



Ons kenmerk D2023-00000684
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden

20 MRT 2023

Onderwerp
Beschikking

Datum
20 maart 2023



U heeft op 12 juli 2022 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag betreft restauratie van de woning en het oprichten van een aanbouw aan de Burg van der Leljkade 16 in Maasland. Deze aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2022-0349. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit

We verlenen u de gevraagde vergunning.

Deze vergunning bevat de volgende activiteiten:

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 beroepschrift (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
Plan Projectomschrijving rev6 dd.2022-10-17	2022-08252	NDO21081_Burg vd Leljkade 16_Plan_rev6.pdf
BA-100 Overzichtstekening nieuw revE dd.2022-10-17	2022-08251	NDO21081_B vd Lelykade 16_BA-100 revE.pdf

Werkomschrijving versie 3 dd.2022-10-03	2022-07905	NDO21081_B vd Lelykade 16_Werkomschrijving versie 3.pdf
BA-710 Foto's metselwerk achtergevel dd.2022-10-03	2022-07903	NDO21081_B vd Lelykade 16_BA-710.pdf
BA-700 Details revC dd.2022-10-03	2022-07902	NDO21081_B vd Lelykade 16_BA-700_revC.pdf
SL-100_revB Slooptekening dd. 2022-09-12	2022-07172	NDO21081_B vd Lelykade 16_SL-100 revB.pdf
Technische tekening dakraam FLDRK	2022-05376	Technische tekening dakraam FLDRK.pdf
Bouwhistorische opname jan.2022	2022-05364	Veerman Bouwhistorie.pdf
BA-501 Kozijnstaat revB dd.2022-10-03	2022-07901	NDO21081_B vd Lelykade 16_BA-501 revB.pdf
GT-100 Plattegronden BG en 1e VVV dd.2022-10-03	2022-07900	NDO21081_B vd Lelykade 16_GT-100.pdf
22033-C-01 constructietekening dd.2022-09-12	2022-07170	22033-C-01_constructietekening.pdf
BS-100 revD Overzichtstekening bestaand dd.2022-09-12	2022-07164	NDO21081_B vd Lelykade 16_BS-100 revD.pdf
DL Daglichtberekening dd.2022-08-12	2022-06297	NDO21081_B vd Lelykade 16_DAGLICHT.pdf
INS-01 Instalaties dd.2022- 08-12	2022-06295	NDO21081_B vd Lelykade 16_INS-01.pdf
SPUI Spuivoorziening dd.2022-08-12	2022-06293	NDO21081_B vd Lelykade 16_SPUI.pdf
VENT ventilatiebalans dd.2022-08-12	2022-06292	NDO21081_B vd Lelykade 16_VENT.pdf
Aanvraag publiceerbaar	2022-05379	6763465_1657637873769_publiceerbareaanvraag.pdf

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] en e-mailadres
[REDACTED] Wilt u hierbij het zaaknummer Z-HZ_WABO-2022-0349 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
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
2.3.1.1.1	OV-Bouwactiviteit art. 2.1, 1e lid onder a van de Wabo tot € 100.001,- [REDACTED]
2.3.1.2	Toetsing welstandscriteria op grond van onderdeel 2.3.1.2 [REDACTED]
2.3.1.2.1	Extra welstandstoets / i.v.m. wijziging bouwplan
2.3.3.1	Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit Binnenplanse afwijking
2.3.6.1.1	Monumenten of beschermde stads- of dorpsgezicht / slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen
Leges totaal	

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. 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);
3. 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.
4. 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.
5. 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 onderzoeksinstelling);
6. 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.
7. Voor de aanleg van kabels, leidingen, riolering e.d. dient u contact op te nemen met de afdeling openbare ruimte;
8. 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;
9. 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.

10. 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.

Na verbouwing heeft het verblijfsobject Burg van der Leljkade 16 (vbo id 1842010000001819) een oppervlakte van 158 m2 en een gebruiksdoel "Woonfunctie".

De oppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen.

Door deze omgevingsvergunning wijzigt de geometrie van pand 1842100000007872.

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:

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- 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 heeft betrekking op een locatie gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Historische kern Maasland met de bestemming 'Wonen'.

Een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is in strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 12 oktober 2022 positief heeft geadviseerd. Wij kunnen ons met dit advies 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.

Conclusie: Strijdig met het bestemmingsplan daarom wordt volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo ook 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' aangevraagd.

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).

De uitbreiding is gesitueerd in de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak. Een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak is in strijd met het bestemmingsplan. De reden hiervoor is omdat de bouw en goothoogte worden overschreden.

Door middel van een kruimel regeling (BOR Bijlage 2, artikel 4) kan er medewerking worden verleend aan het initiatief.

De initiatiefnemer geeft aan het pand weer als woonhuis te willen gebruiken en het pand in ere te herstellen zoals het vroeger ooit was. Stedenbouwkundig gezien is het initiatief heel wenselijk omdat er een rijksmonument wordt gerestaureerd.

Ruimtelijk gezien heeft de uitbreiding van het hoofdgebouw wel degelijk gevolgen voor haar directe omgeving. De uitbreiding heeft tot gevolg dat de zoninval op het naastgelegen perceel Burg. van der Leljkade 15 beduidend minder wordt.

Het plan draagt niet bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Echter het herstellen van de woning is wel een gewenste ontwikkeling. De gemeente hecht belang aan participatie en de mogelijkheid van bewoners om samen de eigen leefomgeving vorm te geven. De initiatiefnemer kan middels een participatietraject met de andere omwonenden peilen of er draagvlak is voor een dergelijke uitbreiding. Als de aanvrager kan aantonen dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling, is de gemeente bereid om medewerking te verlenen.

De omwonenden hebben via een verklaring bevestigd geen bezwaar te hebben te de ontwikkeling.

Conclusie: Gelet op voorgaande overwegingen is er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

De aanvraag om omgevingsvergunning bevat de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed, welke op 12 oktober 2022 positief heeft geadviseerd. Wij kunnen ons met dit advies verenigen, waarmee gesteld kan worden dat het bouwplan de monumentale waarde van het monument niet aantast

Conclusie: de aanvraag is niet in strijd met de monumentenzorg

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) zes weken ter inzage heeft gelegen van 3 februari 2023 tot 16 maart 2023. Wij hebben gedurende deze termijn geen zienswijze ontvangen.

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, 12 juli 2022.

De behandeltermijn is op 28-7-2022 opgeschort met 17 dagen omdat er nog aanvullende stukken aangeleverd moesten worden om de aanvraag compleet te maken. We hebben op 10 januari 2023 besloten om de behandeltermijn te verlengen met 42 dagen.