

Ontwerp-Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 22 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een loods en het uitbreiden van het opslagterrein, tussen Parallelweg 3 en Rietweg te Schelluinen.

Kadastraal bekend gemeente Schelluinen,
Sectie B, nummer 1624
Sectie B, nummer 2239
Sectie B, nummer 2241
Sectie B, nummer 2242
Sectie B, nummer 2298
Sectie B, nummer 2315
Sectie B, nummer 2580
Sectie B, nummer 2581
Sectie B, nummer 2613
Sectie B, nummer 2614
Sectie B, nummer 2627
Sectie B, nummer 2666

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1117555.

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 zal worden 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.

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 voldoet aan artikel 2.10 Wabo. Na het afwegen van alle belangen is het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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 22-09-2021:

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 6387749;
- R constructie.pdf
- R externe veiligheid.pdf
- R statische berekening.pdf
- R verkennend bodemonderzoek - versie 2.pdf
- Sonderingen.pdf
- T 3D aanzichten.pdf
- T gevelaanzichten en doorsneden.pdf
- T oppervlaktes en ventilatie.pdf
- T overzicht - constructie.pdf
- T palenplan.pdf
- T plattegrond - begane grond.pdf
- T plattegrond - dak.pdf
- T principedetails.pdf
- T rioleringsprincipe.pdf

Aanvullende gegevens, ingediend op 14 april 2023:

- R archeologisch onderzoek 2022 - nw versie 2023-04-14.pdf
- R ecologische quickscan - nw versie 2023-04-14
- T terreintekening - bestaand - OV-TE-01 - aanvulling 2023-04-14.pdf
- R Vormvrije mer - nw versie 2023-04-14.pdf
- R inrichting- en beplantingsplan - nw versie 2023-04-14.pdf
- R akoestisch onderzoek industrielawaai - nw versie 2023-04-14 - pdf
- T doorsneden - wijziging waterindeling Waterschap - nw versie 2023-04-14.pdf
- R ladderonderbouwing - aanvulling 2023-04-14.pdf
- R grondonderzoek - aanvulling 2023-04-14.pdf
- R soortgerichtonderzoek 2022 - nw versie 2023-04-14.pdf

Aanvullende gegevens, ingediend op 13-05-2023:

- T weergave gebouwen - cabin-opslag - aanvulling 2023-05-13.pdf
- R ruimtelijke onderbouwing - nw versie 2023-05-13.pdf
- B parkeerberekening - nw versie 2023-05-13.pdf
- T terrein- nieuw - OV-NTE-01 - nw versie 2023-05-13.pdf

Aanvullende gegevens ingediend op 31-07-2023:

- R onderzoek stikstofdepositie – nw versie 2023-08-21.pdf

Aanvullende gegevens ingediend op 22-08-2023:

- R ecologische QuickScan – nw versie 2023-07-28.pdf

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

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 mei 2024 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden, postbus 5, 2970 AA te Bleskensgraaf.

BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1117555

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum 26 juni 2023 aan [REDACTED] voor het bouwen van een loods en het uitbreiden van het opslagterrein, tussen Parallelweg 3 en Rietweg te Schelluinen.

Procedureel

Gegevens aanvrager

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

[REDACTED]
Parallelweg 2
Schelluinen

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een loods en het uitbreiden van het opslagterrein.

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.

ontvankelijkheid

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.

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 6.5 Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Molenlanden met het verzoek te reageren.

Op 23 mei 2023 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Molenlanden een (ontwerp)verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van betrokken belang, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Deze verklaring ligt gelijk met de ontwerpbeschikking ter inzage.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking ligt vanaf 25 april 2023 tot en met 6 juni 2023 ter inzage en is er gelegenheid geboden om zienswijzen naar voren te brengen.

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:
- 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 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.
7. 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.
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.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

1. er mag geen grotere afwijking ontstaan dan waar een vergunning voor wordt verleend.
2. Het Inrichtings- en beplantingsplan is essentieel voor een goede ruimtelijke ordening en moet worden zijn gerealiseerd voordat de loods wordt gebouwd.

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

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 Giessenlanden", Parallelweg 2, te Schelluinen en Schelluinen – West valt en hierin de bestemming(en) "Bedrijf", "Agrarisch" en "Tuin" heeft. Ook heeft het de dubbelbestemming "Waarde -Archeologie -4".
5. voor deze locatie zijn de volgende de gebied/bouw/functieaanduiding(en) van toepassing:
 - Sectie B, nummer 2666: max. goothoogte 5 meter en max. bebouwingspercentage 30%
 - Sectie B, nummer 2239: max. goothoogte 5 meter en max. bebouwingspercentage 30%
 - Sectie B, nummer 2241: max. goothoogte 5 meter en max. bebouwingspercentage 30%
 - Sectie B, nummer 2242: max. goothoogte 5,5 meter en max. bebouwingspercentage 25%
 - Sectie B, nummer 2315: max. goothoogte 5,5 meter en max. bebouwingspercentage 25%
 - Sectie B, nummer 1624: volkstuin
6. De aanvraag strijdig is met de voorschriften behorende bij de bestemmingen "Agrarisch" en "Tuin".

Het handelen in strijd met de ruimtelijke regels

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.
2. De aanvrager een ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld waarin wordt aangetoond dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling.
3. er aanleiding is om de afwijking te verlenen, omdat:
 - de gemeenteraad van de Gemeente Molenlanden een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
 - er een Inrichtings- en beplantingsplan is opgesteld waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.
 - er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn.
 - tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.

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. 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. 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.

Melding Activiteitenbesluit

Wij wijzen u erop dat u wellicht, voor de ingebruikname, een melding moet doen op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer op grond van artikel 8.41a Wet milieubeheer. Voor deze check en ook voor het indienen van de melding wordt verwezen naar de website: <http://aim.vrom.nl>.

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.

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 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.