

Ontwerp-Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 3 november 2023 van de heer xxxxxxxxxxxx een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch wijzigen en realiseren van een woning in een bestaande monumentale schuur op perceel Peperstraat 48 (nieuw huisnummer 47B) te Oud-Alblas.

Kadastraal bekend gemeente Oud-Alblas,
Sectie D, nummer 590

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1193965.

Omgevingsvergunning

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

De ontwerp-omgevingsvergunning is vastgesteld onder de bepaling dat de in deze beschikking vermelde stukken en bijlagen deel uitmaken van de beschikking. Wanneer er geen reacties of zienswijzen op het ontwerpbesluit worden ingediend, zal de omgevingsvergunning worden 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 is in de Collegevergadering Molenlanden op 23 april 2024 besloten om dit ontwerpbesluit vast te stellen.

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 3 november 2023 :

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 8173567;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 4-10-2023 (wijziging 8-4-2024) met bijlagen;
bijlage 1: Bouwhistorisch onderzoek d.d. 30-09-2023 (insp., onderz., analyse, waardering);

bijlage 2: Bouwkundige stukken (tekeningen, energie, bouwbesluittoets)
bijlage 3: Akoestisch onderzoek d.d. 27-06-2023;
bijlage 4: Ecologische quickscan d.d. 24-08-2023

Aanvullende gegevens, ingediend op 5-2-2024:

- Aanvulling bouwkundige stukken (Bouwbesluittoets en energie-installaties)

Aanvullende gegevens, ingediend op 8-4-2024:

- Aanvulling bouwkundige stukken tekeningen (gevels, plattegronden, doorsneden, situatie)

Deze documenten zijn gedurende de termijn waarbinnen zienswijze kan worden ingediend op te vragen bij infobouwzaken@jouwgemeente.nl

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 mei 2024 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.

Deze beschikking is digitaal gegenereerd zodat een fysieke handtekening ontbreekt.

Namens het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Molenlanden

xxxxxxxxxx

Vakspecialist Omgevingsvergunning

Datum Besluit: 3 mei 2024

BIJLAGE, behorend bij de Ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1193965

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning van 3 mei 2024 voor de heer xxxxxxxxx voor het planologisch wijzigen en realiseren van een woning in een bestaande monumentale schuur, perceel Peperstraat 48 (nieuw huisnummer 47B) te Oud-Alblas.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 3 november 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het planologisch wijzigen en realiseren van een woning in een bestaande monumentale schuur.

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 voor het realiseren van één nieuwe woning buiten BSD.

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 30 november 2023 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 28 december 2023 hebben wij deze ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 28 dagen onderbroken.

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 26 april 2024.

Adviezen bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE);

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. De RCE heeft bevestigd per mail van 28 november 2023, dat nader advies van de commissie niet nodig is voor voorliggende aanvraag, omdat op 14 juni 2023 positief is geadviseerd over de verbouwing van de schuur tot B&B. De rijksdienst heeft verklaard dat de bestemmingsplanwijziging voor het toevoegen van de tweede woning op het perceel niet aan RCE hoeft te worden voorgelegd. De bouwkundige tekeningen zijn niet gewijzigd, maar aangevuld ten behoeve van de bouwplantoets aan technische eisen voor een woning in plaats van B&B en getoetst aan bouwbesluiteisen.

Het advies van de RCE nemen wij over. Hierbij geldt onderstaande voorschrift conform het advies RCE, opgenomen in het collegebesluit van 30 mei 2023 (processtap vergunningaanvraag voor functiewijziging schuur naar B&B):

Voorwaarde:

Wij verlenen medewerking aan het realiseren van één tweede woning op het perceel in de vrijstaande monumentale schuur, mits in de toekomst geen extra woning wordt toegevoegd (bijvoorbeeld in stalgedeelte).

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;
2. Bouwbesluit artikel 2.39, Afmetingen trap (verbouw)
De op tekening aangegeven trappen moeten voldoen aan tabel 2.39.
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 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.
5. Bouwbesluit art.3.33, Verdunningsfactor rookgasafvoer (art 3.35, lid 2:ook bij verbouw/rechts verkregen niveau)
De afstand tussen een rookgasafvoer en een instroomopening voor ventilatie moet voldoende zijn. Voldaan moet worden aan de verdunningsfactor, bepaald volgens NEN 2757, zoals is voorgeschreven in artikel 3.33.
6. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders
De rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.

7. **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.
8. **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.
9. **Afvalwater**
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
10. **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.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Het volgende voorschrift geldt voor het perceel: De realisatie van nog een extra woning (bijvoorbeeld in het stalgedeelte) is op het perceel voor nu en in de toekomst niet toegestaan.

Toelichting:

Op dit perceel wordt niet conform het beleid een woning toegevoegd aan het hoofdvolume van de boerderij, maar juist in de monumentale schuur, zodat de monumentale waarden behouden blijven.

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. het plangebied in het gelende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en de parapluperziening hierop is gelegen en tevens in het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' en 'Parapluperziening Parkeren', is gelegen;
2. de gronden in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft. Hiernaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing. Tevens zijn de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden', 'vrijwaringszone - dijk', 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint' van toepassing;
3. het plan in strijd is met gebruiksregels van de bestemming 'Wonen';
4. de strijdigheid inhoudt dat er geen tweede woning mag worden opgericht, omdat volgens artikel 19.2.3 per aangeduid bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximaal het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan;
5. het plan in overeenstemming is met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat - Waterkering' en voldoet aan de daarbij behorende regels;
6. het plan voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluperziening Parkeren', omdat er in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren;
7. er op 28 november 2023 een bevestiging is ontvangen van RCE van een positief advies van 14 juni 2023 voor de verbouwing van de schuur tot B&B; dat dit positief advies ook geldt voor de functiewijziging van B&B naar woning, mits aan de voorwaarde uit het advies wordt voldaan;
8. er op 30 november 2023 een positief advies is gegeven door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, waarmee er wordt voldaan aan de regels behorende bij de dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarden';
9. het plan voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluperziening Parkeren' omdat er in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren.

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 geldende bestemmingsplan voor wat betreft de eerder aangegeven strijdigheden;
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen, omdat:
 - a. de ruimtelijke onderbouwing aantoont dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zodat tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat;
 - b. het college van Burgemeester en Wethouders op 30 mei 2023 een positief principebesluit heeft genomen over dit plan en er aan alle gestelde voorwaarden in het principebesluit wordt voldaan;
 - c. de woning in de vrijstaande monumentale schuur zorgt voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van dit bijzondere erf en het voorzien in een specifieke woonbehoefte;
 - d. er positief advies is afgegeven door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit;
 - e. de woning bevindt zich in gemengd gebied waarmee door het gebruik de omliggende functies niet worden belemmerd;
 - f. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn,
3. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijkingen voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

Aandachtspunten

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/.

Gemeenteground

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.

Wet Natuurbescherming, ontheffing beschermde dier- en plantsoorten

De ingediende flora en fauna scan heeft niet aangetoond, dat er beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch beschermde soorten worden gevonden, dan zult u een melding moeten doen, op grond van de Wnb voor een vergunning of een ontheffing. 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 is voorlopig middels een afzonderlijk besluit vastgesteld. Deze adressering met de huisnummering 47B 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.