meijs, d.d. 14 juni 2017.

gelet op het bepaalde in de wet Algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluiten:

I Aan mevrouw M.M. Westdijk - van der Sluis voornoemd, behoudens rechten van derden, omgevingsvergunning voor de activiteit(-en)

Activiteit(-en)

Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan

Werkzaamheden

Het mogelijk maken van meerdere woningen (maximaal 4) binnen de bestemming "wonen"

te verlenen voor het mogelijk maken van meerdere woningen (maximaal 4) binnen de bestemming "wonen" op het perceel gelegen aan de Zuidbuurt 4C te Maassluis;

II Op het projectgebied de voorwaarden en uitgangspunten, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 september 2016 herzien 1 september 2017, in samenhang met de bijbehorende bijlagen van toepassing te verklaren;

III Aan deze vergunning de volgende voorschriften te verbinden:

1. Om de woningen te kunnen realiseren dient een omgevingsvergunning **activiteit Bouwen** te worden aangevraagd en te zijn verleend.

U dient bij de aanvraag **activiteit Bouwen** rekening te houden met het volgende:

Welstand/Stedenbouw:

- het is niet wenselijk om een kunstmatige kreekrug in het landschap te maken; de oorspronkelijke kreekruigen moeten zichtbaar blijven en niet verstoord worden door kunstmatige ingrepen;
- de groenwal en/of bomen beperken tot het erf en niet het achterliggende deel (weiland) met het oog op het realiseren van een open polder;
- uitgangspunt is, dat de bebouwing als één ensemble zich moet presenteren, er mogen niet allemaal erfafscheidingen rond de diversen woningen verschijnen;
- in overleg met Welstand de soort beplanting en percentage verhard / onverhard afstemmen;
- duidelijkheid geven over de kleur van de bebouwing. Alleen aansluiten bij de omgeving is vaak niet voldoende, dit kan namelijk vrij divers zijn. Een bebouwing in een roodbruine baksteen is hier meer wenselijk.

Flora en Fauna:

- bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen dient een diepgaander onderzoek flora en fauna worden gedaan.

Hoogheemraadschap van Delfland:

- de nieuw te bouwen woningen dienen te worden voorzien van een gescheiden riolering.

2. Alvorens met de bouw mag worden aangevangen (na vergunningverlening activiteit Bouwen), dient het bestaande kassencomplex inclusief bijgebouwen behorend bij het kassencomplex volledig te zijn gesloopt.

Bijlagen behorend bij de omgevingsvergunning:

Omschrijving

Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

bestandsnaam

/2561541/basisset_aanvraag/2561541_
1474554780952_Bijlage_I_-
_mail_PZH.pdf

datum

22-09-2016

Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

/2561541/basisset_aanvraag/2561541_ 22-09-2016

Aanvraagdocument	1474554847034_Bijlage_II_- _Beeldkwaliteitsplan.pdf /2561541/basisset_aanvraag/2561541_	22-09-2016
Aanvraagdocument publiceerbaar	1474536233099_papierenformulier.pdf /2561541/basisset_aanvraag/2561541_	22-09-2016
Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	1474536233110_publiceerbareaanvraag.pdf /2561541/basisset_aanvraag/2561541_	22-09-2016
Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	1474554912526_Bijlage_III_- _erfdienstbaarheden.pdf /2561541/basisset_aanvraag/2561541_	22-09-2016
Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	1474554972850_Bijlage_IV.pdf Ruimtelijke onderbouwning.pdf	04-09-2017
Besluit B en W Verlenen omgevingsvergunning Zuidbuurt 4C	Advies B en W (openbaar).pdf	19-09-2017
Nota van beantwoording zienswijzen Zuidbuurt 4C	Nota van beantwoording zienswijzen Zuidbuurt 4C aanv AH.pdf	19-09-2017
Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	/2561541/basisset_aanvraag/2561541_ 1474555028054_Bijlage_V_- _Ecoscan.pdf	22-09-2016

IV Ter nadere informatie:

1. Naast bovengenoemde voorwaarden willen wij u, voor de goede orde, wijzen op de privaatrechtelijke aspecten op grond van boek 5, van het Burgerlijk Wetboek. De titel van dit boek is: 'Zakelijke rechten' en regelt onder andere het hierna genoemde:
 - eigendom van onroerende zaken;
 - bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven;
 - mandeligheid (gemeenschappelijk bezit);
 - erfdienstbaarheden.
2. Het navolgende aandachtspunt van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond dient in acht te worden genomen:
 - Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Maassluis, 17 oktober 2017

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Maassluis,
de secretaris

A.L. Duijmaer-van Twist

de burgemeester,

Dr. T.J. Haan