

Uitleg en toelichting bij deze ontwerpbesikking onder nummer 1158753 voor het verbouwen van de boerderij tot 2 woningen, Gijbelandsedijk 7 te Brandwijk.

Waarom deze ontwerpbesikking?

Deze ontwerpbesikking 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 ontwerpbesikking 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 ontwerpbesikking?

De uiteindelijke omgevingsvergunning kan afwijken van de ontwerpbesikking 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 ontwerpbesikking ter inzage ligt.

Rechtsmiddelen

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

Ontwerp-Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 3 november 2022 van een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de boerderij tot 2 woningen, Gijbelandsdijk 7 te Brandwijk.

Kadastraal bekend gemeente Molenlanden,
Sectie D, nummer 316;
Sectie D, nummer 947;
Sectie D, nummer 948.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1158753.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, artikel 2.2, artikel 2.10, artikel 2.12 en artikel 2.18 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);
- Het aanpassen van een gemeentelijk monument (artikel 2.2, lid 1b 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.

Ingekomen op 3 november 2022:

- Aanvraagformulier met aanvraagnummer 7353869;
- Principe details - 21125-AO300.pdf;
- Ventilatie- daglicht- en bouwbesluitberekeningen - 21670W.pdf;
- Quickscan bouwhistorisch.pdf;
- Bijlage bouwhistorisch onderzoek - vergunningsaanvragen.pdf;
- Bijlage bouwhistorisch onderzoek - kadastertekeningen.pdf;
- Bijlage bouwhistorisch onderzoek - overdrachtsprotocol.pdf;
- Akoestisch onderzoek - 21_1582-R-JVO-1716 v1.pdf;

Aanvullende stukken

- Plattegronden_ aanzichten_ doorsneden_ situatie - bestaand - 21125-BS-01 - nw versie 2023-05-26.pdf;
- Plattegronden_ aanzichten_ doorsneden_ situatie - nieuw - 21125-AO-01 - nw versie 2023-06-26.pdf;
- Ruimtelijke onderbouwing vs1_0 - nw versie 2023-07-10.pdf;
- Quickscan Wet nb Gijbelandsedijk 7 te Brandwijk - 29-05-2024.pdf;
- 52397.2 NOV Gijbelandsedijk Brandwijk - 22-07-2025.pdf;
- Notitie huismus def - 30-09-2025.pdf;

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 12 december 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.

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.



de Rechtspraak

[De Rechtspraak](http://www.rechtspraak.nl)
De website van
rechtbanken, gerechtshoven
en de bijzondere colleges.
Met informatie over de
procedures bij rechtszaken,
uitspraken en de organisatie
van de rechtspraak.
www.rechtspraak.nl

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,

Datum Besluit: datum definitief besluit

BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1158753

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum **23 januari 2026** aan voor het
verbouwen van de boerderij tot 2 woningen, Gijbelandsedijk 7 te Brandwijk.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 3 november 2022 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 de boerderij tot 2 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);
- Het aanpassen van een gemeentelijk monument (artikel 2.2, lid 1b 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.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag 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 is ingediend op 22 maart 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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.

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. Adviescommissie omgevingskwaliteit 'Dorp, Stad en Land';
2. Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid;
3. Waterschap Rivierenland.

Wij merken het volgende op.

1. De adviescommissie omgevingskwaliteit heeft op 15 juni 2023 een positief advies onder voorwaarden afgegeven:
Het plan is aangepast conform de opmerkingen uit het vorige advies. Daarnaast zijn enkele zaken verduidelijkt. De voorgestelde wijzigingen sluiten beter aan bij de monumentale waarden van de boerderij. Het aantal dakramen is flink teruggebracht. Omdat het een klein aantal dakramen betreft ten opzichte van het dakvlak, in regelmatige positionering liggen en het een klassiek type is met middenstijl (roede) waardoor deze naar mening van de commissie ondergeschikt blijven ten opzichte van de rieten kap, zijn de ramen in dit specifieke geval akkoord ondanks de forse maatvoering van het individuele dakraam. Aanpassing raam in de voorgevel conform bestaande ramen is akkoord, mits de afstandhouders donker en dof worden uitgewerkt. De achtergevel is akkoord, mits de ramen en deuren zonder roeden worden uitgevoerd.
2. Het positief advies onder voorwaarde van de commissie hebben wij overgenomen;
3. Op 26 juni 2023 hebben wij een aangepast plan ontvangen waarin deze opmerkingen zijn verwerkt.
4. De door de commissie gestelde voorwaarde nemen wij niet over, omdat de voorgestelde wijzigingen al in het plan zijn verwerkt.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

1. Aanvang werkzaamheden
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. Bouwbesluit artikel 2.39, Afmetingen trap (verbouw)
De op tekening aangegeven trappen moeten voldoen aan tabel 2.39.
4. 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.
5. Bouwbesluit artikel 2.85, Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment is ten minste 30 minuten. Er moet gelet op het rieten dak worden aangetoond of de brandwerendheidseis wordt gehaald en welke maatregelen zijn getroffen om brandoverslag te voorkomen. 3 weken voor aanvang moeten deze stukken bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend, liefst per e-mail bouwtoezicht@jouwgemeente.nl.

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/m³.
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, 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.
12. 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.
13. Afvalwater
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
14. 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.

2. Milieu

De nestkasten dienen geplaatst te worden conform de eisen uit de notitie/ kennisdocument Huismus. Om te borgen dat de compensatieplannen inderdaad worden uitgevoerd. Na realisatie moeten foto's van het eindresultaat bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend, liefst per e-mail bouwtoezicht@jouwgemeente.nl.

Het wijzigen van een gemeentelijk monument

1. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden historische onderdelen worden aangetroffen die ten tijde van de aanvraag niet zichtbaar waren, dient u dit direct bij ons te melden en de verbouwingswerkzaamheden op die locatie te staken.
2. De afstandhouders van het aan te passen raam in de voorgevel moeten donker en dof worden uitgewerkt.

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 "Buitengebied Graafstroom", "Buitengebied Graafstroom 3e herziening" en "Parapluherziening buitengebied Graafstroom" valt en hierbinnen de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' heeft. Tevens gelden ter plekke de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem', 'wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint';
5. voor deze locatie een bouwvlak is opgenomen waarbinnen de gebouwen zijn toegestaan. De woning valt hierbinnen;
6. volgens artikel 19.2.3 geldt dat per aangeduid bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Het maximaal toegestane aantal woningen wordt overschreden door 1 woning;
7. het bouwplan niet voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 19.3.1 waardoor de binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 1 Wabo niet toereikend is. Zo bedraagt de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen aanzienlijk meer dan 50 m² per woning;
8. het plan derhalve moet zijn uitgerust met een goede ruimtelijke onderbouwing conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo;
9. wij voornemens zijn medewerking aan de aanvraag te verlenen, zie de activiteit 'Handelen in strijd met de ruimtelijke regels';
10. voor deze locatie ook de bestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten" en "Parapluherziening Parkeren" van toepassing zijn;
11. de aanvraag geen betrekking heeft op arbeidsmigranten en om die reden niet strijdig is met het "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten";
12. het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost. De aanvraag is om die reden niet strijdig met de "Parapluherziening Parkeren";
13. er gelet op het voorgaande de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' kan worden verleend.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

14. 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.
15. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
 - a. er vanuit de Woonvisie behoefte is aan de beoogde woningen;
 - b. de beoogde woningsplitsing gelet op de omvang van de boerderij voorstelbaar is op de locatie;

- c. de woningen voor een brede doelgroep toegankelijk gemaakt kunnen worden;
 - d. de woningsplitsing een verrijking is voor de dorpskern van Brandwijk;
 - e. er zich in de omgeving van het plangebied soortgelijke woningsplitsingen bevinden;
 - f. het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden;
 - g. het plan onder het stellen van voorwaarden geen onevenredige gevolgen heeft voor het milieu;
 - h. 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;
 - i. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - j. tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat;
16. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

Het wijzigen van een gemeentelijk monument

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- 17. het gebouw een gemeentelijk monument is;
- 18. de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit positief heeft geadviseerd over het bouwplan;
- 19. de aanpassingen het gebouw niet onevenredig aantasten;
- 20. het karakteristieke gebouw behouden blijft.

Het bouwen van een bouwwerk en Uitrit aanleggen of veranderen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- 21. de aanvraag oorspronkelijk tevens bestond uit de activiteit 'Bouwen van een bouwwerk' voor het bouwen van een schuur ter vervanging van bestaande de schuur met daarin opgenomen een tijdelijke woning en de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' voor het aanleggen van een nieuwe inrit;
- 22. deze planonderdelen zijn introkken waardoor de activiteiten 'Bouwen van een bouwwerk' en 'Uitrit aanleggen of veranderen' voor de betreffende bouwwerken en werkzaamheden geen onderdeel van deze aanvraag uitmaken. Voor het aanleggen van een uitrit geldt bovendien een meldingsplicht.

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/.

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 "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.

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.

Toestemming nodig voor inrit

Wij wijzen u erop dat u voor het aanleggen of het veranderen van een inrit toestemming nodig heeft van de wegbeheerder, Waterschap Rivierenland, middels een melding of een vergunning. Nadere informatie kunt u vinden op www.waterschaprivierenland.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.