

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Documentnummer: 392717

Aanvraag

Wij hebben op 19 december 2024 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet ontvangen van Viku B.V., met omschrijving: "herstel en verduurzaming Huis te Kinderdijk". Deze aanvraag gaat over de locatie: Oost Kinderdijk 191 te Alblasserdam kadastraal bekend als ABS01-C-6715, ABS01-C-6716, ABS01-C-3576, ABS01-C-2268.

U diende deze aanvraag in met nummer 2024121900395 via het Omgevingsloket. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 9003Z-24-455572

De volgende activiteiten zijn aangevraagd, waarin de volgende werkzaamheden:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
 - Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplannen)
 - Slopen van een bouwwerk in een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht
- Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)
- Bouwactiviteit (technisch) (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Het project kan als volgt worden omschreven:

Het bestaande pand (leegstaande woning) wordt getransformeerd naar kantoorruimte met een klein appartement op de tweede verdieping wat zal dienen als bedrijfswoning. Het pand is in matige staat van onderhoud en zal worden verbouwd, hersteld en geïsoleerd. De trappen worden verwijderd en vervangen. De plafonds met indifferente monumentale waarde worden verwijderd. De dakkapellen worden vernieuwd. De brandveiligheid wordt verbeterd. Daarnaast wordt de klimatisering vernieuwd en gemechaniseerd. Het achterhuis uit de jaren '70 wordt gesloopt tot boven het souterrain. Vanaf de bel-etage wordt het pand aan de achterzijde geheel vernieuwd.

De voordeur aan de dijkzijde zal worden gebruikt als formele ontsluiting voor het kantoorgedeelte. De deur bij het souterrain zal het meest worden gebruikt door de vaste bezoekers en dient tevens als toegang tot de bedrijfswoning.

De tuin aan de achterzijde wordt herontworpen (onderdeel van deze aanvraag). De bestaande helling aan de linkerkant wordt gebruikt als toegangsweg naar het perceel en geeft tevens toegang tot de nieuwe parkeerplaatsen. De tuinmuur aan de noordzijde, direct achter de woning wordt verwijderd.

Tevens worden diverse funderingsherstelwerkzaamheden en constructieve ingrepen uitgevoerd om het pand toekomstbestendig te maken.

De functiewijziging van het bestaande tuinhuis naar woning maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Hiervoor dient een separate omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 5.12 van de Omgevingswet.

Voorgenomen besluit

Wij zijn, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Omgevingswet, voornemens om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
 - Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplannen)
 - Slopen van een bouwwerk in een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht
- Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)
- Bouwactiviteit (technisch) (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Wij hebben verder besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In bijlage A zijn de stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In de bijlagen zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Beoordeling Integriteit

Voor het plan of project is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) niet van toepassing.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft op grond van artikel 16.65 van de Omgevingswet betrekking op een aanvraag waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 16.15, lid 1 van de Omgevingswet jo. artikel 17.9 van de Omgevingswet is de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van Alblasterdam aangewezen als adviseur. Wij hebben de adviezen van deze adviesinstantie ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Op grond van artikel 16.15 van de Omgevingswet jo. afdeling 4.2 Omgevingsbesluit is de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) aangewezen als adviseur. Wij hebben de adviezen van deze adviesinstantie ontvangen en verwerkt in de beschikking.

Participatie

De aanvrager heeft participatie toegepast in de omgeving. Op grond van het participatiebeleid is dit niet verplicht. Deze participatie is als volgt verlopen:

Stichting "de Groene Long Alblasserdam", vertegenwoordigt door Secretaris Donneke Ooms en Chris Kruizinga is op locatie geweest om het project te bekijken. Men is enthousiast en opgelucht dat het pand eindelijk weer in ere hersteld gaat worden. De enige opmerking was dat zij bij voorkeur geen brug willen hebben die permanent de Lindelaan verbindt met de buitentuin/park. Dit i.v.m. lawaai en jeugd vanaf de dijk naar het park.

Bewoners Oost Kinderdijk 1 ■■■ Verheugd met het plan en dat het pand eindelijk weer in ere hersteld gaat worden.

Bewoners Oost Kinderdijk ■■■ Zeer sceptisch maar uiteindelijk verheugd dat het pand hersteld gaat worden.

Bewoners Oost Kinderdijk ■■■ Enthousiast en blij dat het pand hersteld wordt.

Volledigheid aanvraag

Hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling in combinatie met de vereisten in het tijdelijk deel van het)omgevingsplan bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 17 januari 2025 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen.

Op 26 juni 2025 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken die, op grond van artikel 7.16 van de Omgevingsregeling, weliswaar vereist zijn maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlagen.

Terinzagelegging ontwerp-beschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf woensdag 8 oktober 2025 leggen wij de ontwerp beschikking zes weken ter inzage. In deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aangeven of men het al dan niet eens is met ons voorgenomen besluit.

Ingevolge artikel 4:8 Awb stelt een bestuursorgaan namelijk een derde-belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen tegen de beschikking.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroep schrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. Beroep instellen kan pas tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 5.1.5 en 18.1.3 van de Omgevingswet bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlagen hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Alblasterdam,
namens dezen,

A.A.J. Heeren
manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum ondertekening: 1 oktober 2025

Datum verzonden: 2 oktober 2025

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455572

Gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze gegevens en bescheiden bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden.

De gegevens en bescheiden die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

Algemeen

- Aanvraagformulier 2024121900395, ontvangen op 19 december 2025;
- Tekeningenset NO01 Huis te Kinderdijk NT Griffioen Architecten d.d. 25-4-2025.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Tekeningenset N040 Huis te Kinderdijk ND Griffioen Architecten d.d. 25-4-2025.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Tekeningenset 231131 Huis te Kinderdijk BT Griffioen Architecten d.d. 26-3-2025.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;
- Tekeningenset 231131 Huis te Kinderdijk BD Griffioen Architecten d.d. 27-3-2025.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;
- Tekeningen set S001 tm S003 Sloop Griffioen d.d. 09-01-2025, ontvangen op 17 januari 2025;
- Rapport projectsamenvatting Huis te Kinderdijk BTO d.d. 1-12-2024.pdf, ontvangen op 19 december 2025;

Erfgoed/monumentale waarden

- Rapport werkschrijving herstel en verduurzaming Huis te Kinderdijk BTO d.d. april 2025.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Schetsontwerp parkentree Huis te Kinderdijk Ars Virens d.d. 14-4-2025.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Fotobijlage bij gebrekentekening 231131 Huis te Kinderdijk BTO.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;
- Hoeveelhedenstaat 231131 Huis te Kinderdijk BTO.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;
- Tekeningenset 231131 Huis te Kinderdijk gebrekentekening Griffioen Architecten d.d. 26-3-2025.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;
- Foto's 002-Huis te Kinderdijk - bestaande detaillering Foto's BTO d.d. 01-2025.pdf, ontvangen op 17 januari 2025;
- Tekening Archief tekeningen Chronologisch compressed.pdf, ontvangen op 19 december 2025;
- Tekening S8-loodafdekking-venster-luiken - Monumentenwacht.pdf, ontvangen op 19 december 2025;
- Notitie situatietekening Park te Kinderdijk BTO d.d. 27-8-2024.pdf, ontvangen op 19 december 2025;
- Rapport bouwhistorische verkenning Dröge d.d. 1-3-2015.pdf, ontvangen op 19 december 2025;
- Inspectierapport Huis te Kinderdijk.pdf, ontvangen op 19 december 2025;

Stikstof

- AERIUS projectberekening Gebruiksfase d.d. 30-1-2025.pdf, ontvangen op 26 februari 2025;
- Rapport 2024-1252 - Stikstofdepositieberekening - Oost Kinderdijk 191 Alblasterdam Lycens d.d. 30-1-2025.pdf, ontvangen op 26 februari 2025;
- AERIUS projectberekening Realisatiefase d.d. 30-1-2025.pdf, ontvangen op 26 februari 2025;
- Beoordelingskader, ontvangen (intern) op 17 februari 2025;

Bouwfysica

- Afmetingen warmtepompinstallatie (concept) d.d. 15-4-2025.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Bouwfysisch rapport 25Q0396 - Oost-kinderdijk 191 te Alblasserdam, def 1.0 Equipe d.d. 23-4-2025.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Tekeningenset BBL000-BBL002 Huis te Kinderdijk Bbl Griffioen Architecten d.d. 3-2-2025.pdf, ontvangen op 26 februari 2025;

Ecologie (Flora/fauna)

- Rapport Ecologische Quicksan Oost Kinderdijk 191 Alblasserdam BE-1143 Brabant Eco d.d. 31-1-2025.pdf, ontvangen op 10 april 2025;
- Ecologische Quicksan Oost Kinderdijk 191 BE-1143, ontvangen op 11 april 2025, met bijlagen:
 - Bijlage 4 beschermde soorten par 3.3, ontvangen op 11 april 2025;
 - Bijlage 3 beschermde soorten, ontvangen op 11 april 2025;
 - Bijlage 2 beleidskader, ontvangen op 11 april 2025;
 - Bijlage 1 Verspreidingsgegevens, ontvangen op 11 april 2025;
- Rapportage Huis te Kinderdijk boominventarisatie Solitair d.d. 19-2-2025.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;
- Luchtfoto overzicht kaart met boomnummers compleet.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;
- Bomenlijst Huis te Kinderdijk PDF.pdf, ontvangen op 28 maart 2025;

Brandveiligheid

- Productcertificaat Fermacell vloerelement 2-E-26-Vilt.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Productcertificaat Gyproc® Classic RF 15 RF P 0 1-Plafond.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Productcertificaat Alprokon productsheet 350.pdf, ontvangen op 28 april 2025;
- Gelijkwaardigheid deurconstructie, ontvangen op 25 juli 2025;
- Toelichting op gelijkwaardigheid deurconstructie, ontvangen op 25 juli 2025;

Constructie

Onderstaande documenten beoordeelden wij als uitvoeringsdocumenten. Wij vonden geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Wij controleerden deze documenten op basis van ons vastgestelde toetsingsbeleid.

- Rapport P9485 BER rev C statische berekening (aanpassingen) hoofddraagconstructie De Prouw d.d. 05-09-2025, ontvangen op 5 september 2025;
- Rapport P9485 bijlage Axis-berekening De Prouw d.d. 19-06-2025, ontvangen op 5 september 2025;
- Rapport P9485 Z bijlage Axis betonplaat perm bel_ bovenbouw opm OZHZ beantwoording de Prouw d.d. 19-06-2025, ontvangen op 5 september 2025;
- Tekening P9485 M1 rev C fundering en herfundering De Prouw d.d. 19-08-2025, ontvangen op 5 september 2025;
- Rapport 25SP0330-adv-01 V(2) Resultaten geotechnisch onderzoek fundering sOCOTEC d.d. 10-4-2025, ontvangen op 5 september 2025;

Onderstaande documenten beoordeelden wij op constructieve uitgangspunten. Deze documenten keurden wij goed ten behoeve van de bouwaanvraag. Vóór uitvoering moeten deze constructieve uitgangspunten nog uitgewerkt worden tot definitieve uitvoeringsdocumenten;

- Tekeningenset M2-M6 De Prouw d.d. 15-9-2025, ontvangen op 18 september 2025;

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking *op de aanvraag* die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455572

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Overwegingen

VERGUNNINGSP LICHT

Op grond van artikel 22.26 van het tijdelijk deel van het "Omgevingsplan gemeente Alblasserdam 2024-01" is voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken onder artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet een omgevingsvergunning vereist. Deze activiteit is aangevraagd.

OMGEVINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Alblasserdam 2024-01", waarvan het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel uitmaakt.

Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen dit omgevingsplan. De activiteit voor het 'Afwijken van regels van het omgevingsplan' is daarom ook aangevraagd. Uit bijlage C blijkt dat deze activiteit verleend kan worden.

Gelet op artikel 12.27a van het Besluit kwaliteit leefomgeving voldoet de gevraagde activiteit aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat de activiteit niet strijdig is met de gelijktijdig te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan uit bijlage C. (de buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 21 januari, 18 maart en 13 mei 2025 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Deze commissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan én met inachtneming van het aan deze vergunning verbonden voorschriften, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie luidt als volgt:

Advies 21 januari 2025:

Het plan betreft de herbestemming van Huis te Kinderdijk van woonhuis naar kantoor met bedrijfswoning. Huis te Kinderdijk is een beschermd rijksmonument (7098). Het monumentale voorhuis wordt hierbij gerenoveerd en de bestaande (indifferente) aanbouw wordt vanaf bel-etage-niveau gesloopt en vervangen door een nieuw achterhuis. Tevens wordt het erf rondom gebouw en het park aangepast, waarbij onder andere parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In een vroeg stadium heeft er samen met adviseurs van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een locatiebezoek plaats gevonden en het schetsontwerp is drie keer in vooroverleg besproken. Op basis van het laatste advies en het preadvies van de Rijksdienst is het plan nu ingediend als formele aanvraag.

Waar in het vooroverleg sprake was van een mogelijke herbestemming van de bestaande tuinwoning/recreatiewoning, is dit geen onderdeel van deze aanvraag.

Overeenkomstig de adviezen in het vooroverleg is het op hoofdlijnen een passend plan, met respect voor de monumentale waarden en waarin het programma van eisen en de wensen zich voldoende gevoegd hebben naar het bestaande monument en omgeving. Het nieuwe achterhuis wordt qua massa en hoogte ondergeschikt aan het monumentale voorhuis, waarbij een juiste hiërarchie ontstaat tussen voor- en achterhuis. Tevens blijven de bouwhistorisch waardevolle onderdelen in de onderste laag van de aanbouw, zoals de kelder met tongewelf behouden.

Het plan is op sommige elementen echter nog niet voldoende uitgewerkt – in zowel de tekeningen als de werkschrijving – waarin soms tevens de integraliteit tussen de tekeningen en de werkschrijving ontbreekt:

Voorhuis

1. De ingrepen in interieur zijn voorstelbaar. Het behoud van de zoldertrap en omringende wanden draagt bij aan behoud van de oorspronkelijke bouwstructuur.
2. Het voorhuis wordt aan de binnenkant geïsoleerd door middel van voorzetwanden. Op de plattegrond van de begane grond lijken enkele voorzetwanden door te lopen over een binnenmuur, zoals in het kantoor links en kantoor recht). Ook is er een onderbreking van de isolatieschil bij het rookkanaal in het kantoor rechts;
3. Er ontbreken nog verschillende relevante detailtekeningen in bestaand en nieuwe situatie, onder andere van de vensters (per variant), de aansluiting wand op vloer en balklaag en dakvoet, aanpassing van de erker, vernieuwing/vervanging van de dakkapel. Door isolatie van de zijwangen zal deze een aangepaste vormgeving krijgen;
4. Hoewel positief is dat verwezen wordt naar de relevante URL's, is de werkschrijving niet overal concreet genoeg (veel in het werk te bepalen) en mist koppeling met tekeningen. Dit gaat met name over het voeg- metselwerkwerk, reparatie en deelvervanging houtwerk kozijnen, deurportaal en kroonlijst. Er lijkt nog geen goed beeld van de exacte omvang van de schade, los van het inspectierapport van de Monumentenwacht;
5. Het herstel van de raamomlijsting in (neo) Lodewijk XIV-stijl verdient nog nadere aandacht. Als hier sprake is van herstel (in het overleg werd gesuggereerd van niet), dient dit nog verder te worden uitgewerkt in een concreet voorstel;
6. Nieuw kleurvoorstel voor houtwerk op basis van toverballen positief. Voorstel kan later besproken worden;

Achterhuis

7. Vormgeving van loggia/balkon met klassieke balusters en Dorische zuilen worden ervaren als te rijk ten opzichte van de sobere architectuur van het pand en voegt zich daarmee niet vanzelfsprekend in de beide gevels, net zoals eerder de moderne 'kale' zaagsnede een fremdkörper vormde. De commissie vraagt een voorstel met passende ornamentiek rondom, waarmee de loggia gebalanceerd in de gevel wordt geïntegreerd;
8. Het verlies van het oude luik naast de kelder is jammer. Vraag is om deze te behouden en te verwerken in het nieuwe ontwerp;

Tuin/erf (park)

9. Het huidige, schematische, voorstel is passend en zorgt voor een goede versmelting tussen huis en park, passend bij 19de-eeuwse oorsprong. Wel dient dit, tenminste de directe omgeving en tuin achter het huis, nog verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan door een landschapsarchitect, voorzien van doorsneden, beplanting en materialen.

De commissie heeft vertrouwen in het plan en ziet de aanpassing en nadere uitwerking graag tegemoet.

Advies 18 maart 2025:

Deze aanvraag is d.d. 21 januari 2025 besproken en hierop is een eerste advies uitgebracht. Ook de RCE heeft in februari 2025 een (voorlopig) negatief advies uitgebracht op de huidige aanvraag.

In het vorige advies d.d. 21 januari 2025 is aangegeven dat sommige onderdelen van het plan nog niet voldoende zijn uitgewerkt – in zowel de tekeningen als de werkomschrijving – waarin soms tevens de integraliteit tussen de tekeningen en de werkomschrijving ontbreekt. Dit is ook de strekking van het advies van de RCE, waarin zij vragen om een volledig uitgewerkt restauratieplan en werkomschrijving, zoals gebruikelijk bij de restauratie van beschermde monumenten.

Aanwezig voor overleg zijn aanvrager, adviseur en architect.

De commissie kan zich vinden in de aanpassingen van het balkon aan de achterzijde, wel worden van de gehele nieuwbouw details gevraagd – en aansluitdetails- die corresponderen met de kwaliteit van het monument.

Op andere punten voldoet het plan nog niet: Het plan dient te worden uitgewerkt volgens de eerdere adviezen op een niveau dat past bij een rijksmonument, zodat het plan vergund kan worden op basis van een gedegen voorbereiding. Het gedurende de uitvoeringswerkzaamheden bepalen van de aanpak, omvang en samenstelling (van materialen), zoals aanvrager en adviseur voorstellen, is voor een rijksmonument geen begaanbare weg.

Hieronder volgt een opsomming van de meest in het oog springende lacunes in de aanvraag.

Voorhuis

1. De toegevoegde werkomschrijving is nog niet voldoende voor een definitieve aanvraag. Het document zit tussen een restauratievisie en een gedetailleerde werkomschrijving/bestek in, op VO-niveau. Het 'wat, hoe en waarmee' ontbreekt. Dit komt ook doordat de schadeopname en -analyse nog niet volledig zijn uitgevoerd.
 - a. Vooraf en per onderwerp worden de URL aangehaald. Dat maakt van de URL een gemakproduct, maar in werkelijkheid is het een ketenafpraak. Bestekschrijver gebruikt URL-terminologie; uitvoerende partij past dat toe. Dit besef lijkt niet voldoende aanwezig. Is de uitvoerende partij ingevoerd in de URL? Wie doet de borging?;
 - b. Aan het begin van de werkomschrijving wordt gesteld dat alle ingrepen worden gelegd naast de restauratieladder van de ERM. Die koppeling ontbreekt vervolgens bij de relevante onderdelen in de rest van de werkomschrijving;
 - c. De hoeveelheden zijn niet op tekening herleidbaar, definitie van ingreep ontbreekt, plaats, samenstelling, verbinding, welke kwaliteit, etc. (niet uitputtend). Modern grenen voldoet niet aan de kwaliteitseisen voor restauratie;
 - De wijze van herstel van houtwerk van de vensters, entreeomlijsting en erker ontbreekt
 - Dit geldt ook voor de gesneden raamlijst boven de entree.
 - d. Marktproducten noemen;
 - e. Aandacht voor kleurschema's binnen en buiten; monsters vooraf opzetten;
 - f. Houtsoort, leisoort en natuursteen etc. van het bestaande werk benoemen;

- g. Met betrekking tot de scheurvorming in voorgevel en linkerzijgevel (vml rookkanaal) wordt geadviseerd onderzoek naar de oorzaak van de scheurvorming. Is dit reeds *gebeurd en zo ja, op welke manier wordt dit aangepakt?*
- h. *Etc.*
- 2. De details zijn niet voorzien van maatvoering en niet allemaal voldoende uitgewerkt.
 - a. Detail V01: Bevreemdend detail. Een halfsteensmuur zonder muurplaat? Op foto's van de kap is een regulier A-spant zichtbaar met gemetselde borstwering zichtbaar. Reguliere muurplaat-blokkeel ligt voor de hand. Loopt de spouw/klampconstructie door tot aan de muurplaat?;
 - b. Detail H03: Waar is het venster/raam? Waar zijn de zijwangen? Leien op de zijkant van de dakkapel? Hoeveel dikker wordt de dakkapel nu? Een lichte verdikking is denkbaar, maar een zichtbare verdikking is niet wenselijk. Oplossen middels een zo dun mogelijk isolatiepakket. Hoe sluiten de nieuwe ramen er op aan? Dit onderdeel is nog onvoldoende uitgewerkt. Een detail van dakkapel inclusief vensters;
 - c. Details van het herstel van de erker ontbreken, zie vorig advies;
- 3. Er wordt gesteld dat er een bouwfysische berekening zal worden uitgevoerd m.b.t. de isolatie. Is deze al uitgevoerd? Dit is belangrijk, met name in combinatie met het gekozen dampopen isolatiesysteem (isofloc) en spouwmuur;
- 4. Gevolgen van inbreng installaties beoordeelbaar maken. Warmtepomp met bodemwarmte of buitenlucht. Waarom is dit nog niet besloten? Deze staat niet op tekening. Is er sprake van een buiten-unit? Zo ja waar? Hoe is deze ingepast?
- 5. *Etc.*

Tuin/erf (park)

Het huidige, schematische, voorstel is passend en zorgt voor een goede versmelting tussen huis en park, passend bij 19de-eeuwse oorsprong. Wel dient dit, tenminste de directe omgeving en tuin achter het huis, nog verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan door een landschapsarchitect, voorzien van doorsneden, beplanting en materialen, een bomeninventarisatie en te kappen bomen, waarbij de relatie wordt gelegd met de historische aanleg en waarden van het park als geheel. Ook wordt aandacht voor de latere herbestemming van het tuinhuis gevraagd.

Een dergelijk inrichtingsplan wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning en dient te worden voorgelegd aan de commissie voordat met werkzaamheden aan de tuin wordt begonnen.

De commissie ziet de gevraagde aanvullende documenten tegemoet.

Advies 13 mei 2025:

In een vroeg stadium heeft er samen met adviseurs van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een locatiebezoek plaatsgevonden. Het plan is meerdere keren in vooroverleg besproken en in de fase van aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvraag is meerdere keren besproken en hierop is advies uitgebracht.

In het vorige advies d.d. 18 maart 2025 is aangegeven welke onderdelen van het plan nog niet voldoende zijn uitgewerkt. Hierop is het plan aangepast en de werkomschrijving uitgebreid.

Aanwezig voor overleg zijn de adviseur en architect.

Naar aanleiding van het vorige advies is de werkomschrijving uitgebreid en aangepast en zijn de relevante detailtekeningen aangeleverd. Deze zijn naar tevredenheid van de commissie beoordeeld en *akkoord*.

Het voorstel om het definitieve kleurvoorstel voor het houtwerk aan de buitenzijde als voorwaarde op de vergunning op te nemen is akkoord.

Keuze voor een warmtepomp met bodembron (bodemwarmte) in het park voorkomt een zichtbare buitenunit rondom het monument.

Het plan dat nu is ingediend voor de tuininrichting geeft vertrouwen in de verdere uitwerking. Wel is onduidelijk hoe deze zich verhoudt ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de uitvoering is nog meer informatie benodigd over de aansluiting met de huidige tuin, (situatie oud-nieuw), profielen, materialen etc.

Het plan is akkoord, onder voorwaarde dat:

- Er voor het houtwerk van het exterieur (kozijnen, ramen, kroonlijst etc.) nog een definitief kleurvoorstel wordt aangeleverd;
- Een gedetailleerd inrichtingsplan voor de tuin (met bestaand vs. nieuw, profielen en materialen) voor uitvoering wordt aangeleverd, conform het vorige advies.

Geadviseerd wordt bovenstaande voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning welke dienen te worden voorgelegd aan de commissie voordat met werkzaamheden begonnen wordt.

Akkoord onder voorwaarde

Wij hebben ingestemd met het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

BODEM

Het te bouwen gebouw betreft een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m² wordt ingevolge het bepaalde in artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet beschouwd als een bodemgevoelig gebouw. Hieraan wordt voldaan omdat het bestaande pand niet wordt uitgebreid. De nieuwbouw aan de achterzijde wordt gebouwd bovenop het bestaande souterrain.

Alleen de achtergevel van het achterhuis wordt op een nieuwe locatie gebouwd. De nieuwe muur komt vrijwel direct ten noorden van de oude te staan, over een breedte van ca 12 meter. Bodemingrepen voor de nieuwe achtermuur vallen daarmee binnen de vrijgestelde 50 m².

De onderzoeken als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, zijn, nu er geen sprake is van een bodemgevoelig gebouw, niet nodig. De beoordelingsregel van artikel 22.29, lid 1 onder c omgevingsplan blijft, gelet op het voorgaande, achterwege.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.
U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Er moet voor het houtwerk van het exterieur (kozijnen, ramen, kroonlijst, etc.) een definitief kleurvoorstel worden aangeleverd, zie punt 2 onder verplichtingen;
2. Er moet een gedetailleerd inrichtingsplan voor de tuin (bestaand vs. Nieuw, profielen en materialen) worden aangeleverd conform het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit van Alblasterdam van 18 maart 2025.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.
In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden overgelegd:
Stukken ten aanzien van het uiterlijk van het bouwwerk:
 1. Een definitief kleurvoorstel van het houtwerk van het exterieur (kozijnen, ramen, kroonlijst, etc.)
 2. Een gedetailleerd inrichtingsplan van de tuin (bestaand vs. Nieuw, profielen en materialen), conform het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit van Alblasterdam van 18 maart 2025)
3. Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
 - b. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.
4. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving kunnen leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden.

5. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de regels van hoofdstukken 3, 4 en/of 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. *Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.*
2. *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 met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico.*

Wij adviseren u om uw plan of project 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.

3. *De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:*
 - *in strijd met de beschikking of met de voor de activiteit waarvoor de beschikking is gegeven, geldende regels is of wordt gehandeld;*
 - *de beschikking is gegeven op basis van een onjuiste of onvolledige opgave van gegevens;*
 - *de activiteit wordt verricht door een ander dan degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend;*
 - *gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;*
 - *de vergunninghouder hierom verzoekt;*
4. Misschien heeft u meer toestemmingen nodig van de gemeente of een andere overheid. U bepaalt wat u aanvraagt, in welke combinatie en in welke volgorde. Het kan zijn dat u nog meer toestemmingen nodig heeft. Het kan ook zijn dat de aanvragen op elkaar moeten worden afgestemd.
Dat is allemaal aan u zelf. Wij kunnen alleen beoordelen wat u nu heeft aangevraagd.
Let op! U kunt pas de activiteit(en) uitvoeren als u alle benodigde toestemmingen heeft.

Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap. Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Rivierenland:

www.waterschaprivierenland.nl of u neemt contact op met het waterschap: telefoon (0344) 64 9090 of email vergunningen@wsrl.nl

5. 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).

6. Wij vragen uw aandacht voor natuurbescherming. In artikel 11.37 van het Besluit activiteiten leefomgeving staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen. Dat betekent dat u hiermee bij de (kap)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
7. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente: telefoon 14 078. U vraagt dan naar de afdeling Buitenruimte.
8. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een omgevingsvergunning met de activiteit "Roerende zaken opslaan" nodig. U vraagt deze aan via www.omgevingsloket.nl
9. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455572

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplans)

Overwegingen

VERGUNNINGPLICHT

Op grond van artikel 22.280 van het Omgevingsplan gemeente Alblasserdam 2024-01 is het verboden om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' af te wijken van daarbij aangegeven regels.

OMGEVINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Alblasserdam 2024-01", waarvan het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel uitmaakt.

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan. U heeft daarom een activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' aangevraagd. Uit de beoordeling van de activiteit blijkt dat de strijdigheid met het omgevingsplan kan worden weggenomen.

De aanvraag valt binnen de bestemming:

A. "Wonen".

Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen deze enkelbestemming en voldoet de aanvraag niet aan artikel 33.1 lid c omdat de parkeervoorzieningen niet ten behoeve van wonen zijn (ten behoeve van de kantoorfunctie).

Binnen deze bestemming is een kantoor niet toegestaan.

Daarnaast is de bouwhoogte (9,4 meter) van de aanbouw aan de achterzijde strijdig met de maximale bouwhoogte van 9 meter zoals benoemd in art. 33.2.1 lid b.

B. "Waterstaat - Waterkering".

Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen deze bestemming en voldoet de aanvraag niet aan art. 56.2 lid a omdat het beoogde bouwwerk niet ten dienste staat van het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering.

C. "Waarde – Archeologie 2 en 3".

Naar ons oordeel past de aanvraag hiermee binnen deze bestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels omdat er sprake is van beperkte grondwerkzaamheden. Bovendien blijkt uit naburige archeologische grondonderzoeken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn in het hele plangebied (rijksmonument, bebouwing en tuin) op adres Oost Kinderdijk 191.

D. "Overige zone – beschermd dorpsgezicht".

Naar ons oordeel past de aanvraag hiermee binnen deze bestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels omdat zowel de Adviescommissie omgevingskwaliteit van Alblasserdam alsmede de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) het plan akkoord hebben bevonden. Hieruit blijkt dat het beschermde dorpsgezicht afdoende behouden en beschermd blijft.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij ook getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Parapluherziening Wonen en parkeernormen" dat op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Naar ons oordeel past de aanvraag binnen de regels van dit tijdelijk deel van het omgevingsplan.

BEVOEGDHEID

Op grond van artikel 8.0a lid 2 en paragraaf 8.1.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend voor zover er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

MOTIVERING

Van het omgevingsplan kan worden afgeweken met een goede belangenafweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben de volgende afweging gemaakt:

Verleende omgevingsvergunning Z-24-439555

Op 26 april 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan om de voormalige woning te gebruiken als zelfstandig kantoor (229 m²). Omdat deze omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk is, is de vergunde situatie onderdeel van de inhoudelijke beoordeling van deze nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

Verkeersafwikkeling

De ontwikkeling is beperkt en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande op-/afrit. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is het plan akkoord. Omdat de bestaande op-/afrit wordt gebruikt (en niet wordt aangepast of anders gebruikt gaat worden) is geen omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit "Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen".

Parkeren

Op basis van de aangeleverde tekening van 18 december 2024 komen wij uit op de volgende parkeerbehoefte:

de reeds vergunde functiewijziging:

(2,2 woning + 2,9 kantoor) = 5,1 parkeerplaatsen

Extra kantoorruimte t.o.v. de reeds vergunde functiewijziging:

In het souterrain, op begane grond en eerste verdieping wordt 90 m² aan extra kantoorruimte gerealiseerd t.o.v. de reeds vergunde situatie. Het totale oppervlakte aan kantoorruimte komt daarmee op 319 m². Deze oppervlakte minus de reeds vergunde 229 m² kantoor = 90 m². De extra parkeerbehoefte komt daarmee uit op: 2,9 per 100 m² BVO = 2,9 parkeerplaatsen

Nieuw appartement t.o.v. de reeds vergunde functiewijziging:

Op de tweede verdieping van het pand (in de nok) wordt een appartement gerealiseerd. Daarvan is de parkeernorm 2,0 terwijl in de bestaande situatie sprake was van een woning met parkeernorm van 2,2. Dit resulteert in een correctie van: $-/- 0,2$ parkeerplaatsen

De totale parkeerbehoefte is dus $5,1 + 2,9 - 0,2 = 7,8 = 8$ parkeerplaatsen. Op de situatietekening zijn 9 parkeerplaatsen ingetekend. Dit resulteert in een positieve parkeerbalans.

Inrichtingstekening:

Bij de parkeerbalans wordt uitgegaan van parkeerplaatsen die ook daadwerkelijk bruikbaar zijn en daarmee moeten voldoen aan de bijbehorende maatvoeringen. Op de tekening staan helaas geen maatvoeringen weergegeven waardoor we dit niet kunnen beoordelen.

Bij de realisatie stellen we daarom de voorwaarden dat de inrichting van de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de volgende maatvoeringen:

- Bij langspaarkeervakken geldt: 2.00. x 5.50 meter en een rijweg met breedte 3.50 m voor de parkeermanoeuvre;
- Bij haaksparkeren geldt: 2.50 x 5.00 meter en een rijweg van 5.50 m voor de parkeermanoeuvre.

Ecologie (flora/fauna)

Op 7 januari 2025 had Advies ecologie, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH), advies gegeven op de quickscan van Brabant Eco (2024-BE-1143). Het advies was om aanvullingen te geven op de potentie van vleermuisverblijven in de garage en het voorkomen van winterverblijfplaatsen voor de rugstreeppad. In april 2025 zijn de aanvullingen bij OZH ingediend.

Wij zijn akkoord met de aanvullingen. Wij adviseren de maatregelen die in de deelconclusies en hoofdstuk 5 "Resultaten en advies" samen te voegen en toe te passen tijdens de werkzaamheden. Ook adviseren wij om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken.

Advies 7 januari 2025 (niet akkoord):

Wij adviseren aanvullingen in te dienen op de volgende onderwerpen: potentie voor vleermuisverblijfplaatsen en vogelnesten in de garage en de aanwezigheid van de rugstreeppad in en rondom het plangebied.

Vleermuizen en vogels

In het veldbezoek is gekeken naar potentiële vleermuisverblijfplaatsen en vogelnesten in de woning en bomen in de buurt. In de beschrijving van het plangebied staat dat de onderzijde van het noordelijke compartiment van de garage is bezwaken. Het is niet duidelijk of hierdoor openingen zijn ontstaan. Daarnaast lijkt de garage niet meegenomen te zijn in het veldbezoek. Wij adviseren dit aan te vullen voor zowel vleermuizen als vogels.

Rugstreeppad

In het veldbezoek is gekeken naar geschikt leefgebied in het plangebied voor beschermde amfibieën, zoals de rugstreeppad. Over de rugstreeppad hebben wij de volgende opmerkingen: De conclusie stelt dat de vijver niet geschikt is voor de rugstreeppad door het ontbreken van weelderige watervegetatie. Het is ons niet duidelijk waar de vijver zich bevindt. De samenvatting beschrijft dat de vijver zich in het plangebied bevindt, maar het is onduidelijk waar deze ligt. Daarnaast ontbreken er foto's van de vijver. Ook is juist een vijver of poel die niet te diep is en met weinig tot geen beplanting juist geschikt voor deze soort. We adviseren dit aan te vullen.

De directe omgeving lijkt geschikt overwinteringsgebied te hebben voor de rugstreeppad. Op de luchtfoto lijkt er een zandhoop te liggen en bevat het buurperceel een rommelige bodem. Dit zou kunnen betekenen dat dit geschikt leefgebied is voor de rugstreeppad. Wij adviseren dit aan te vullen.

Ten slotte wordt er geadviseerd om poelvorming te voorkomen. Zodat de rugstreeppad het plangebied niet als voortplantingsgebied kan gebruiken. Wij missen hierin de maatregelen om overwinteringsgebied tegen te gaan. Rugstreeppadden overwinteren in zand- of puinhopen en kunnen zich tot een meter ingraven. De overwinteringsperiode van deze soort is van oktober tot maart. Wij adviseren dit aan te vullen.

Aandachtspunten

Bij het plaatsen van een amfibieënscherm adviseren wij met het volgende rekening te houden:

Het moet bestaan van stevig plastic of een worteldoek van 50 cm hoog en minimaal 10 cm in de ingegraven in de grond;

Aan de binnenkant moet op een paar plekken zandheuvels tegen de wand geplaatst zijn. Mocht een rugstreeppad onverhoopt in het gebied komen kan het er zelf uitkomen;

Het scherm dient elke week gecontroleerd te worden of het nog overeind staat en er geen begroeiing overheen groeit;

Bij de ingang van het plangebied dient een paddengoot te liggen. Deze voorkomt dat de rugstreeppad het plangebied op kan komen wanneer materieel erop of -af gaat;

Ook met het paddenscherm dient het plangebied ongeschikt te worden gehouden voor de rugstreeppad. Dit betekent dat poelvorming en zandhopen voorkomen moeten worden.

Stikstof

Het project zal geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaken. Dit concluderen we op basis van het beoordelingskader woningbouw.

Waterschap

De werkzaamheden zullen plaatsvinden in de waterkering en de bijbehorende beschermingszones.

Daarom is er voor het werk, behalve een omgevingsvergunning, ook een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het waterschap vereist.

Het Waterschap adviseert in dit geval positief. Er is een aanvraag bij het Waterschap ingediend met zaaknummer 107568. Het Waterschap verwacht hierop een positief besluit te gaan nemen (stand van zaken op 21 februari 2025).

Stedenbouw

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit van Alblasserdam heeft het bouwplan positief beoordeeld (zie bijlage B voor de inhoudelijke adviezen). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het overschrijden van de maximale bouwhoogte (9 meter) met 0,4 meter geen onevenredige negatieve effecten heeft op de omgevingskwaliteit.

Beschermd dorpsgezicht

Zowel de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van Alblasserdam alsmede de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) hebben het bouwplan positief beoordeeld (zie bijlage B en E voor de inhoudelijke adviezen). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het beschermd dorpsgezicht behouden en beschermd wordt.

Erfgoed (rijksmonument)

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft het bouwplan positief beoordeeld (zie bijlage E voor de inhoudelijke adviezen). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het rijksmonument afdoende behouden en beschermd wordt.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit van Alblasserdam heeft het bouwplan positief beoordeeld (zie bijlage B voor de inhoudelijke adviezen). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Landschappelijke waarden

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit van Alblasserdam heeft het bouwplan positief beoordeeld (zie bijlage B voor de inhoudelijke adviezen) op voorwaarde dat na vergunningverlening een gedetailleerd inrichtingsplan voor de tuin wordt aangeleverd (zie punt 2 onder verplichtingen van bijlage B). Hiermee wordt afdoende geborgd dat de landschappelijke waarden die onderdeel uitmaken van het rijksmonument niet verloren gaan.

Archeologie

Voor een deel van het plangebied (bebouwing aan de dijk) is in 2015 in verband met een voorgenomen nieuwbouwplan een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en gerapporteerd: Transect-rapport #700, Oost-Kinderdijk 191, Gemeente Alblasserdam, Archeologisch bureauonderzoek. De samenvatting en het advies uit dit rapport luiden als volgt:

"Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van (nederzettingen)resten uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied op mogelijk gerijpte oever- of getijdeafzettingen aan een in aanleg 13^e-eeuwse dijk met bewoningssporen in ieder geval uit de 17^e-eeuw.

Het is niet bekend in hoeverre in het verleden reeds bodemverstoringen hebben plaatsgevonden en hoe diep. Het verdient hiermee de aanbeveling om ter plaatse van het plangebied een aanvullend inventariserend veldonderzoek uit te voeren. Doel van dit onderzoek is om de bodemopbouw in het plangebied in beeld te brengen en vast te stellen in hoeverre nog daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn (verkennende c.q. karterende fase). Dit kan met behulp van het plaatsen van grondboringen in het plangebied."

Herstel en verduurzaming Huis te Kinderdijk (AW 2)

In het nu voorliggende plan is echter géén nieuwbouw gepland, afgezien van een nieuwe achtergevel. Geplande bodemingrepen zijn dus beperkt en betreffen eigenlijk alleen het overwelfde souterrain/achterhuis. Feitelijk wordt het achterhuis grotendeels nieuw opgebouwd op de al aanwezige oude (deels zelfs nog 17^e eeuwse) fundering.

De verstoring van archeologische waarden is hiermee niet of nauwelijks aan de orde.

Alleen de achtergevel van het achterhuis wordt op een nieuwe locatie gebouwd. De nieuwe muur komt vrijwel direct ten noorden van de oude te staan, over een breedte van ca 12 meter. Bodemingrepen voor de nieuwe achtermuur vallen daarmee binnen de vrijgestelde 50 m².

Voor de nieuwe achtermuur worden ook enkele schroefpalen geplaatst.

Het aantal palen zal de algemeen toegestane oppervlak van maximaal 5% van het daadwerkelijk bebouwde/te bebouwen terreindeel naar verwachting niet overschrijden.

Herinrichting tuin Huis te Kinderdijk (AW2, VAW 1 en 5)

Voor de tuin achter het huis geldt deels een vrijstelling voor bodemingrepen tot 30 cm -mv over 50 m², deels een vrijstelling voor bodemingrepen voor bodemingrepen tot 30 cm over 100 m² en grotendeels een vrijstelling voor bodemingrepen tot 30 cm over 5000 m². De tuin is circa 8000 m², dus het vrijgestelde oppervlak wordt altijd overschreden.

In 2015 is dit tuindeel van het plangebied niet archeologisch onderzocht. Maar in 2018 is voor het naburige (nog grotere) perceel Oost Kinderdijk 187A - waarvoor dezelfde archeologische waarde en verwachting geldt als voor nr. 191 - ook een bureauonderzoek uitgevoerd: Archeologisch bureauonderzoek Oost Kinderdijk 187a, Gemeente Alblasserdam, KSP Archeologie rapport 18352. Dit onderzoek gaf geen aanleiding tot veld- of booronderzoek: het plangebied werd wat betreft archeologie als laag gewaardeerd en vervolgens vrijgegeven voor ontwikkeling.

Uitvoer van een booronderzoek in de tuin van het Huis te Kinderdijk is op basis van dit naburige bureauonderzoek dan ook weinig zinvol: dit gaat geen relevante nieuwe informatie opleveren.

Conclusie en advies: vrijstelling o.b.v. beperkte grondwerkzaamheden én naburige onderzoeken

De aangevraagde vergunning kan voor het hele plangebied (Rijksmonument, bebouwing en tuin) Oost Kinderdijk 191/Huis te Kinderdijk wat betreft archeologie zonder voorwaarden worden verleend.

Art. 47.4.2 (Uitzonderingen) / art. 47.2. a (Bouwregels: reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn) is van toepassing.

Vanuit ruimtelijke ordening wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

CONCLUSIE

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en de belangen van omwonenden en eventuele andere belanghebbenden afgewogen. Deze belangen worden niet onevenredig aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Naar ons oordeel bestaat er hiermee voldoende grond om, met toepassing van de ons gegeven bevoegdheid, deze omgevingsaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Langsparkeervakken moeten 2,00 x 5,50 meter groot zijn, incl. rijweg met een breedte van 3,50 meter t.b.v. parkeermanoeuvres;
2. Haaksparkeervakken moeten 2,50 x 5,00 meter groot zijn, incl. een rijweg met een breedte van 5,50 meter t.b.v. parkeermanoeuvres;

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de regels van hoofdstukken 3, 4 en/of 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. 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 met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico.

Wij adviseren u om uw plan of project 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.

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - in strijd met de beschikking of met de voor de activiteit waarvoor de beschikking is gegeven, geldende regels is of wordt gehandeld;
 - de beschikking is gegeven op basis van een onjuiste of onvolledige opgave van gegevens;
 - de activiteit wordt verricht door een ander dan degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend;
 - gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - de vergunninghouder hierom verzoekt;
4. Misschien heeft u meer toestemmingen nodig van de gemeente of een andere overheid. U bepaalt wat u aanvraagt, in welke combinatie en in welke volgorde. Het kan zijn dat u nog meer toestemmingen nodig heeft. Het kan ook zijn dat de aanvragen op elkaar moeten worden afgestemd.
Dat is allemaal aan u zelf. Wij kunnen alleen beoordelen wat u nu heeft aangevraagd.
Let op! U kunt pas de activiteit(en) uitvoeren als u alle benodigde toestemmingen heeft.

Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap. Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Rivierenland:

www.waterschaprivierenland.nl of u neemt contact op met het waterschap: telefoon (0344) 64 9090 of email vergunningen@wsrl.nl

5. 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).

6. Wij vragen uw aandacht voor natuurbescherming. In artikel 11.37 van het Besluit activiteiten leefomgeving staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen. Dat betekent dat u hiermee bij de (kap)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
7. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente: telefoon 14 078. U vraagt dan naar de afdeling Buitenruimte.
8. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een omgevingsvergunning met de activiteit "Roerende zaken opslaan" nodig. U vraagt deze aan via www.omgevingsloket.nl
9. Voor het wijzigen van de functie van het tuinhuis (op het achtererf) naar woning moet een separate omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze vergunningsplichtige activiteit maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunning (zoals ook benoemd op pagina 1 van deze omgevingsvergunning).
10. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455572

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

(Technische) Bouwactiviteit (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Overwegingen

VERGUNNINGPLICHT

Op grond van artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is voor de bouwactiviteit (technische) een vergunning vereist. Deze vergunning is aangevraagd.

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met inachtneming van artikel 2.4, 2.5, 5.4, 2.8 van de Omgevingswet van dit besluit is naar ons oordeel in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Advies VRZHZ (brandveiligheid)

Het verzoek voor advies bouwactiviteit betreft: de beoordeling van een gelijkwaardigheidsvoorstel t.b.v. de woningtoegangsdeur op de 1e verdieping van "Huis te Kinderdijk" aan de Oost Kinderdijk 191, Alblasterdam.

De beoordeling van de ingediende stukken geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De veiligheidsregio adviseert daarom om akkoord te gaan met de aanvraag.

Beoordeling monumentale deur: Voor een woningtoegangsdeur met monumentale status is een voorstel tot aanpassing gedaan om te voldoen aan de eisen ten aanzien van brand- en rookwerendheid zoals gesteld in het Bbl. Voor deze deur-/kozijncombinatie is immers geen attest/certificaat beschikbaar. Dit voorstel is uitgewerkt in de 'Toelichting uitvoering brand- en rookwerendheid monumentale deurconstructie' van Van Middendorp d.d. 25-7-2025. De kans bestaat dat de deurranden krom kunnen trekken door verhitting aan de gangzijde, wat een negatief gevolg kan hebben voor de weerstand tegen rookdoorgang. In verhouding tot de beperkte weerstand tegen branddoorslag, en in samenhang met de vroegtijdige alarmering lijkt dit echter geen zwaarwegend probleem. De veiligheidsregio kan zich vinden in dit voorstel. Het voorstel ten minste gelijkwaardig aan de van toepassing zijnde eisen aan de brand- en rookwerendheid volgens het Bbl.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.
U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Hoewel het buiten de adviesvraag valt, benadrukken we graag de meerwaarde van de op tekening (Nr. 231131, Griffioen Architecten, 25-4-2025) aangegeven brandmeld-/ontruimingsalarminstallatie voor het veilig vluchten uit de woning op de 2e verdieping met enkele vluchtweg. Formeel behoort de vluchtroute uit de woning de status 'beschermde route' (Bbl art. 3.51) te hebben, dit is niet het geval. Deze installatie behoort uitgevoerd te zijn/worden met volledige bewaking, conform NEN 2535:2017 en NEN 2575:2012+A2:2018 en met een onderhoudsregime zoals gebruikelijk bij wettelijk verplichte installaties, bij voorkeur conform NEN 2654-1 en NEN 2654-2. Deze voorziening beschouwen we als een gelijkwaardige oplossing.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. De hieronder opgesomde stukken dienen, op grond van afdeling 7.2 van de Omgevingswet, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van desbetreffende handeling worden vergelegd:
Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:
 1. Te onderzoeken constructie:
Resultaten indienen van de te onderzoeken;
Eventuele constructieve voorzieningen uitwerken;
 2. Paalspecificaties en –berekening, incl. wapening / stekken;
verhouding paalschacht/stalen buis / uitwendige paaldiameter met grout Zie 'Memo Schroefinjectiepalen versie C d.d. 14-01-2025': verhouding (paalvoet uitwendige diameter met grout) / (kernpaal stalenbuis) = $D_{\text{voet}} / D_{\text{stalen_buis}} = 1,5$
 3. Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
 4. Wapeningstekening en berekening van de geprefabriceerde betonelementen;
 5. Stekkenplan en berekening van de stekken resp. verankeringen van de prefab elementen;
 6. Tekening en berekening van de staalconstructies en details;
 7. Tekening en berekening van de houten constructies, inclusief voorzieningen tbv stabiliteit van de kap, wanden en vloeren;
 8. Uitwerken van constructie details, onder andere:
verbindingsmiddelen;
koppeling kap en staal t.b.v. stabiliteit / schijfwerking;
koppeling houten vloeren en staal t.b.v. stabiliteit / schijfwerking;
koppeling vloeren en wanden t.b.v. overdracht horizontaalkracht t.g.v. wind / stabiliteit;
voorzieningen voor opnemen spatkrachten uit de kap;
 9. Berekeningen en –tekeningen van de gevelconstructie;
 10. Specificaties en berekening van overige constructiedelen:
Metselwerkondersteuning en verankeringen;
Balusters en verankeringen;

In afwijking van het bovenstaande dienen de hieronder opgesomde stukken uiterlijk binnen een termijn van één week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering worden overgelegd:

Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:

1. heirapport met kalenderstaten;
2. revisie palenplan waarop de paalmisstanden staan aangegeven;
3. tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden.
4. *Ankerplan en –berekening van de ankers die in de fundering opgenomen moeten worden.*

LET OP: De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is daarbij maatgevend. Dat betekent dat de uitwerking en detaillering van de constructie altijd 'samenhangend' moeten passen binnen de uitgangspunten en hoofdlijn van de constructie. Wij adviseren u daarom deze (door derden) "later in te dienen" stukken altijd door uw (hoofd)constructeur te laten controleren vóórdat u deze bij ons indient.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

3. Tijdens de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden zijn de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor het bouwen,
 - b. het veiligheidsplan als bedoeld in artikel 7.8 Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
4. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient u een informatieplicht in te dienen, zoals bedoeld in artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit kunt u doen via het omgevingsloket. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-24-455572

Wij vragen ook om ons de volgende werkzaamheden vier dagen voor aanvang op gelijke wijze te melden:

- a. het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- b. het storten van beton;

Opdat tijdig controle kan worden uitgeoefend, vragen wij ook om ons de volgende onderdelen van het (ver)bouwwerk op gelijke wijze te melden:

- ophanging van balkonconstructies;
- ophanging van luifelconstructies;
- staalconstructies;
- noodoverlaten;
- alle andere onderdelen van het (ver)bouwwerk die uit het oogpunt van constructieve- en/of brandveiligheid redelijkerwijs controle behoeven én deze (uit het oogpunt van Arbo) niet zonder speciale voorzieningen veilig zijn te inspecteren en/of aan het oog zullen worden onttrokken.

Onder tijdig wordt verstaan: zo spoedig mogelijk na het gereedkomen daarvan, maar ten minste 4 werkdagen vóórdat die controle niet meer op een veilige wijze kan plaatsvinden en/of deze onderdelen aan het oog zullen zijn onttrokken.

5. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient u een informatieplicht in te dienen, zoals bedoeld in artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit kunt u doen via het omgevingsloket. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: Z-24-455572

Het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik gegeven of genomen zolang die 'gereedmelding' niet schriftelijk is gedaan.

6. Hinder (als bedoeld in hoofdstuk 7 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving) zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Ter voorkoming en van hinder kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.
7. Bij uitvoering van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de plichten die voortvloeien uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.
In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. 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 met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project 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.

Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap.

Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Rivierenland:

www.waterschaprivierenland.nl of u neemt contact op met het waterschap:

telefoon (0344) 64 9090 of email vergunningen@wsrl.nl

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;

- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
- 5. 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).
- 6. Wij vragen uw aandacht voor natuurbescherming. In artikel 11.37 van het Besluit activiteiten Leefomgeving staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen. Dat betekent dat u hiermee bij de (kap)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.
- 7. Voor het permanent bereikbaar en/of beschikbaar blijven van de openbare weg, dient u vóór de start van de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden, contact op te nemen met de gemeente: telefoon 14 078. U vraagt dan naar de afdeling Buitenruimte.
- 8. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een omgevingsvergunning met de activiteit "Roerende zaken opslaan" nodig. U vraagt deze aan via www.omgevingsloket.nl
- 9. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage E

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455572

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en/of mededelingen vermeld voor de activiteit:

Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)

Overwegingen

RIJKSMONUMENT

Het pand "Huis te Kinderdijk" geadresseerd op Oost Kinderdijk 191 te Alblasserdam is op 7 mei 1968 aangewezen als Rijksmonument.

Voor het wijzigen van het monument kan slechts omgevingsvergunning worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet (artikel 5.22 Omgevingswet).

MONUMENTENZORG

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

De RCE dient om advies te worden gevraagd indien de activiteit betrekking heeft op:

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard,
2. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
3. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.
4. Wijzigingen die gelijkwaardig zijn aan sloop, of die ingrijpend zijn voor de monumentale waarde en
5. Het verplaatsen van een (deel van) een monument.

Het plan of project behoort tot deze categorie omdat een deel van het monument wordt afgebroken en een nieuwe bestemming aan het monument wordt gegeven.

De RCE heeft op 6 juni 2025 geen bezwaar geuit tegen het project, wat de Minister in zijn planbeoordeling als volgt motiveert:

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- een kleurvoorstel voor het schilderen van het houtwerk van het exterieur dient te worden aangeleverd ter goedkeuring;
- het kelderraam met luik behouden;
- de gevels niet te hydrofoberen;
- het hoogmonumentale deel van de achteraanbouw ter hoogte van het souterrain niet te slopen.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan betreft de verbouwing van Huis te Kinderdijk van woonhuis naar kantoor met bedrijfswoning. Hierbij wordt de aanbouw aan de achterzijde gesloopt en vervangen door een nieuw achterhuis.

Op dit plan heb ik eerder advies uitgebracht op 24 februari 2025 (1645558).

Ik adviseerde om de aanvraag aan te laten passen voor wat betreft het kelderraam/luik en de loggia en aan te laten vullen met relevante detailtekeningen en meer gedetailleerde bouwkundige opname en werkomschrijving. Naar aanleiding van het vorige advies is de werkomschrijving uitgebreid en aangepast en zijn detailtekeningen ingediend.

De aangevulde stukken leiden tot de volgende opmerkingen:

In de bouwfysische onderbouwing is geadviseerd om de gevels te hydrofoberen. Uitvoering van het advies om te hydrofoberen zou ik echter ten zeerste afraden, omdat het kan leiden tot ernstige schade aan het metselwerk. Vocht wordt daarmee opgesloten in de constructie. Als de gevel al eens gehydrofoberd is, dan is het vaak wel nodig, maar dat zie ik niet terug in de stukken.

De details van de na-isolatie zijn overtuigend uitgewerkt en hiermee blijven de monumentale waarden intact.

Ik constateer dat mijn advies over behoud van het kelderraam met luik niet is opgevolgd, daarom herhaal ik dit advies.

Uw commissie schrijft in haar advies "Het monumentale voorhuis wordt gerenoveerd en de bestaande (indifferente) aanbouw wordt vanaf bel-etage-niveau gesloopt en vervangen door een nieuw achterhuis". Op tekening lijkt het echter de gehele aanbouw wordt gesloopt, ook op het niveau van het souterrain. Het te slopen deel van de achtergevel is voor een deel hoogmonumentaal volgens het bijgevoegde onderzoek. Ik adviseer u te verifiëren of het inderdaad de bedoeling is de monumentale achtergevel op souterrainniveau te slopen, en zo ja, het plan daarop aan te passen.

De kleuren van het schilderwerk zijn nog niet voorgelegd. Ik adviseer om een voorschrift hierover aan de vergunning te verbinden.

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Eerder advies RCE (24 februari 2025):

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning nog niet te verlenen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Vervolgens benoem ik de benodigde aanvullingen en aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden. Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan betreft het verbouwen van het rijksmonument tot woon- en werkruimte. Hierbij worden duurzaamheidsmaatregelen getroffen zoals het plaatsen van voorzetwanden, voorzetramen aan de binnenzijde en het isoleren van de vloer. Tevens worden installaties vernieuwd. Ook worden brandwerende maatregelen getroffen. De leibedekking op het voorhuis blijft gehandhaafd. Dakkapellen worden vernieuwd. Het bestaande achterhuis zal vrijwel geheel worden vervangen, met uitzondering van de onderste laag met de kelder.

Het Huis te Kinderdijk is een statig herenhuis aan de dijk dat oorspronkelijk dateert uit de vroege achttiende eeuw. Uit het bouwhistorisch onderzoek (uitgevoerd in 2015) blijkt dat het huis grotendeels herbouwd is in 1928-29. Daarbij zijn wel oude elementen hergebruikt. Ter plaatse van de toenmalige bedrijfsbebouwing aan de achterzijde is in de jaren zeventig de huidige achterbouw gerealiseerd. Achter het huis bevindt zich een diepe tuin waarin de historische structuur nog herkenbaar is. De tuinaanleg is niet beschermd als rijksmonument, maar vanuit cultuurhistorisch oogpunt wel waardevol.

Op eerdere versie van het plan heb ik preadviezen uitgebracht met referentienummers 1562161 en 1590413. Ik waardeer het dat een aantal punten uit mijn adviezen zijn overgenomen. Op hoofdlijnen zijn met dit plan de monumentale waarden voldoende gerespecteerd. Het programma van eisen en de wensen passen nu bij het monument en zijn omgeving. Tegen het vervangen van het achterhuis, dat grotendeels uit de jaren 70 van de twintigste eeuw dateert, bestaat geen bezwaar. Het nieuwe achterhuis wordt in het huidige ontwerp qua massa en hoogte ondergeschikt aan het monumentale voorhuis. Bouwhistorisch waardevolle onderdelen in de onderste laag van de aanbouw, zoals de kelder met tongewelf, blijven behouden. Het is positief dat de gevelindeling van de kelder is aangepast conform mijn vorige advies, waardoor het oude kelderraampje met luik in de zijgevel gehandhaafd kan blijven. Op tekening lijkt hier nu echter een ander venster voor in de plaats te komen. Ik verzoek u om het plan aan te passen zodat ook het oude luik kan worden behouden. Ook het ontwerp voor de loggia is gewijzigd. In het vorige plan was de loggia zo sterk afwijkend qua architectuur dat deze te veel aandacht vroeg. Met de nu voorgestelde vormgeving acht ik dit onderdeel nog steeds niet voldoende passend in het gevelbeeld. Ik onderschrijf de opmerkingen die de Adviescommissie Omgevingskwaliteit hierover heeft gemaakt en adviseer het plan ook op dit punt nogmaals te laten aanpassen. De verdere beoordeling laat ik aan uw adviescommissie over.

Om nu een vergunning te verlenen zijn de plannen helaas nog onvoldoende specifiek. Dat gewerkt zal worden met de uitvoeringsrichtlijnen van de stichting ERM is op zich positief. In mijn preadviezen uit 2024 adviseerde ik om een volledig uitgewerkt restauratieplan op te vragen. Er is een kort rapport zonder beeldmateriaal bijgevoegd van de Monumentenwacht. Iets meer informatie over de specifieke gebreken en de omvang van herstelwerkzaamheden is nodig. De tekeningen en de aangeleverde werkomschrijving zijn onvoldoende op elkaar afgestemd, zodat niet geheel duidelijk is welke werkzaamheden worden uitgevoerd en hoe. Ik adviseer u om een uitgebreidere werkomschrijving op te vragen.

In mijn preadviezen uit 2024 benadrukte ik het belang van relevante aansluitdetails. Indien deze maatregelen t.b.v. na-isolatie niet goed worden uitgevoerd kan er schade aan het rijksmonument optreden en dat dient te worden voorkomen.

Gelet op bovenstaande kan op hoofdlijnen met de aanvraag worden ingestemd, maar adviseer ik u de vergunning nog niet te verlenen. Ik adviseer om de aanvraag aan te laten passen voor wat betreft het kelderraam/luik en de loggia en aan te laten vullen met relevante detailtekeningen en meer gedetailleerde bouwkundige opname en werkomschrijving.

Wij hebben ingestemd met het advies van de RCE.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.
U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. Een kleurvoorstel voor het schilderen van het houtwerk van het exterieur;
2. *Het kelderraam met luik moet behouden blijven;*
3. *De gevels mogen niet gehydrofobeerd worden;*
4. *Het hoogmonumentale deel van de achteraanbouw ter hoogte van het souterrain mag niet gesloopt worden.*

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Van de aanvang en de beëindiging van de werkzaamheden dient 2 werkdagen vooraf schriftelijk of telefonisch melding te worden gedaan bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, bouw-sloop@ozhz.nl of telefoon (078) 770 8585. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.
3. Indien er tijdens de uitvoering van de restauratie wijziging of tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur-) historische waarde bezitten, dient te worden bezien of nadere plangoedkeuring nodig is.
U neemt dan terstond contact op met de contactpersoon van Commissie Omgevingskwaliteit, 

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.
In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. 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 met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project 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.

3. Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap.
- Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Rivierenland: www.waterschaprivierenland.nl of u neemt contact op met het waterschap: telefoon (0344) 64 9090 of email vergunningen@wsrl.nl
4. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;
 - de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zodanig zijn gewijzigd dat het belang van de monumentenzorg zwaarder moet wegen.
5. Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in de aanvraag zijn aangegeven en derhalve niet onder de werking van deze vergunning vallen, dient u ook contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, bouw-sloop@ozhz.nl of telefoon (078) 770 8585.
- U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.

Bijlage F

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: Z-24-455572

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Omgevingsplanactiviteit: Slopen van een bouwwerk in een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht
(art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

Overwegingen

BESTEMMINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende omgevingsplan "Alblasserdam, 14-10-2024" waarvan het voormalige bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" onderdeel van uitmaakt. Op grond van artikel 60.6.2 lid a van dit omgevingsplan, geldt vergunningsplicht voor het slopen van een deel van het desbetreffende bouwwerk, omdat het pand is gesitueerd binnen een gebied dat wordt aangemerkt als Beschermd Dorpsgezicht. De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien het naar ons oordeel niet aannemelijk is dat er op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij op 21 januari, 18 maart en 13 mei 2025 voor advies voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit. Deze commissie is van oordeel dat de aanvraag geen afbreuk doen aan het Beschermd Stadsgezicht.

Advies 21 januari 2025:

Het plan betreft de herbestemming van Huis te Kinderdijk van woonhuis naar kantoor met bedrijfswoning. Huis te Kinderdijk is een beschermd rijksmonument (7098). Het monumentale voorhuis wordt hierbij gerenoveerd en de bestaande (indifferentie) aanbouw wordt vanaf bel-etage-niveau gesloopt en vervangen door een nieuw achterhuis. Tevens wordt het erf rondom gebouw en het park aangepast, waarbij onder andere parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In een vroeg stadium heeft er samen met adviseurs van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een locatiebezoek plaats gevonden en het schetsontwerp is drie keer in vooroverleg besproken. Op basis van het laatste advies en het preadvies van de Rijksdienst is het plan nu ingediend als formele aanvraag. Waar in het vooroverleg sprake was van een mogelijke herbestemming van de bestaande tuinwoning/recreatiewoning, is dit geen onderdeel van deze aanvraag.

Overeenkomstig de adviezen in het vooroverleg is het op hoofdlijnen een passend plan, met respect voor de monumentale waarden en waarin het programma van eisen en de wensen zich voldoende gevoegd hebben naar het bestaande monument en omgeving. Het nieuwe achterhuis wordt qua massa en hoogte ondergeschikt aan het monumentale voorhuis, waarbij een juiste hiërarchie ontstaat tussen voor- en achterhuis. Tevens blijven de bouwhistorisch waardevolle onderdelen in de onderste laag van de aanbouw, zoals de kelder met tongewelf behouden.

Het plan is op sommige elementen echter nog niet voldoende uitgewerkt – in zowel de tekeningen als de werkschrijving – waarin soms tevens de integraliteit tussen de tekeningen en de werkschrijving ontbreekt:

Voorhuis

1. De ingrepen in interieur zijn voorstelbaar. Het behoud van de zoldertrap en omringende wanden draagt bij aan behoud van de oorspronkelijke bouwstructuur.
2. Het voorhuis wordt aan de binnenkant geïsoleerd door middel van voorzetwanden. Op de plattegrond van de begane grond lijken enkele voorzetwanden door te lopen over een binnenmuur, zoals in het kantoor links en kantoor recht). Ook is er een onderbreking van de isolatieschil bij het rookkanaal in het kantoor rechts;
3. Er ontbreken nog verschillende relevante detailtekeningen in bestaand en nieuwe situatie, onder andere van de vensters (per variant), de aansluiting wand op vloer en balklaag en dakvoet, aanpassing van de erker, vernieuwing/vervanging van de dakkapel. Door isolatie van de zijwanden zal deze een aangepaste vormgeving krijgen;
4. Hoewel positief is dat verwezen wordt naar de relevante URL's, is de werkschrijving niet overal concreet genoeg (veel in het werk te bepalen) en mist koppeling met tekeningen. Dit gaat met name over het voeg- metselwerkwerk, reparatie en deelvervanging houtwerk kozijnen, deurportaal en kroonlijst. Er lijkt nog geen goed beeld van de exacte omvang van de schade, los van het inspectierapport van de Monumentenwacht;
5. Het herstel van de raamomlijsting in (neo) Lodewijk XIV-stijl verdient nog nadere aandacht. Als hier sprake is van herstel (in het overleg werd gesuggereerd van niet), dient dit nog verder te worden uitgewerkt in een concreet voorstel;
6. Nieuw kleurvoorstel voor houtwerk op basis van toverballen positief. Voorstel kan later besproken worden;

Achterhuis

7. Vormgeving van loggia/balkon met klassieke balusters en Dorische zuilen worden ervaren als te rijk ten opzichte van de sobere architectuur van het pand en voegt zich daarmee niet vanzelfsprekend in de beide gevels, net zoals eerder de moderne 'kale' zaagsnede een fremdkörper vormde. De commissie vraagt een voorstel met passende ornamentiek rondom, waarmee de loggia gebalanceerd in de gevel wordt geïntegreerd;
8. Het verlies van het oude luik naast de kelder is jammer. Vraag is om deze te behouden en te verwerken in het nieuwe ontwerp;

Tuin/erf (park)

9. Het huidige, schematische, voorstel is passend en zorgt voor een goede versmelting tussen huis en park, passend bij 19de-eeuwse oorsprong. Wel dient dit, tenminste de directe omgeving en tuin achter het huis, nog verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan door een landschapsarchitect, voorzien van doorsneden, beplanting en materialen.

De commissie heeft vertrouwen in het plan en ziet de aanpassing en nadere uitwerking graag tegemoet.

Advies 18 maart 2025:

Deze aanvraag is d.d. 21 januari 2025 besproken en hierop is een eerste advies uitgebracht. Ook de RCE heeft in februari 2025 een (voorlopig) negatief advies uitgebracht op de huidige aanvraag.

In het vorige advies d.d. 21 januari 2025 is aangegeven dat sommige onderdelen van het plan nog niet voldoende zijn uitgewerkt – in zowel de tekeningen als de werkschrijving – waarin soms tevens de integraliteit tussen de tekeningen en de werkschrijving ontbreekt. Dit is ook de strekking van het advies van de RCE, waarin zij vragen om een volledig uitgewerkt restauratieplan en werkschrijving, zoals gebruikelijk bij de restauratie van beschermde monumenten.

Aanwezig voor overleg zijn aanvrager, adviseur en architect.

De commissie kan zich vinden in de aanpassingen van het balkon aan de achterzijde, wel worden van de gehele nieuwbouw details gevraagd – en aansluitdetails- die corresponderen met de kwaliteit van het monument.

Op andere punten voldoet het plan nog niet: Het plan dient te worden uitgewerkt volgens de eerdere adviezen op een niveau dat past bij een rijksmonument, zodat het plan vergund kan worden op basis van een gedegen voorbereiding. Het gedurende de uitvoeringswerkzaamheden bepalen van de aanpak, omvang en samenstelling (van materialen), zoals aanvrager en adviseur voorstellen, is voor een rijksmonument geen begaanbare weg.

Hieronder volgt een opsomming van de meest in het oog springende lacunes in de aanvraag.

Voorhuis

1. De toegevoegde werkomschrijving is nog niet voldoende voor een definitieve aanvraag. Het document zit tussen een restauratievisie en een gedetailleerde werkomschrijving/bestek in, op VO-niveau. Het 'wat, hoe en waarmee' ontbreekt. Dit komt ook doordat de schadeopname en -analyse nog niet volledig zijn uitgevoerd.
 - a. Vooraf en per onderwerp worden de URL aangehaald. Dat maakt van de URL een gemakproduct, maar in werkelijkheid is het een ketenafpraak. Bestekschrijver gebruikt URL-terminologie; uitvoerende partij past dat toe. Dit besef lijkt niet voldoende aanwezig. Is de uitvoerende partij ingevoerd in de URL? Wie doet de borging?;
 - b. Aan het begin van de werkomschrijving wordt gesteld dat alle ingrepen worden gelegd naast de restauratieladder van de ERM. Die koppeling ontbreekt vervolgens bij de relevante onderdelen in de rest van de werkomschrijving;
 - c. De hoeveelheden zijn niet op tekening herleidbaar, definitie van ingreep ontbreekt, plaats, samenstelling, verbinding, welke kwaliteit, etc. (niet uitputtend). Modern grenen voldoet niet aan de kwaliteitseisen voor restauratie;
 - De wijze van herstel van houtwerk van de vensters, entreeomlijsting en erker ontbreekt
 - Dit geldt ook voor de gesneden raamlIJst boven de entree.
 - d. Marktproducten noemen;
 - e. Aandacht voor kleurschema's binnen en buiten; monsters vooraf opzetten;
 - f. Houtsoort, leisoort en natuursteen etc. van het bestaande werk benoemen;
 - g. Met betrekking tot de scheurvorming in voorgevel en linkerzijgevel (vml rookkanaal) wordt geadviseerd onderzoek naar de oorzaak van de scheurvorming. Is dit reeds gebeurd en zo ja, op welke manier wordt dit aangepakt?
 - h. Etc.
2. De details zijn niet voorzien van maatvoering en niet allemaal voldoende uitgewerkt.
 - a. Detail V01: Bevreemdend detail. Een halfsteensmuur zonder muurplaat? Op foto's van de kap is een regulier A-spant zichtbaar met gemetselde borstwering zichtbaar. Reguliere muurplaat-blokkeel ligt voor de hand. Loopt de spouw/klampconstructie door tot aan de muurplaat?;
 - b. Detail H03: Waar is het venster/raam? Waar zijn de zijwangen? Leien op de zijkant van de dakkapel? Hoeveel dikker wordt de dakkapel nu? Een lichte verdikking is denkbaar, maar een zichtbare verdikking is niet wenselijk. Oplossen middels een zo dun mogelijk isolatiepakket. Hoe sluiten de nieuwe ramen er op aan? Dit onderdeel is nog onvoldoende uitgewerkt. Een detail van dakkapel inclusief vensters;
 - c. Details van het herstel van de erker ontbreken, zie vorig advies;

3. Er wordt gesteld dat er een bouwfysische berekening zal worden uitgevoerd m.b.t. de isolatie. Is deze al uitgevoerd? Dit is belangrijk, met name in combinatie met het gekozen dampopen isolatiesysteem (isofloc) en spouwmuur;
4. Gevolgen van inbreng installaties beoordeelbaar maken. Warmtepomp met bodemwarmte of buitenlucht. Waarom is dit nog niet besloten? Deze staat niet op tekening. Is er sprake van een buiten-unit? Zo ja waar? Hoe is deze ingepast?
5. Etc.

Tuin/erf (park)

Het huidige, schematische, voorstel is passend en zorgt voor een goede versmelting tussen huis en park, passend bij 19de-eeuwse oorsprong. Wel dient dit, tenminste de directe omgeving en tuin achter het huis, nog verder te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan door een landschapsarchitect, voorzien van doorsneden, beplanting en materialen, een bomeninventarisatie en te kappen bomen, waarbij de relatie wordt gelegd met de historische aanleg en waarden van het park als geheel. Ook wordt aandacht voor de latere herbestemming van het tuinhuis gevraagd.

Een dergelijk inrichtingsplan wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning en dient te worden voorgelegd aan de commissie voordat met werkzaamheden aan de tuin wordt begonnen.

De commissie ziet de gevraagde aanvullende documenten tegemoet.

Advies 13 mei 2025:

In een vroeg stadium heeft er samen met adviseurs van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een locatiebezoek plaatsgevonden. Het plan is meerdere keren in vooroverleg besproken en in de fase van aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvraag is meerdere keren besproken en hierop is advies uitgebracht.

In het vorige advies d.d. 18 maart 2025 is aangegeven welke onderdelen van het plan nog niet voldoende zijn uitgewerkt. Hierop is het plan aangepast en de werkomschrijving uitgebreid.

Aanwezig voor overleg zijn de adviseur en architect.

Naar aanleiding van het vorige advies is de werkomschrijving uitgebreid en aangepast en zijn de relevante detailtekeningen aangeleverd. Deze zijn naar tevredenheid van de commissie beoordeeld en akkoord.

Het voorstel om het definitieve kleurvoorstel voor het houtwerk aan de buitenzijde als voorwaarde op de vergunning op te nemen is akkoord.

Keuze voor een warmtepomp met bodembron (bodemwarmte) in het park voorkomt een zichtbare buitenunit rondom het monument.

Het plan dat nu is ingediend voor de tuininrichting geeft vertrouwen in de verdere uitwerking. Wel is onduidelijk hoe deze zich verhoudt ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de uitvoering is nog meer informatie benodigd over de aansluiting met de huidige tuin, (situatie oud-nieuw), profielen, materialen etc.

Het plan is akkoord, onder voorwaarde dat:

- Er voor het houtwerk van het exterieur (kozijnen, ramen, kroonlijst etc.) nog een definitief kleurvoorstel wordt aangeleverd;
- Een gedetailleerd inrichtingsplan voor de tuin (met bestaand vs. nieuw, profielen en materialen) *voor uitvoering wordt aangeleverd, conform het vorige advies.*

Geadviseerd wordt bovenstaande voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning welke dienen te worden voorgelegd aan de commissie voordat met werkzaamheden begonnen wordt.

Akkoord onder voorwaarde

Wij hebben ingestemd met het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Verplichtingen Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Van deze omgevingsvergunning mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de zekerheid bestaat dat kort na de start en realisatie van het sloopwerk, de bouw van de nieuwbouw op deze locatie van start gaat.

Mededelingen Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. 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 met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project 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.

Deze vergunning sluit niet in en loopt in geen enkel opzicht vooruit op de vergunning (keur) of melding die u mogelijk nodig heeft voor werkzaamheden in de buurt van een dijk, water of een weg in beheer van het Waterschap. Voor informatie hierover gaat u naar de website van Waterschap Rivierenland:

www.waterschaprivierenland.nl of u neemt contact op met het waterschap:

telefoon (0344) 64 9090 of email vergunningen@wsrl.nl

3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Voor de uitvoering van het (fysieke) sloopwerk dient u tijdig een sloopmelding te doen (digitaal) via het Omgevingsloket. Deze vergunning loopt daar in geen enkel opzicht vooruit.