

Ontwerp-omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 22 april 2022 van  een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de situatie van het hoofdgebouw en het gewijzigd uitvoeren van de bergingen, A 160 en 162 te Ottoland.

Kadastraal bekend gemeente Ottoland,

- Sectie D, nummer 390

In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) bekend als:

- Panden: 1978100007674450 en 1978100007674460

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1139615.

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 verlenen voor de volgende Wabo-activiteiten:

- o Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo).
- o Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo).

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de in deze vergunning vermelde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De overwegingen om te komen tot dit besluit staan in de bijlage welke een onderdeel is van dit besluit.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend op 22 april 2022. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 voorgenomen 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 22 april 2022:

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 6925287;
- aanvraagtekening deel 2 - nw versie, 14-01-2020.

Aanvullende gegevens, ingediend op 19 mei 2022:

- doorsnede bestaand, 18-05-2022;
- Doorsnede nieuw -aanvulling 2022-05-19.

Aanvullende gegevens, ingediend op 26 juli 2022:

- plattegronden nieuw - nw versie, 26-07-2022;
- situatie - nw versie, 20-07-2022.

Locatiebezoek 20 juni 2022:

- locatie fotos - 20-06-2022.

Aanvullende gegevens, ingediend op 31 juli 2025:

- Ruimtelijke onderbouwing wijziging situering

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 11 augustus 2025 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 1139615.

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 augustus 2025 voor het wijzigen van de situatie van het hoofdgebouw en het gewijzigd uitvoeren van de bergingen, A 160 en 162 (t.o. A 164) te Ottoland

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 21 december 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:

Op 11 februari 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 2 woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken voor de percelen A 160 en A162 te Ottoland. Deze vergunning is onherroepelijk. Het onderliggende plan voorziet op een wijziging ten opzichte van de verleende vergunning. De verleende vergunning is de juridisch bestaande situatie (het uitgangspunt). De wijzigingen betreffen het gewijzigd uitvoeren van de situering van de woning en het gewijzigd uitvoeren van de bergingen.

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.

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 15 juni 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 26 juli 2022 hebben wij deze ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 41 dagen onderbroken.

Rechtbank

Op 5 februari 2023 is beroep ingediend bij de rechtbank. De rechtbank heeft op 20 maart 2025 uitspraak gedaan. Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank is deze beschikking opgesteld en vervangt hiermee het besluit van 28 juli 2022.

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. Ter plaatse zijn de bestemmingsplannen Dorpskernen, herziening Dorpskernen Graafstroom, parapluherziening Parkeren en Parapluherziening Huisvestingsverordening Arbeidsmigranten van toepassing. Het perceel heeft de bestemming Wonen.
5. Het plan is in strijd met artikel 19.2 sub d en e van het bestemmingsplan Dorpskernen. Op grond van deze artikelen moeten hoofdgebouwen, voor zover niet in de erfgrans worden gebouwd een afstand van 2 meter hebben ten opzichte van de perceelsgrens en moet de onderlinge afstand van woningen ten minste 4 meter bedragen indien de woningen niet aaneengesloten worden gebouwd. Het plan voldoet niet aan deze bepalingen.

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^o van de Wabo af kunnen wijken van het bestemmingsplan.
2. Er aanleiding is om de afwijking te verlenen, omdat:
 - Het plan voorziet in een gewijzigde situering van de woningen ten opzichte van de onherroepelijke omgevingsvergunning (de laatst legale situatie).
 - De afwijking bedraagt:
 - o 0,12 meter bij de achtergevel van woning A 162;
 - o 0,41 meter bij de zijgevel en perceelsgrens van woning A 160.
 - Ten opzichte van de vergunde situatie, met kenmerk 1043452 wijzigt de feitelijke situatie nauwelijks.
 - De wijziging belemmert het gebruik van de naastgelegen gronden niet.
 - Er is een ruimtelijke motivering aangeleverd waaruit blijkt dat de gewijzigde situering geen significante nadelige effecten heeft op de omgeving en In het bijzonder zijn er geen negatieve effecten op de woning aan de Ottolandsekade 1.
 - Daarbij is meegewogen dat de inmiddels gesloopte woning eveneens dicht op deze bestaande woning was gesitueerd.
 - Gezien de zeer kleine overschrijding ten opzichte van de vergunde situatie, in de oorspronkelijke situatie de afstand van de bebouwing tot de woning Ottolandsekade 1 ook kleiner was, en dergelijke situaties op meerdere plaatsen voorkomen in de kernen van de gemeente Molenlanden kan worden geconcludeerd dat er met dit plan geen sprake is van onevenredige schaduwwerking voor de aangrenzende percelen.
3. Er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn.
4. Na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

Aandachtspunten

Rechten van derden

Ondanks deze verleende omgevingsvergunning blijven de rechten van derden op basis van het Burgerlijk Wetboek onverminderd van kracht. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer.

Rechthebbende

Wanneer de omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden meldt de vergunninghouder dat ten minste 1 maand van tevoren aan 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.

Bezwaar en beroep

Wij wijzen u op het risico dat u loopt bij het starten van uw vergunde activiteit gedurende de bezwaar- of beroepstermijn. De uiterste consequentie van ingesteld bezwaar of beroep kan zijn dat de omgevingsvergunning wordt vernietigd. Wij adviseren u vooraf met degene te overleggen van wie bezwaren verwacht worden en/of te overleggen met de behandelend ambtenaar. Wanneer er door de rechtbank een voorlopige voorziening wordt toegekend heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren.

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 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.

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.

Archeologie

Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een meldplicht cf. art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient z.s.m. plaats te vinden bij gemeente Molenlanden via e-mail: @jouwgemeente.nl en info@hamaland-advies.nl.

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).

Riolering

Alvorens tot het aansluiten van de riolering wordt overgegaan, moet contact met de afdeling Buitenruimte van gemeente Molenlanden worden opgenomen.
De riolering moet worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel.