

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 21 november 2021 van de heer C. Slingerland een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het bestaande woonhuis met stal tot 2 woningen, Heulenslag 68 en 68A te Bleskensgraaf.

Kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf,
Sectie D, nummer 231

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna BAG) bekend als:
· Pand: 0693100000006067

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1123569.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 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 activiteit en 68Aen:

- 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 voldoet 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.

Ingekomen op 21 november 2021

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 6533501.

Aanvullende gegevens, ingediend op 16 februari 2022:

- situatietekening bestaand en nieuw;
- tekening kavelverdeling;
- tekening plattegronden bestaand en nieuw;
- bouwkundige tekening 1^{ste} verdieping bestaand en nieuw;

- geveltekeningen bestaand en nieuw;
- doorsnedetekening bestaand en nieuw;
- detailtekeningen nieuw;
- bouwbesluittoets.

Aanvullende gegevens, ingediend op 29 maart 2022:

- ruimtelijke onderbouwing.

Aanvullende gegevens:

- getekende anterieure overeenkomst Heulenslag 68.

Deze documenten zijn gedurende de beroepstermijn op te vragen bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht.

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.



Deze beschikking is digitaal gegenereerd zodat een fysieke handtekening ontbreekt.

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,

De secretaris

de burgemeester

Leon Anink

Theo Segers

Datum Besluit: 20 juli 2022

BIJLAGE, behorend bij de Omgevingsvergunning, nummer 1123569

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum 20 juli 2022 aan de heer C. Slingerland voor het verbouwen van het bestaande woonhuis met stal tot 2 woningen, Heulenslag 68 en 68A te Bleskensgraaf.

Procedureel

Gegevens aanvrager

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

De heer C. Slingerland
Madeliefstraat 15
2971 DC Bleskensgraaf ca

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het verbouwen van het bestaande woonhuis met stal tot 2 woningen.

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.

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 categorie, onder 2 (het realiseren, vergroten, wijzigen van woningen en/of bijbehorende bebouwing en andere voorzieningen als het aantal woningen niet meer dan zeven bedraagt binnen bestaande stads- en dorpsgebied (BSD) of niet meer dan drie buiten BSD).

Ontvankelijk na aanvullingen

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Uiterste beslisdatum

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen 6 maanden na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen. Gelet op het vorenstaande is de uiterste beslisdatum 19 juni 2022.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 3 juni 2022 tot en met 15 juli 2022 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. 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.

2. 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.

3. 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 bouwdelen 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.

4. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders

De op tekening aangegeven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.

5. 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.

6. 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.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

1. Anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht tot het tegelijkertijd met het Besluit vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het verhalen van kosten van de grondexploitatie en planschadetekosten over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. De door de Gemeente opgestelde overeenkomst dient door u te worden getekend, alvorens deze vergunning rechtskracht kan krijgen.

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. 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 2013;
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 valt binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied Graafstroom", "Buitengebied Graafstroom 3e herziening", "Parapluherziening Buitengebied Graafstroom", "Parapluherziening Parkeren" en "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten" en hierin de enkelbestemming "Agrarisch met waarden" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 7" en "Waarde - Archeologie 8" van toepassing zijn;
5. Voor deze locatie de gebiedsaanduidingen "wro-zone-aanlegvergunning overgangsgebied" en "wro-zone-wijzigingsgebied dorpslint" van toepassing zijn en het plan hieraan voldoet;
6. het plan niet strijdig is met de regels behorende bij de bestemmingen "Waarde - Archeologie 7" en "Waarde - Archeologie 8";
7. het plan in strijd is met de regels behorende bij de bestemming "Agrarisch met waarden", omdat ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" slechts één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen mag worden opgericht;
8. de strijdigheid inhoudt dat binnen de geldende enkelbestemming geen nieuwe woning mag worden opgericht;
9. het plan in overeenstemming is met de regels van de "Parapluherziening parkeren", omdat er in totaal 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en hiermee voldoet aan de norm;
10. het plan geen betrekking heeft op het huisvesten van arbeidsmigranten.

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. de agrarische activiteiten op het perceel reeds zijn beëindigd;
 - b. het plan zorgt dat de karakteristieke bebouwing in de toekomst duurzaam behouden blijft;
 - c. het plan zorgt dat in de toekomst geen agrarische bebouwing over de wetering wordt gebouwd;
 - d. 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;
 - e. onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing zijn een akoestisch onderzoek, verkennend bodemonderzoek en een ecologisch QuickScan, welke positief zijn beoordeeld en het plangebied vrijgeven voor deze ontwikkeling;
 - f. er is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden;
 - g. het aantal verkeersbewegingen door het plan niet zal toenemen;

- h. het plan zich weliswaar aan een rioolstreng bevindt waar er capaciteitsproblemen zijn op de hoofdrilering, maar dit afbreuk doet aan een goede ruimtelijk ordening omdat het plangebied technisch wel op de hoofdrilering kan worden aangesloten;
 - i. het college van Burgemeester en Wethouders op 20 april 2021 een positief standpunt heeft ingenomen over dit plan;
 - j. Waterschap Rivierenland op 21 maart 2022 een positief advies heeft gegeven;
 - k. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn, zolang het recht van overpad wordt geregeld;
 - l. 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.

Aandachtspunten

Recht van overpad

Na het splitsen van de woonboerderij en het perceel heeft de perceeleigenaar van de achterste woning een recht van overpad nodig over het perceel behorende bij de voorste woning om het perceel van de achterste woning te bereiken. Dit moet privaatrechtelijk geregeld worden.

Slopmelding

Als er meer dan 10 m³ slopafval en/of er wordt asbesthoudende materialen verwijderd dan dient hiervoor vooraf een slopmelding 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 slopmelding. 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 slopmelding. Geeft u dat dan duidelijk aan op het formulier en neemt u ook hierover contact op met Vakteam Bouw- en Woningtoezicht 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 "Tijdelijk handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van 8 juli 2019.

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 te voren aan het vakteam Bouw- en Woningtoezicht. 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 aansluiting moet gebeuren conform de afspraken die zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst.

Gebruik perceel

Of een gewenst of bestaand gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan kunt u zelf nagaan via www.ruimtelijkeplannen.nl of www.watmagwaar.nl

U kunt ook deze informatie opvragen bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht.

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 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.