

Uitleg en toelichting bij deze ontwerpbeschikking onder nummer 1163534 voor het bouwen van 4 woningen, Dorpsstraat 27 te Streefkerk.

Waarom deze ontwerpbeschikking?

Deze ontwerpbeschikking ligt ter inzage en is bedoeld om belanghebbenden te informeren en in de gelegenheid te stellen tot het indienen van zienswijzen.

Hoe moet ik de tekst lezen?

De tekst in deze ontwerpbeschikking heeft de stijl alsof het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verleend. In deze fase dient echter gelezen te worden dat het college voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen.

Kan de uiteindelijke vergunning afwijken van deze ontwerpbeschikking?

De uiteindelijke omgevingsvergunning kan afwijken van de ontwerpbeschikking en ook het plan zou kunnen wijzigen naar aanleiding van zienswijzen. Het is ook mogelijk dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd, als er sprake zou zijn van nieuwe informatie of als zienswijzen daarvoor aanleiding geven.

Wat zijn de gele en blauwe markeringen in de tekst?

De tekst met de gele markering is pas aan de orde met het verlenen van de omgevingsvergunning. De tekst met de blauwe markering is bedoeld voor deze periode waarin de ontwerpbeschikking ter inzage ligt.

Rechtsmiddelen

Het gaat hier om een ontwerpbeschikking. Het is niet mogelijk om beroep aan te tekenen tegen deze ontwerpbeschikking. De informatie in de ontwerpbeschikking over de beroepsclausule is slechts de tekst die in een definitieve omgevingsvergunning geplaatst zou worden. Als u het niet eens bent met de ontwerpbeschikking, kunt u wel een zienswijze indienen.

Ontwerp-Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 24 december 2022 van de heer W de Bruijn van De Bruijn Bouw B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen, Dorpsstraat 27 (Percelen 685, 534, 533, 274) te Streefkerk.

Kadastraal bekend gemeente Streefkerk,
Sectie D, nummer 685
Sectie D, nummer 534
Sectie D, nummer 533
Sectie D, nummer 274

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1163534.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 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)

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

Problematiek dijkversterking rivier de Lek

Uw bouwplan is gelegen aan de dijk bij rivier de Lek. Wij verwijzen u naar een belangrijk aandachtspunt in deze vergunning over de problematiek rondom de uitgevoerde werkzaamheden in de dijk.

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.

Ingekomen op :

- Aanvraagformulier met aanvraagnummer 7486751;
- Energielabel - woning 1, 06-05-2022;
- Energielabel - woning 2, 06-05-2022;
- Energielabel - woning 3, 06-05-2022;

- Energielabel - woning 2, 06-05-2022;
- Kadastrale kaart - D 534, 24-12-2022;
- Presentatiebord Dorpsstraat 27 v2;
- BENG-berekening v1.0 - 2212020, 06-05-2022;
- Bouwbesluittoetsing v1.0 - 2212020, 26-04-2022;
- Geluidwering gevels v1.0 - 2212020, 26-04-2022;
- Doorsnede A - 21126-D100 C - nw versie 2023-05-17 Gevel achterkant - 21126-G102 B, 15-04-2022;
- Gevel achterkant - 21126-G102 B, 15-04-2022;
- Gevel linkerzijkant - 21126-G103 B, 15-04-2022;
- Gevel rechterzijkant - 21126-G101 B, 15-04-2022;
- Gevel voorkant - 21126-G100 B, 15-04-2022;

Aanvullende gegevens, ingediend op 17 mei 2023:

- AERIUS projectberekening - 1RUWEHLhoGDSR - 2023 - aanlegfase, 27-02-2023;
- AERIUS projectberekening - 1S4f71FEqmoF7 - 2023 - gebruiksfase, 27-02-2023;
- Akoestisch onderzoek 23.1843, 10-05-2023;
- Ruimtelijke onderbouwing, 17-05-2023;
- Voortoets stikstofdepositie V1.0 - 21030, 27-02-2022;
- Berging - 21126 - E01, 16-05-2023;
- Dakaanzicht P102 C, 15-05-2023;
- Doorsnede A - 21126-D100 C, 15-05-2023;
- Doorsnede B - 21126-D101 C, 15-05-2023;
- Doorsnede C - 21126-D102 C, 15-05-2023;
- Doorsnede D - 21126-D103 C, 15-05-2023;
- Plattegrond 1e verdieping - 21126-P101 C, 15-05-2023;
- Plattegrond begane grond - 21126-P100 C, 15-05-2023;
- Plattegrond kelder - 21126-P099 C, 15-05-2023;
- Situatie - 21126-S-01, 15-05-2023;

Ingediende stukken welke nog gecontroleerd moeten worden:

- Constructie 1e verdiepingvloer, zoldervloer, dak - 59075 B-12, 03-11-2022;
- Constructie begane grondvloer - 59075 B-11, 03-11-2022;
- Details, aanzichten onderbouw - 59075 W-04, 03-11-2022;
- Dijkprofiel;
- Fundering hoog - vorm en wapening - 59075 W-03, 03-11-2022;
- Keldervloer - 59075 W-02, 03-11-2022;
- Palenplan - 59075 W-01, 03-11-2022;

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

Deze documenten zijn gedurende de beroepstermijn 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 4 september 2023 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.

DigiD

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



Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
de secretaris de burgemeester

Leon Anink

Theo Segers

Datum Besluit: datum definitief besluit

BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1163534

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum **datum definitief besluit** aan de heer W de Bruijn van De Bruijn Bouw B.V. voor het bouwen van 4 woningen, Dorpsstraat 27 (Percelen 685, 534, 533, 274) te Streefkerk.

Procedureel

Gegevens aanvrager

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

de heer W de Bruijn van De Bruijn Bouw B.V.
Nieuwe Veer 107
Streefkerk

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van 4 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, voor het realiseren van een nieuwe woning binnen 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 23 maart 2023 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 17 mei 2023 hebben wij deze ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 56 dagen onderbroken.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 4 september 2023 tot en met 16 oktober 2023 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

---PM---

Behandeling zienswijze

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

.....

Over deze zienswijze(n) merken wij het volgende op:

.....

---EINDE PM---

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:

- 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. Constructieve gegevens nog niet gecontroleerd

De beoordeling van de door, of namens u, ingediende constructieve gegevens heeft nog niet plaatsgehad. Op korte termijn kunt u van ons hierover bericht verwachten. Eventueel benodigde aanvullende gegevens dienen tijdig (drie weken) voor de aanvang van de werkzaamheden ter controle te worden ingediend bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht.

5. De op tekening aangegeven trappen moet voldoen aan tabel 2.33.

6. 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.

7. 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.
8. Bouwbesluit artikel 3.9, Bescherming tegen geluid van installaties
De muur ter plaatse van de CV-ketel en de MV-box dient, ter voorkoming van contactgeluid, een massa te hebben van minimaal 200 kg/m³.
9. Bouwbesluit art.3.33, Verdunningsfactor rookgasafvoer
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.
10. Bouwbesluit artikel 5.2, Energieprestatie coëfficiënt
Vanwege de in de EPC-berekening opgegeven infiltratiewaarde van 0,625 dm³/s.m² dient de kierdichting van de gevelopeningen dubbel te worden uitgevoerd.
11. Bouwbesluit artikel 6.18, Aansluiting van de afvoeren afval- en hemelwater
De ondergrondse doorvoeren van afval- en hemelwater dient zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie te worden aangebracht.
12. 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.
13. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders
De op tekening aangegeven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.
14. 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.
15. 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.
16. Afvalwater
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
17. Nader overleg moet plaatsvinden over:
 - de plaats van de bouwkranen/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

1. Kennisgevingen

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

- de aanvang van de werkzaamheden tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van de grondwerkzaamheden, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

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 "Dorpskernen", "Dijkverzwaren Liesveld" en "Parapluherziening Parkeren" valt en hierbinnen respectievelijk de bestemmingen, 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Wonen – Bebouwde kom' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde-Archeologie -2' en 'Waterstaat – Waterkering' heeft. Tevens gelden ter plekke de functieaanduidingen 'Bedrijfswoningen uitgesloten' en 'Nutsvoorziening';
5. voor deze locatie twee bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen de gebouwen dienen te staan met een maximale goothoogte van 4 meter;
6. het plan strijdig is met de bestemmingsplannen "Dorpskernen" en "Dijkverzwaren Liesveld" met de bijbehorende bestemmingen, aangezien deels buiten de bouwvlakken en binnen de bestemmingen 'Tuin', 'Groen' en 'Waterstaat – Waterkering' wordt gebouwd;
7. het plan strijdig is met de regels behorend bij de genoemde bestemmingen en daardoor moet zijn uitgerust met een goede ruimtelijke onderbouwing conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

8. 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.
9. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
 - a. het perceel grotendeels al de bestemmingen 'Wonen' heeft;
 - b. het voorziene aantal woningen in het verleden ook al ter plekke aanwezig en door dijkverbreding toen is geminimaliseerd;
 - c. er vanuit de Woonvisie behoefte is aan de beoogde woningen;
 - d. de beoogde woningen zijn voorstelbaar op de locatie;
 - e. de woningen indien gewenst voor een brede doelgroep toegankelijk gemaakt kunnen worden;
 - f. de woningen qua vormgeving en ligging een verrijking zijn voor de dorpskern van Streefkerk;
 - g. er zich in de omgeving van het plangebied meer woningen bevinden, waar de nieuwe woning qua maat er schaal op aansluit;
 - h. het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden;
 - i. geen milieutechnische of civieltechnische belemmeringen kent;
 - j. het plan in een waterkering ligt maar de belangen van het waterschap voldoende kunnen worden geborgen middels de watervergunning en de daarin voorgeschreven eisen;
 - k. 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;
 - l. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - m. tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.
10. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

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/.

Problematiek dijkverzwaring bij rivier de Lek

Uw bouwplan is gelegen aan de dijk bij rivier de Lek. Zoals wellicht bij u bekend is er schade ontstaan bij woningen na de dijkversterkingswerkzaamheden. Momenteel onderzoekt Waterschap Rivierenland wat hiervan de oorzaak kan zijn. Voor informatie over de huidige belastingen, veroorzaakt door de dijk, verwijzen wij u naar Waterschap Rivierenland. Vanuit de benodigde watervergunning kunnen er extra constructieve maatregelen voor uw bouwplan worden vereist. Waterschap Rivierenland heeft een webpagina ingericht over dit onderwerp. U vindt deze via de link www.waterschaprivierenland.nl/rapport-kis/.

Bouwbesluit

Ondanks dat u geen omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" nodig heeft moet u wel voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Zo moet u bijvoorbeeld voldoen aan de technische eisen uit het Bouwbesluit.

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.

Bronbemaling

Indien u gebruik maakt van bronbemaling, moet u over het lozen van het water contact opnemen met de afdeling Buitenruimte van de gemeente Molenwaard. Ter plaatse van waterkeringen is tevens toestemming nodig van de dijkbeheerder.

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.

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.

Meldingsplicht inrit

Voor het aanleggen of veranderen van een inrit (of uitweg) dient, conform artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) voorafgaande aan de uitvoering van werkzaamheden of de ingebruikname een melding te worden gedaan bij het College van de gemeente Molenlanden, waarna de situatie ter plaatse inhoudelijk kan wordt beoordeeld. Bij deze melding dient een situatieschets met relevante maatvoering van de gewenste uitweg en een foto van de bestaande situatie te worden bijgevoegd. Het verzoek deze melding in te dienen via info@molenlanden.nl.

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 Omgevingsvergunning.

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.