

Ontwerp-omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 22 december 2023 van De heer C.H. Pruijm een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een klassiek herenhuis op de locatie Oosteinde 46 te Oud-Alblas.

Kadastraal bekend gemeente Molenlanden, Sectie E, nummer 434.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1198957.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), om de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning zal worden 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)

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 met aanvraagnummer 8301993, Ingekomen op 22 december 2023;
- 0922_DO-01_overzichtstekening_WijzD_.pdf, aanvulling 29 november 2024;
- 0922_DO-02_details_WijzA.pdf, aanvulling 29 november 2024;
- 1. 2006007460-20232686 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oosteinde 46 Oud Alblas-def, v 23 november 2023.pdf, Ingekomen op 22 december 2023;
- Oud-Alblas - rapportage bodemonderzoek DEF, v 14 februari 2022.pdf, Ingekomen op 22 december 2023;

- Rapportage archeologisch bureauonderzoek IVO Oud Alblas, Oosteinde 46 versie 1.1.pdf, Ingekomen op 22 december 2023;
- Quickscan Wnb Oosteinde 46 te Oud-Alblas., v 19 september 2023.pdf; , Ingekomen op 22 december 2023;
- Aanvullend onderzoek ecologie 2024 Oosteinde 46 te Oud-Alblas.pdf. d.d. 23 oktober 2024
- B en T volume.pdf, Ingekomen op 22 december 2023;
- Energieprestatie-rapport NTA 8800, aanvulling d.d. 29 november 2024;
- R ruimtelijke onderbouwing - aanvulling 22 mei 2024;
- R24081 Bouwbesluittoetsing aangepaste wijziging d.d. 29 november 2024;
- T Bestemmingsplan, parapluherziening, leggerkaart waterkeringen.pdf, Ingekomen op 22 december 2023;
- T locatie, situatie, plattegronden, doorsneden, impressie, gevels - 09-22 - VO-01.pdf
- woonhuis Oud-Alblas - Voorlopig energielabel, Ingekomen op 22 december 2023;

Deze documenten zijn gedurende de termijn waarbinnen zienswijze kan worden ingediend op te vragen bij het vakteam Omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 april 2025 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden, postbus 5, 2970 AA te Bleskensgraaf.

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.

BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1198957

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 1 april 2025 voor het voor het bouwen van een klassiek herenhuis op de locatie Oosteinde 46 te Oud-Alblas.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

De heer C.H. Pruim
Zalmhaak 11
3356 DC Papendrecht

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een klassiek herenhuis op de locatie Oosteinde 46 in Oud-Alblas.

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)

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 31 januari 2024 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 29 november 2024 hebben wij deze ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 303 dagen onderbroken.

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. er per 1 oktober 2019 er voor het gehele grondgebied van de gemeente Molenlanden geen welstandseisen van toepassing zijn, met uitzondering van de beschermde stads- en dorpsgezichten. Omdat het bouwplan niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht is gelegen blijft de welstandsbeoordeling, ingevolge het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, achterwege;
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 de bestemmingsplannen "Buitengebied Graafstroom", "Buitengebied Graafstroom 3^e herziening" en "parapluherziening Buitengebied Graafstroom" valt en hierin de enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemmingen "Waterstaat - Waterkering" en "Waarde - Archeologie - 2" heeft;

5. voor deze locatie de aanduiding "Bouwvlak" en de gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone – dijk", "wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied" en wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint" van toepassing zijn;
6. voor deze locatie ook de bestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten" en "Parapluherziening Parkeren" van toepassing zijn;
7. het plan in strijd is met de regels behorende bij de bestemming "Wonen", omdat in artikel 19.2 is bepaald dat gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak worden opgericht';
8. de strijdigheid inhoudt dat de woning deels buiten het bouwvlak worden gebouwd;
9. het plan is ook in strijd is met de regels behorende bij de bestemming "Wonen", omdat in artikel 19.2.4. is bepaald woningen een maximale inhoud van 650 m³ mag bedragen;
10. de strijdigheid inhoudt dat de woning een inhoud heeft van 1000 m³;
11. het plan niet strijdig is met de regels behorend bij de genoemde gebiedsaanduiding;
12. de aanvraag geen betrekking heeft op arbeidsmigranten en om die reden niet strijdig is met het "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten";
13. er geen wijzigingen optreden met betrekking tot parkeren. De aanvraag is om die reden niet strijdig is met de "Parapluherziening Parkeren";

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 het overschrijden van het bouwvlak en de grotere inhoudsmaat
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
3. middels de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd en gemotiveerd waarom het overschrijden van het bouwvlak passend is op deze locatie;
4. In de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen tevens de afwijking grotere inhoudsmaat woning onderbouwd is, op basis van artikel 19.3.4 ontheffing grotere inhoudsmaat woning uit bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden begonnen dan dat er een melding voor de milieu belastende activiteit 'saneren van de bodem' gedaan 'sanering van de bodem' is ingediend en positief is beoordeeld.
2. 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.
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. 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.
5. 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).
6. In de nieuwe situatie dient te worden voorkomen dat de rivier De Alblas in de avond wordt verlicht ter bescherming van vlieg- en foerageermogelijkheden voor vleermuizen.
7. Steiger: Ten aanzien van de platte schijfhoren is het van belang dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode 1 oktober – 1 december. Daarbij moet minimaal 25% van de waterplanten en waterbodem gespaard blijven tijdens de werkzaamheden.
8. 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.

Aandachtspunten

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.

Sloophmelding

Als er meer dan 10 m³ sloophafval en/of er wordt asbesthoudende materialen verwijderd dan dient hiervoor vooraf een sloophmelding 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 sloophmelding. 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

Na het verstrijken van de beroepstermijn (6 weken) mag u starten met uw vergunde activiteit. 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 2023.

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.

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.

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.

Afvalwater

Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).

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.

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 burens, 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.