

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 30 november 2022 van de heer [REDACTED] een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een (schuur)woning met een bijgebouw, Bovenkerkseweg 30 te Giessenburg.

Kadastraal bekend gemeente Giessenburg,
Sectie I, nummer 570 en 569

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1161162.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), om de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in deze vergunning vermelde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo)
- Het wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, lid 1f Wabo)

De overwegingen om te komen tot dit besluit staan in de bijlage welke een onderdeel is van dit besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 'De beoordeling van de aanvraag' van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan artikel 2.10 Wabo. Na het afwegen van alle belangen is het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Wij verbinden aan dit besluit voorschriften welke vermeld staan in de bijlage.

Documenten

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- aanvraagformulier openbaar met OLO-nummer 7431435, ingediend op 30-11-2022;
- ventilatiebalans - zwembad_bg - garage - 22101 - 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- ventilatiebalans - 22101 - nw versie 2022-11-29.pdf, ingediend op 29-11-2022;
- ventilatiebalans - bg_1e verd - 22101 - nw versie 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- documentenlijst schuurwoning - 22101 - 2023-01-16.pdf, ingediend op 16-1-2023;
- verspreidingsgegevens - 2023-BE-0739.pdf, ingediend op 26-10-2023;
- toelichting gebruik kantoor - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2022;
- T zolder_nok - 22_101 - WX-03 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2023;

- T waarde bg, 1e verd., gevels, doorsneden - 22.101- BT-01 tm 07 - nw versie 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T trap naar zolder - garage - 22_101 TO-49 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T trap naar kelder - garage - 22_101 TO-48 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T trap - 22_101 WX-111 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T situatietekening - nader onderzoek - 2109-067-MP-001 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T situatie - oud - TO-001 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T situatie - nieuw - TO-002 - nw versie 2023-01-16.pdf, ingediend op 16-1-2023;
- T schemas en fundering - garage - concept - 0000-15095 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T raam zijgevel - doorsnede - 22_101 WX-102 BO-02 - aanvulling 2023-01-16.pdf, ingediend op 16-1-2023;
- T kelder_ begane grond - constructief schema garage - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T gevels_ plattegronden_ doorsnede_ constructie schemas - bijgebouw - TO 00 tm 08 muv 04.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T gevels_ plattegrond_ doorsneden_ zolder - 22_101-TO 01 tm 07.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T fundering_ details -15095-01 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T details vloer - 22_101 WX-109 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T details div_ - bijgebouw - 22_101-TO 40 tm 47.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T details div_ - 22_101-TO 101 tm 110.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- T brandwering - schuurwoning - 22_101 WX-08 - aanvulling 2023-01-16.pdf, ingediend op 16-1-2023;
- T bg_ gevels_ doorsneden_ spant_ gebruiksopp etc - 22101-TO div nummers - doc met 29 pag - nw versie 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2023;
- T bg, 1e verd., gevels, doorsneden - 18.100-BT-01 tm 03.pdf, ingediend op 7-6-2022;
- T begane grond_ verdieping - 22101 TO-01 - aanvulling 2023-03-08 ontvangen.pdf, ingediend op 8-3-2023;
- T begane grond_ verdieping_ ventilatieschema etc_ - bijgebouw - 22_101-TO 20 tm 31.pdf, ingediend op 10-11-2023;
- T begane grond_ verdieping_ ventilatieschema - 22_101-TO 20 tm 27.pdf, ingediend op 2-9-2022;
- T begane grond en verdieping - plattegronden - 22_101 - WX-02 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2023;
- Ruimteschema garage - opp_ bouwbesluit vlgns NEN 2580 - kelder_ bg_ zolder - 22_101 - 2022-11-29.pdf, ingediend op 29-11-2023;
- Ruimteschema - opp_ bouwbesluit vlgns NEN 2580 - bg_ 1e verd_ zolder - 22_101 - 2022-11-29.pdf, ingediend op 29-11-2023;
- Ruimteschema - opp_ bouwbesluit vlgns NEN 2580 - bg_ 1e verd_ - 22_101 - 2022-11-25.pdf, ingediend op 25-11-2023;
- Ruimtelijke onderbouwing Bovenkerkseweg 30 Giessenburg-juli 2024.pdf, ingediend op 4-7-2024;
- R quickscan flora en fauna - 2301_033_IK-01 - V_0 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2023;
- R quickscan ecologie - 2023-BE-0739 - aanvulling 2023-10-25 - nw versie 2023-12-15.pdf, ingediend op 15-12-2023;
- R nader bodemonderzoek - 2109067MP-02 vs 0 - aanvulling 2023-06-01.pdf, ingediend op 6-1-2023;
- R bouwhistorisch onderzoek - 22_101 juli 2022.pdf, ingediend op 7-7-2023;
- R archeologisch onderzoek - vs 1_1 - nw versie 2023-06-01.pdf, ingediend op 1-6-2023;
- R AIM-sessie - Aj2wsvf0446 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2023;
- R aanvullend ecologisch onderzoek - 2303-066-MVI-01 vs 0 - aanvulling 2023-07-07.pdf, ingediend op 5-6-2023;
- Planschadeverhaalovereenkomst - aanvulling 2024-06-13.pdf , ingediend op 13-6-2024;

- Memo stikstof - aanvulling 2023-12-15.pdf, ingediend op 15-12-2023;
- Daglichttoetreding 22101.pdf, ingediend op 29-11-2022;
- Bijlage beschermde soorten - aanvulling 2023-10-25.pdf, ingediend op 26-10-2023;
- Bijlage 2 beschermde soorten - aanvulling 2023-10-25.pdf, ingediend op 26-10-2023;
- Beoordeling rapport Bovenkerkseweg 30 te Giessenburg.pdf, ingediend op 7-7-2023;
- BCRG verklaring - gecontroleerde kwaliteitsverklaring - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- B toelichting parkeernorm - 22101 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 2-22-2023;
- B toelichting parkeernorm - 22101 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 2-22-2023;
- B BENG berekening - PR19172 - 22_101 WX-1 - aanvulling 2023-01-12.pdf, ingediend op 12-1-2023;
- B akoestisch onderzoek - VL_2371_B01 - aanvulling 2023-12-15.pdf, ingediend op 15-12-2023;
- B AERIUS-berekening - realisatiefase - RfkcZNX6XiXw - 2023 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2022;
- B AERIUS-berekening - realisatie- en gebruiksfase - ReUNAq82AKmi - 2023 - aanvulling 2023-06-01.pdf, ingediend op 1-6-2023;
- B AERIUS-berekening - gebruiksfase - RmwQext2Q3gk - 2023 - aanvulling 2023-02-22.pdf, ingediend op 22-2-2022;
- B AERIUS realisatie en gebruiksfase - S1YRNpNcyKGq - aanvulling 2023-12-15.pdf, ingediend op 18-12-2023;
- aavepaa advies bodemtoets bouw Bovenkerkseweg 30 Giessenburg_1_docx.pdf, ingediend op 30-1-2023;
- afbeelding 20231130_143853.jpg, ingediend op 5-12-2023;
- afbeelding 20231130_144127.jpg, ingediend 5-12-2023;
- afbeelding 20231130_144618.jpg, ingediend op 5-12-2023;
- afbeelding 20231130_144624.jpg, ingediend op 5-12-2023;
- afbeelding 20231130_144644.jpg, ingediend op 5-12-2023.

Deze documenten zijn gedurende de beroepstermijn op te vragen bij het vakteam Omgevingsvergunning.

U kunt in beroep gaan tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. Dit doet u binnen 6 weken na verzending van dit besluit. U stuurt uw beroep naar: Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Vermeld het besluit en waarom u tegen dit besluit in beroep gaat.

Voorlopige voorziening aanvragen

Als u in beroep gaat tegen dit besluit dan blijft het besluit meestal wel geldig. U kunt aan de voorzieningenrechter vragen ons besluit uit te stellen. Dit noemen we een 'voorlopige voorziening'. U vraagt deze voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BX Rotterdam.

DigiD

U kunt ook digitaal beroep instellen of een voorlopige voorziening aanvragen via www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor een elektronische handtekening (DigiD) nodig.



[De Rechtspraak](http://www.rechtspraak.nl)

De website van
rechtbanken, gerechtshoven
en de bijzondere colleges.
Met informatie over de
procedures bij rechtszaken,
uitspraken en de organisatie
van de rechtspraak.
www.rechtspraak.nl

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
de secretaris de burgemeester

Femmy Jonker

Theo Segers

Datum Besluit: 5 september 2024

BIJLAGE, behorend bij de Omgevingsvergunning, nummer 1161162

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum 5 september 2024 aan de heer [REDACTED] voor het bouwen van een (schuur)woning en bijgebouw naast, Bovenkerkseweg 30 te Giessenburg.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 30 november 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:



Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een (schuur)woning en een bijgebouw.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo)
- Het wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, lid 1f Wabo)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 Wabo zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Na aanvulling ontvankelijk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw ingediende aanvraag niet volledig was volgens artikel 2.8 van de Wabo. De beslistermijn is onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn ingekomen.

Op 7 december 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 18 december 2023 hebben wij deze ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 378 dagen onderbroken.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenken heeft. Dit betekent dat op basis van artikel 6.5 van het Bor de gemeenteraad een verklaring van geen bedenken dient af te geven. Bij raadsbesluit heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten aanzien diverse categorieën van omgevingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo. Deze aanvraag valt binnen deze categorieën, onder 2 en 4, voor het respectievelijk realiseren van het bij een woning behorende bebouwing en het realiseren van een commerciële voorziening (kantoor kleiner dan 250 m²) buiten BSD.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 15 juli 2024 tot en met 26 augustus 2024 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

1. Aanvang werkzaamheden

Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens vanwege burgemeester en wethouders voor zover nodig:

- het peil van het bouwwerk is aangegeven en door ons akkoord bevonden. Dit peil wordt ter plaatse aangegeven door de toezichthouder van vakteam Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Molenlanden. Hierbij wordt gekeken naar peilhoogtes van de omliggende bebouwing en de hoogte van het maaiveld ter plaatse. Wij willen benadrukken dat peilhoogtes welke op vergunnings- constructietekeningen zijn aangegeven niet leidend zijn.
- de rooilijnen op het bouwterrein door u zijn uitgezet en door de toezichthouders van het vakteam Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Molenlanden gecontroleerd en akkoord bevonden.

2. Kennisgevingen

De onderstaand kennisgevingen moeten aan het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden doorgegeven, liefst per e-mail aan bouwtoezicht@jouwgemeente.nl:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van het storten van beton, tenminste 1 werkdag tevoren;
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na de voltooiing;
- het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

3. Constructieve gegevens

Ter nadere goedkeuring moeten voor zover van toepassing de volgende bescheiden uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend:

- het funderingsplan;
- een plan dat de dragende constructies en de constructieve gegevens weergeeft;
- de berekening van de dragende constructies, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan.

De statische berekeningen dienen berekend te worden overeenkomstig de NEN-normen genoemd in de afdeling 2.1 van het Bouwbesluit.

4. Bouwbesluit artikel 2.33, Afmetingen trap (nieuwbouw)

De op tekening aangegeven trappen moet voldoen aan tabel 2.33.

5. Bouwbesluit artikel 2.84, Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

Doorbrekingen en doorvoeren in wanden, deuren, vloeren en /of daken mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag waaraan deze bouwdeelen moeten voldoen. Van de voltooiing van de brandwerende voorzieningen aan deze doorbrekingen en doorvoeren moet kennisgeving aan het bouwtoezicht worden gedaan. De voorzieningen mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht of brandweer aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving.

6. Bouwbesluit artikel 2.130, Reikwijdte (inbraakwerendheid)

De deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen onderdelen in de buitengevels moeten, moeten een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2 bepaald overeenkomstig NEN 5087 en NEN 5096. Een erkende kwaliteitsverklaring dat aan deze eis wordt voldaan moet worden voorgelegd.

7. Bouwbesluit artikel 6.18, Aansluiting van de afvoeren afval- en hemelwater
De gebouwaansluitingen van de afvoeren van afval- en hemelwater zijn zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft. Met een flexibele aansluiting bij de gevel kan afscheuren voorkomen worden.
8. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders
De op tekening aangegeven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.
9. Bouwbesluit artikel 7.12, Deuren in vluchtroutes
Deuren die deel uitmaken van een vluchtroute die leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg moeten in de vluchtrichting te allen tijde kunnen worden geopend zonder gebruik te moeten maken van losse voorwerpen zoals sleutels.
10. Bouwbesluit, afdeling 8.2, Afvalscheiding nieuwbouw en bestaande bouw
Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 aug. 2001, nr. 158, blz 9);
 - steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - overig afval.
11. Bouwbesluit artikel 8.2, Veiligheid in de omgeving
Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.
12. Afvalwater
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
13. Nader overleg moet plaatsvinden over:
 - de plaats van de bouwkransen/liften;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de plaats van het laden, lossen en opslag materiaal;
 - de plaats van de afvalcontainers.

Voorschriften archeologie (selectiebesluit)

1. Het selectieadvies van Transect B.V. wordt onderschreven om in het plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding onder protocol Opgraven van de civieltechnische werkzaamheden en het verder uitgraven van de bouwput.
2. Voorafgaand aan het gravend onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat ter toetsing aan de gemeente Molenlanden wordt aangeboden. Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hier een meldplicht conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient zo spoedig mogelijk te worden gedaan bij de gemeente Molenlanden en haar adviseur via: ronald.vanoosterbos@jouwgemeente.nl en info@hamaland-advies.nl.

Zorgplicht Wet natuurbescherming

Uit inventarisatie van soorten (Quickscan Tritium 2023, aanvullend onderzoek Tritium 2023, Quickscan Brabant Eco 2023) en een controlebezoek door het bevoegd gezag blijkt dat geen verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn aangetoond of worden verwacht.

In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming zijn de volgende voorschriften opgenomen.

1. De start van de (bouw) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten broedperiode.
Toelichting

Indien uit dit onderzoek blijkt dat er zich in het projectgebied nest-indicerende of broedende vogels bevinden, dan mogen de werkzaamheden niet zondermeer uitgevoerd worden. In dat geval dreigt overtreding van de Wet natuurbescherming en loopt u het risico dat het toezichthoudend bevoegd gezag handhavend zal optreden. Dit kan onder meer bestaan uit het stilleggen van de werkzaamheden. Indien uit het deskundig onderzoek blijkt dat er zich nest-indicerende of broedende vogels in het projectgebied bevinden en het wenselijk is dat de werkzaamheden zonder uitstel doorgang vinden, dan dient u dit onderzoek met spoed te mailen naar ecologie@ozhz.nl, zodat wij met u kunnen afstemmen of- en welke passende oplossingen mogelijk zijn en u zo voorkomt dat de Wnb overtreden wordt.

2. De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Als het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv. amberkleurig).
3. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Het wijzigen van een rijksmonument

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden historische onderdelen worden aangetroffen die ten tijde van de aanvraag niet zichtbaar waren, dient u dit direct bij ons te melden en de verbouwingswerkzaamheden op die locatie te staken.

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de adviescommissie omgevingskwaliteit van de gemeente Molenlanden heeft verklaard dat de bouwhistorische waarden van het Beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast omdat het plan zeer degelijk is uitgewerkt waarbij de gekozen aanpak van respect getuigt voor het monument;
2. het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening 2019;
3. het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften in deze vergunning worden opgevolgd;
4. de locatie van het plan in het bestemmingsplannen 'Buitengebied Giessenlanden', 'Parapluherziening Parkeren' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' valt en hierin de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' heeft en tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie - 2', 'Waarde-Archeologie -4' en 'Waterstaat - Waterkering' heeft;
5. voor deze locatie de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' en van toepassing is;
6. het plan strijdig is met het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', met de bijbehorende bestemming, omdat:
 - a. de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) ten hoogste 850 m³ mag bedragen en de inhoud van de rijksmonumentale boerderij al groter is dan 850 m³;
 - b. een kantoor met personeel niet is toegestaan binnen de woonbestemming;
 - c. het niet is toegestaan om meer dan 75 m² aan schuur te realiseren.
8. de strijdigheid inhoudt dat het aantal woningen toeneemt naar vijf, waar maximaal twee zijn toegestaan;
9. het plan niet strijdig is met de regels behorend bij de genoemde gebiedsaanduiding.
10. door de genoemde strijdigheid de aanvraag van rechtswege, op basis van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, mede is aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de ruimtelijke regels'.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen, dat:

1. wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, af kunnen wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de eerder aangegeven strijdigheden.
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen, omdat:
 - a. het perceel reeds de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' heeft;
 - b. de bestemmingen en het gebruik niet veranderen, waarbij binnen het bedrijf aan huis enkel personeel wordt toegestaan;
 - c. de bestaande schuren en de gierput gesloopt worden;
 - d. het plan op een passende wijze wordt vormgegeven en ingepast op het perceel;
 - e. het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden;
 - f. het plan een goede ruimtelijke onderbouwing kent waarin alle aspecten op het gebied van ruimtelijke ordening zijn uitgewerkt en beoordeeld. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - g. de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed op 27 januari 2023 positief advies heeft gegeven;
 - h. de 'Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit' op 23 februari 2023 positief advies heeft gegeven;
 - i. het Waterschap Rivierenland een positief advies heeft gegeven;
 - j. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - k. tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.
3. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

Het wijzigen van een rijksmonument

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. het gebouw een rijksmonument is.
2. de rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 27 januari 2023 een positief advies heeft afgegeven.
3. de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit positief heeft geadviseerd over het bouwplan.
4. de aanpassingen het hoofdgebouw en de monumentale waarden niet onevenredig aantasten.

Aandachtspunten

Sloopmelding

Als er meer dan 10 m³ sloopafval en/of er wordt asbesthoudende materialen verwijderd dan dient hiervoor vooraf een sloopmelding te worden ingediend via www.omgevingsloket.nl bij gemeente Molenlanden. U dient een reactie van de gemeente af te wachten voordat u gaat slopen waarbij u rekening dient te houden met een behandeltermijn van 5 dagen of 4 weken, afhankelijk van het soort sloopmelding. Meer informatie kunt u vinden via www.ozhz.nl/themas/bouw/asbest/.

Onvoorziene aanwezigheid asbest

Asbest mag nooit verwijderd worden zonder toestemming van het bevoegd gezag. Als tijdens de werkzaamheden onvoorziene asbest wordt ontdekt moeten de werkzaamheden voor dat deel onmiddellijk worden gestopt. Dit moet direct aan ons worden medegedeeld. Wij kunnen ons voorstellen dat u dan belang heeft met een spoedige behandeling van uw sloopmelding. Geeft u dat dan duidelijk aan op het formulier en neemt u ook hierover contact op met Vakteam Veiligheid via het e-mailadres bouwtoezicht@jouwgemeente.nl. Meer informatie kunt u vinden via www.ozhz.nl/themas/bouw/asbest/.

Beroep

U mag starten met de vergunde activiteit na de beroepstermijn en nadat de beide beschikkingen van de eerst en de tweede fase afzonderlijk of tegelijk in werking zijn getreden. Is er een beroepschrift ingediend dan kunt u de beslissing op het beroep afwachten. U loopt namelijk een risico wanneer u eerder gaat starten met uw werkzaamheden. De uiterste consequentie van een ingesteld beroep kan zijn dat de

omgevingsvergunning wordt vernietigd. Wij adviseren u vooraf met degene te overleggen van wie een beroepschrift verwacht wordt en/of te overleggen met de behandelend ambtenaar.

Wanneer bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat hierover een beslissing is genomen.

Bodem

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2021.

Gemeentegrond

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat het volgens de bepalingen van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente verboden is trottoir, rijwegen, plantsoenen of andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor bijvoorbeeld het bereiden van specie of het opslaan van bouwmaterialen, bouwketen en dergelijke.

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning. In het geval van bouwen, aanleggen, kappen of slopen is deze termijn gesteld op 26 weken of de in de omgevingsvergunning gestelde termijn. Voorafgaand aan een eventuele intrekking zal altijd uw zienswijze worden gevraagd. U of andere belanghebbenden kunnen een verzoek indienen om de omgevingsvergunning in te trekken.

Rechthebbende

Wanneer de omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden meldt de vergunninghouder dat ten minste 1 maand van tevoren aan het vakteam Omgevingsvergunning. De melding dient te bestaan uit:

- naam en adres vergunninghouder;
- het zaaknummer van de betreffende omgevingsvergunning;
- naam, adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de andere persoon.

Riolering

Alvorens tot het aansluiten van de riolering wordt overgegaan, moet contact met de afdeling Buitenruimte van de gemeente Molenlanden worden opgenomen. De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.

Toestemming nodig voor inrit

Wij wijzen u erop dat u voor het aanleggen of het veranderen van een inrit een omgevingsvergunning nodig heeft. Omdat de provincie Zuid-Holland wegbeheerder is van de nabij gelegen provinciale weg adviseren wij u om eerst informeel uw plan aan hen voor te leggen. De provincie zullen wij namelijk om advies vragen bij een aanvraag om omgevingsvergunning. De Dienst Beheer Infrastructuur, afdeling District Landelijk Gebied van de provincie is bereikbaar via telefoonnummer 070-4416611.

Wet Natuurbescherming, ontheffing beschermde dier- en plantsoorten

Mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een vergunning of een ontheffing nodig, of moet u een melding doen, op grond van de Wnb. Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn.

Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Zuid-Holland: Natuurbescherming - Provincie Zuid-Holland. Op grond van de Wnb is het onder andere verboden om beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus. Voor vleermuizen is de beschermde verblijfsperiode van maart tot en met oktober. De Wnb schrijft ook een zorgplicht voor, waardoor ook buiten het broedseizoen nestplaatsen van bijvoorbeeld gierzwaluwen beschermd zijn. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn dat er geen beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden broeden of voorkomen.

Huisnummering

De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld. Deze adressering treedt pas officieel in werking nadat u het (ver)bouwwerk bij ons 'gereed heeft gemeld'.

KLIC-melding

Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC (WION).

Rechten van derden

Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder door bouwen met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw bouwplan te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.