

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 24 januari 2019 van M.J. Spek Timmerbedrijf een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 2 onder 1 kapwoning, Lekdijk 384 B en 384 C, ten westen van 384 A te Nieuw-Lekkerland.

Kadastraal bekend gemeente Nieuw-Lekkerland

- sectie: C, nummer: 1219

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1002760.

Besluit

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 hieronder genoemde documenten en bijlage deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels.

Onderdeel van de beschikking vormt het afwijken artikel 18, lid 2 van het 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland'. Dit op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de 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 de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna Mor). Gebleken is dat er aanleiding is om de afwijking te verlenen en daarom verlenen wij / zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Eerdere besluiten

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard op 26 februari 2014. Een deel van het beoogde nieuwe bouwvolume wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Daarnaast is het toevoegen van een extra burgerwoning juridisch-planologisch niet toegestaan.

In april 2016 heeft het college (van de gemeente Molenwaard) een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de sloop van de huidige woning en de nieuwbouw van een twee-onder-een-kap. Op 30 maart 2020 heeft het college besloten om de omgevingsvergunning te verlenen en de nota van zienswijzen vast te stellen. Daartegen is een beroep schrift ingediend dat op 26 mei 2021 tot een uitspraak van de rechtbank Rotterdam heeft geleid.

Vergunningsvrije onderdelen

De volgende aangevraagde onderdelen zijn omgevingsvergunningsvrij, gelet op artikel 2, lid 3 van Bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor):

- De op de bouwkundige tekening DO-01 aangegeven vergunningsvrije aanbouwen.

Voorschriften

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

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de beschikking:

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 4166883;
- bijlagen, bijgevoegd bij de oorspronkelijke aanvraag;
- aanvullende gegevens, ingediend op 29 mei 2019;
- aangepaste tekeningen bezonningsstudie;
- voortoets stikstofdepositie d.d. 31 augustus 2021.

Aanvullingen/aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen:

- bijlage Ruimtelijke onderbouwing d.d. 30 mei 2022;
- Nota van Zienswijzen.

(de laatst ingediende documentversie geldt als beschikkingsversie)

Deze documenten zijn gedurende de zienswijzetermijn van 6 weken op te vragen bij de gemeente Molenlanden, vakteam Bouw- en Woningtoezicht.



Beroepsclausule

Tegen een besluit kan, binnen zes weken na publicatie in de plaatselijke krant 'Het Kontakt', beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Deze beschikking is digitaal gegenereerd zodat een fysieke handtekening ontbreekt.

Namens het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Molenlanden

De heer W. Kalf

Datum besluit: 13 juli 2022



BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1002760

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum 13 juli 2022 aan M.J. Spek Timmerbedrijf voor het bouwen van een 2 onder 1 kapwoning, Lekdijk 384 B en 384 C, ten westen van 384 A te Nieuw-Lekkerland.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 24 januari 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

M.J. Spek Timmerbedrijf
Lekdijk 384
2957 VA Nieuw-Lekkerland

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een 2 onder 1 kapwoning.

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

- Bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels.

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. Bij raadsbesluit van 2 oktober 2018 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist ten aanzien van omgevingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo. Het plan valt onder 1 van deze categorieën.

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). U hebt de aanvraag op tijd aangevuld waarna wij de aanvraag verder in behandeling hebben genomen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 mei 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 21 dagen.



Beroepzaak besluit omgevingsvergunning, verleend d.d. 14 april 2020.

Bij besluit van 14 april 2020 heeft het College omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een 2 onder 1 kapwoning, Lekdijk 384 B en 384 C, ten westen van 384 A te Nieuw-Lekkerland. Hiertegen is beroep ingesteld door D. van Zanten, te Nieuw-Lekkerland. Op 26 mei 2021 heeft de Rechtbank Rotterdam het beroep gegrond verklaard, het besluit vernietigt en de gemeente Molenlanden opgedragen een nieuw besluit te nemen, met in achtneming van door de Rechtbank genoemde punten.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Behandeling zienswijze

De zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen, mei 2022, die als bijlage aan dit besluit worden toegevoegd.



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 onderstaande kennisgevingen moeten aan het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden doorgegeven, liefst per e-mail 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 2.84, Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO)

De gezamenlijke scheidingsconstructie ter plaatse tussen de 2 woningen dient ten minste 60 minuten WBDBO (30 minuten per woning) te zijn uitgevoerd.

Sommige gevels zijn dicht bij de perceelsgrens gesitueerd. Deze gevels, inclusief alle soorten gevelopeningen, dienen te voldoen aan een WBDBO van ten minste 30 minuten. Dit is van toepassing bij een afstand tussen de gevel en de perceelsgrens van minder dan 2,5 meter. De Bouwbesluitregels gelden (algemeen) ook voor de vergunningsvrije aanbouwen.

5. 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.



6. 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.
7. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders
De op de bouwkundige tekening aangegeven en aan te geven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.
Er dient in de ruimte 1.6 of 1.9 van de woning met huisnummer 384 B, een optische rookmelder aangebracht te worden.
Toelichting: Omdat de badkamer 1.8 niet rechtstreeks uitkomt op een verkeersruimte is er sprake van een zogenaamd 'doodeind'. Met de vereiste rookmelder in de ruimte 1.6 of 1.9 wordt rookontwikkeling tijdig gedetecteerd en de bewoner gewaarschuwd.
8. 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.
9. 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.
10. Afvalwater
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
11. 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.



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 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 in het de gelende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland' valt en hierin de enkelbestemming 'Wonen - Bebouwde kom' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie -2' en 'Waterstaat - Waterkering' heeft;
5. het plan in strijd is met de regels behorende bij de enkelbestemming 'Wonen - Bebouwde kom', omdat:
 - a. in artikel 18, lid 2 is bepaald dat woningen (of een deel daarvan) niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak;
 - b. de op de plankaart aangegeven aanduiding 'maximum bouwhoogte 8 meter' wordt overschreden. Echter wordt voor deze aanduiding geen regel gesteld, waarmee het geen rechtskracht heeft;
6. in de aangepaste Goede Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 1 september 2021 is aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid door 5 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren;
7. tevens zijn de Parapluherziening Parkeren en het Paraplubestemmingsplan Arbeidsmigranten van toepassing;
8. het plan geen betrekking heeft op arbeidsmigranten;
9. er voldaan wordt aan het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigenterrein;
10. het plan in overeenstemming is met de bestemming 'Waarde - archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterkering' en voldoet aan de daarbij behorende regels.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn om af te kunnen wijken;
2. wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo af kunnen wijken van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland' voor wat betreft het bouwen van woningen buiten het bouwvlak;
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
 - a. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - b. 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;
 - c. het verkrijgen van een aparte verklaring van geen bedenkingen, onder verwijzing naar de "Lijst met categorieën in het kader van de VVGB 2019, gemeente Molenlanden", is niet noodzakelijk;
 - d. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - e. er tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat;
3. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijkingen voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.



Aandachtspunten

1. Asbest

Asbesthoudende materialen mogen niet eerder worden verwijderd dan nadat u tijdig een sloopmelding bij ons heeft ingediend conform het Bouwbesluit 2012 en u van ons hierop een positieve reactie hebt ontvangen. Als tijdens de werkzaamheden onvoorziene asbest wordt ontdekt moeten de werkzaamheden voor dat deel onmiddellijk worden gestopt. Dit moet direct aan ons worden medegedeeld.

2. 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.

3. 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 of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid. In geval de bodem verontreinigd blijkt te zijn en er grond wordt afgevoerd, dient voldaan te worden aan regels uit de Wet Bodembescherming of uit het Besluit bodemkwaliteit. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te Dordrecht dient daarover te worden geraadpleegd.

4. 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.

5. 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.



6. 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.

7. 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.

8. 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).

9. 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.

