

## Ontwerp-Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 13 juli 2023 van [REDACTED] een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een schuur naar een woning en het gebruiken van de bestaande woning als kleinschalige woonvoorziening, Singel 3 te Nieuwpoort.

Kadastraal bekend gemeente Nieuwpoort,  
Sectie E, nummer 573

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1183915.

### Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 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 1 a Wabo)
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1 c 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 kenmerk 7938131 ingekomen op 13 juli 2023;
- Bijlagen ruimtelijke onderbouwning – 1689275215646, 7 juli 2023;
- F materiaal – aanvulling, 29 februari 2024
- R bouwkundig - 1581-00 ingekomen op 13 juli 2023;
- Ruimtelijke Onderbouwning – 1689275215913, 7 juli 2023;
- T oppervlakte - 1689275215615 - 1581-A-10 ingekomen op 13 juli 2023;
- T plattegrond indeling - aanvulling 2024-03-22 ingekomen op 13 juli 2023;
- T plattegronden, gevels en doorsneden bestaande situatie ingekomen op 13 juli 2023;

- T principedetails - 1689275215606 - 1581-A-02 ingekomen op 13 juli 2023;
- T situatie - 1689275215639 - 1581-O-00 - nw versie 20 maart 2024

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 12 april 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.

## **BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1183915**

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum 12 april 2024 aan [REDACTED] voor het verbouwen van een schuur naar een woning en het gebruiken van de bestaande woning als kleinschalige, Singel 3 te Nieuwpoort.

### **Procedureel**

#### **Gegevens aanvrager**

Op 13 juli 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:



Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
Het verbouwen van een schuur naar een woning en het gebruiken van de bestaande woning als kleinschaligewoonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking.

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.

#### **Direct ontvankelijk**

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.

### **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](mailto: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 2.39, Afmetingen trap (verbouw)  
De op tekening aangegeven trappen moeten voldoen aan tabel 2.39.
5. 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.
6. 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.
7. 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/m<sup>3</sup>.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Bouwbesluit artikel 6.21, Rookmelders  
De op tekening aangegeven rookmelders moeten optische rookmelders zijn, aangesloten op de elektriciteitsvoorziening en moeten voldoen aan NEN 2555.
12. 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 m<sup>3</sup> per bouwproject bedraagt;
  - glaswol, mits dit meer dan 1 m<sup>3</sup> per bouwproject bedraagt;
  - overig afval.
13. 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.

#### 14. Afvalwater

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

#### 15. 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**

1. Er mag geen grotere afwijking ontstaan, dan waar de vergunning wordt afgegeven.

### **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 bouwplan gelegen is binnen het Beschermd stadsgezicht Nieuwpoort. De adviescommissie omgevingskwaliteit van de gemeente Molenlanden heeft verklaard dat de bouwhistorische waarden van het Beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
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 het bestemmingsplan "Dorpskernen" valt en hierin de enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie - 2" en "Waarde - Archeologie 4" heeft;
5. voor deze locatie de aanduiding "bouwvlak" en de maatvoering "maximum goothoogte 4 m" van toepassing is;
6. voor deze locatie ook de bestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten" en "Parapluperzoning Parkeren" van toepassing zijn;
7. het plan in strijd is met de regels behorende bij de bestemming Wonen, omdat een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking niet is toegestaan op deze locatie.

#### **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 realiseren een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
  - a. Er een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld waarin is aangegeven dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
  - b. Het college op 8 november 2022 een positief besluit heeft genomen op het principeverzoek
  - c. de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit op 18 april 2024 een positief advies heeft gegeven;
  - d. tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat, omdat er wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen.
3. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

### **Aandachtspunten**

#### **Sloopmelding**

Als er meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval en/of er wordt asbesthoudende materialen verwijderd dan dient hiervoor vooraf een sloopmelding te worden ingediend via [www.omgevingsloket.nl](http://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/](http://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. Geef 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](mailto:bouwtoezicht@jouwgemeente.nl).

Meer informatie kunt u vinden via [www.ozhz.nl/themas/bouw/asbest/](http://www.ozhz.nl/themas/bouw/asbest/).

### **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.

### **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 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.

### **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'.

### **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.