

Uitleg en toelichting bij deze ontwerpbeschikking onder nummer 1191956 voor het planologisch wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie en het renoveren, verduurzamen en, Lekdijk 132 te Langerak.

Waarom deze ontwerpbeschikking?

Deze ontwerpbeschikking 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 ontwerpbeschikking 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 ontwerpbeschikking?

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

Rechtsmiddelen

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

Ontwerp-**Omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 16 oktober 2023 van [REDACTED] een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning en het renoveren, verduurzamen en verbouwen op de locatie Lekdijk 132 te Langerak.

Kadastraal bekend gemeente Langerak,
Sectie E, nummer 1148

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1191956.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, artikel 2.10 en op artikel 2.12 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)

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 16 oktober 2023:

- Aanvraagformulier met aanvraagnummer 8128809.
- Ruimtelijke onderbouwing - versie 1
- Doorsneden_ begane grond 1e verdieping_ aanzichten DO-00 tm DO-03

Aanvullende gegevens, ingediend op 18 oktober 2023

- Verkennend bodemonderzoek - BM 2988-2023 - aanvulling 2023-10-18

Aanvullende gegevens, ingediend op 19 maart 2024:

- Bouwbesluit

Aanvullende gegevens, ingediend op 29 mei 2024:

- 2239 Kool b.v.Langerak B0-01 20240528
- 2239 Kool b.v. Lekdijk Langerak DO-04 20240528

Ingediende stukken welke nog gecontroleerd moeten worden:

- Constructie - DL232444-U1

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 26 juli 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.

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](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,
de secretaris de burgemeester

Datum Besluit: datum definitief besluit

BIJLAGE, behorend bij de ontwerp-Omgevingsvergunning, nummer 1191956

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op datum 17 juli 2024 aan [REDACTED] voor het planologisch wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning en het renoveren, verduurzamen en verbouwen op de locatie Lekdijk 132 te Langerak.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 16 oktober 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

[REDACTED]
Lekdijk 132
Langerak

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het planologisch wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning en het renoveren, verduurzamen en verbouwen op de locatie Lekdijk 132 te Langerak.

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.

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 2 van deze categorieën voor het realiseren, vergroten, wijzigen van woningen en/of bijbehorende bebouwing en andere voorzieningen mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan zeven bedraagt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) of niet meer dan drie buiten BSD (in het buitengebied). Onder realisering van woningbouw wordt in deze categorie mede begrepen het wijzigen van het gebruik van een gebouw naar woning(en).

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.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 26 juli 2024 tot en met 6 september 2024 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

---PM---

Behandeling zienswijze

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

Over deze zienswijze(n) merken wij het volgende op:

---EINDE PM---

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

1. 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.
2. Constructieve gegevens
De reeds ingediende constructieve gegevens zijn door ons in behandeling ter controle. Hierover ontvangt u bericht of wellicht heeft u al bericht ontvangen. Eventuele benodigde aanvullende gegevens dienen tijdig (drie weken) voor de aanvang van de werkzaamheden ter controle te worden ingediend bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht.
3. 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.

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.

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 het bestemmingsplan "Buitengebied Liesveld" en het "Parapluherziening Buitengebied Liesveld" valt en hierin de bestemming "Agrarisch", de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie – 2" en de functieaanduiding "fruitteelt" heeft;

5. het plan in strijd is met de regels behorende bij de bestemming "Agrarisch", omdat in artikel 3.2, sub b is bepaald dat de gronden een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd;
6. de strijdigheid inhoudt dat de er in de nieuwe situatie geen sprake is van een bedrijfswoning;
7. door de genoemde strijdigheid de aanvraag van rechtswege, op basis van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, mede is aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de ruimtelijke regels' en wij bereid zijn om medewerking aan het plan te verlenen;
8. voor deze locatie ook de bestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten" en "Parapluherziening Parkeren" van toepassing zijn;
9. de aanvraag geen betrekking heeft op arbeidsmigranten en om die reden niet strijdig is met het "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten";
10. er geen wijzigingen optreden met betrekking tot parkeren. De aanvraag is om die reden niet strijdig met de "Parapluherziening Parkeren";
11. er gelet op het voorgaande de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' kan worden verleend.

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 geldende bestemmingsplan voor wat betreft de eerder aangegeven strijdigheden;
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
 - a. de ruimtelijke onderbouwing aantoont dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft en voorziet in een goed woon- en leefklimaat;
 - b. de bedrijfsactiviteiten al jaren zijn gestopt. Met het verlenen van de vergunning wordt de illegale situatie gelegaliseerd en de woning verduurzaamd zodat aan de eisen van de huidige tijd wordt voldaan;
 - c. tegen dit plan derhalve in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat;
 - d. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - e. 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", niet noodzakelijk is;
3. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijkingen voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

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.

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.

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 huiswaluwen 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.

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.