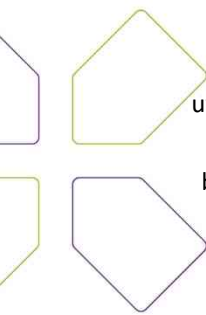


Rijlandse Molenstichting
Hooglandse Kerkgracht 17E
2312 HS LEIDEN



datum	
zaaknummer	1884817244
uw aanvraag van	27 februari 2025
uw kenmerk	2025022701740
behandeld door	
onderwerp	(Verlenen) Ontwerpbeschikking
bijlage(n)	Diverse

Beste meneer/mevrouw,

U heeft op 27 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze gaat over het restaureren van de Moppemolen (rijksmonument), aan de Poeldijk 16 in Rijpwetering.

Besluit (ontwerp)beschikking

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. Lees alles aandachtig door en bewaar de omgevingsvergunning goed. Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden.

Het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, hebben wij genomen op basis van:

- Motivering en Overwegingen (Bijlage I)
- Voorschriften en aandachtspunten (Bijlage II)
- Gewaarmerkte documenten (Bijlage III)

Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Projectbeschrijving

De Moppemolen, gelegen aan de Poeldijk 16, 2375 NH Rijpwetering, staat op het punt om gerestaureerd te worden om de stabiliteit en functionaliteit van het monument te waarborgen. Het doel van deze restauratie is het herstellen van de fundering, waterlopen, en andere bouwkundige elementen, zodat de molen weer volledig maalvaardig is en de bemalingsfunctie voor de Buitendijkse Veender- en Lijkerpolder effectief kan worden uitgevoerd.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) met ingang van 28 november 2025 tot en met 8 januari 2026 ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om binnen deze termijn een zienswijze kenbaar te maken.

Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen op de ontwerpbeschikking ingekomen. Er zijn wel/geen redenen om in het besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit...

<Zienswijze(n) in het kort weergeven>

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

Ad A <Antwoord op de zienswijze(n)>

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Dit besluit treedt in werking vier weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Ben u het niet eens met dit besluit?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit toelichten. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u beroep instellen.

U kunt dan binnen zes weken na dagtekening van dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Vermeld in uw beroepschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit en de reden van uw beroep. Het beste is om ook een kopie van het besluit mee te sturen. U kunt uw beroep ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u DigiD nodig.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw beroepschrift is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het beroepschrift toe te voegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

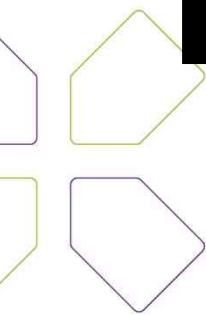
Onderwerp: **(Verlenen) Ontwerpbeschikking**

Bel of mail ons als u nog vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan gerust contact met ons op. Stuur een e-mail naar info@kaagenbraassem.nl of bel 071 332 72 72. Wilt u hierbij het zaaknummer 1884817244 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
Strategisch adviseur RO en Vergunningen



Bijlage I – Motivering en overwegingen

Onderdeel A: Algemeen

Uw aanvraag is compleet

Op 27 februari 2025 hebben wij uw aanvraag ontvangen. De aanvraag en aanvullende gegevens bevatten voldoende informatie, zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt de uitgebreide procedure met een beslistermijn van 26 weken. Dit betreft een termijn van orde.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- §5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- §16.65 eerste lid onder a van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 4.32 eerste lid onder b, en artikel 10.24 eerste lid onder a, van het Omgevingsbesluit waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven;
- §5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- artikel 22.35 van de bruidsschat, om te beoordelen of de aanvraag volledig is (ruimtelijk aspect);
- artikel 7.198 van de Omgevingsregeling, om te beoordelen of de aanvraag volledig is ten aanzien van de rijksmonumentenactiviteit; en
- artikel 3:18 Algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een beslistermijn van zes maanden.

Onderdeel B: Overwegingen per activiteit

Bouwen - omgevingsplanactiviteit

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij als volgt beoordeeld.

Het omgevingsplan

Ter plaatse geldt het (tijdelijk deel van) het omgevingsplan, i.c. het bestemmingsplan Buitengebied West, met de enkelbestemming Molen (artikel 13) met ter plaatse de functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden'. Ook zijn van toepassing de dubbelbestemmingen Waterstaat - Waterkering (artikel 38) en Archeologie (Artikel 34). Tot slot is ook de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 1 van toepassing. Hieronder volgt per bestemming de beoordeling.

Enkelbestemming Molen

Op grond van artikel 13.1, onder a, zijn de aangewezen gronden bestemd voor de instandhouding van de molen. Het beoogde bouwplan voorziet in restauratiewerkzaamheden aan de molen. Daarnaast bepaalt artikel 13.1, onder c, dat ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de gronden bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten.

Gelet op het bovenstaande is het plan passend, aangezien de restauratiewerkzaamheden bijdragen aan de instandhouding van de molen, waarbij het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten wordt gewaarborgd.

Dubbelbestemming Archeologie

Op grond van artikel 34.2, onder c, tweede lid, geldt uitsluitend een vergunningplicht voor het uitvoeren van bouwactiviteiten indien het bouwplan een grotere oppervlakte heeft dan 2.500 m². Hiervan is geen sprake.

Op grond van artikel 34.3.1, onder a, geldt een vergunningplicht voor groundbewerkingen die dieper zijn dan 30 cm of een grotere bouwhoogte dan 30 cm. Hieronder vallen onder andere: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage.

Echter, op grond van artikel 34.3.2, onder b, is er een uitzondering op deze vergunningsplicht wanneer de oppervlakte maximaal 2.500 m² bedraagt. De beoogde werkzaamheden voldoen aan deze voorwaarde.

Gelet op voorgaande is de aanvraag vrijgesteld op het gebied van archeologie.

Gebiedsaanduiding - vrijwarringszone molenbiotoop 1

Gelet op de aard en omvang van de aanvraag is de gebiedsaanduiding niet van toepassing, aangezien er geen wijziging optreedt in het aanzicht van de bestaande molen.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

De aanvraag is strijd met:

- Op grond van artikel 38.2 lid a, in samenhang met artikel 38.3.2, mogen ten behoeve van de in lid 38.1 genoemde bestemming geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; Hiervan is geen sprake.

Op grond van artikel 38.3.1 kan het bevoegd afwijken van lid 38.2 onder a, voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijn, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang.

- Op grond van artikel 38.2 lid b, in samenhang met artikel 38.3.2, kan het bevoegd gezag medewerking verlenen aan een bouwplan die betrekking heeft op de vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte wordt uitgebreid indien de behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Dit staat er nu 2 x in, is dat de bedoeling? - Op grond van artikel 38.3.2 kan het bevoegd gezag medewerking verlenen aan een bouwplan die betrekking heeft op de vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte wordt uitgebreid indien de behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

- Op grond van artikel 38.4.1, in samenhang met artikel 38.4.1 onder a, is het verboden op of in gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half-)verhardingen > 50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, vergroten of herprofilen van waterlopen.

Er worden werkzaamheden verricht zoals vermeld onder a en d.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 38.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor het waterkeringsbelang, zoals bedoeld in lid 38.1, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen HHR) heeft op 20 oktober 2025 een positief schriftelijk advies uitgebracht over het bouwplan, onder de voorwaarde dat er een watervergunning wordt aangevraagd. Dit wordt opgenomen als verbonden voorschrift aan de omgevingsvergunning.

Voor het overige wordt verwezen naar Bijlage II, waarin de betreffende voorwaarden en de algemene en specifieke voorschriften zijn opgenomen.

Rijksmonumentenactiviteit

Op grond van artikel 4.32 Omgevingsbesluit adviseert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Rijksdienst

De aanvraag betreft werkzaamheden die vallen onder de gevallen als bedoeld in artikel 4.32, lid 1, onder b van het Omgevingsbesluit. Derhalve is het bouwplan voorgelegd voor advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het advies van 9 april 2025 luidt als volgt:

Het plan betreft de restauratie van de molen, de voor- en achterwaterloop en het molenerf. De belangrijkste werkzaamheden zijn:

- het vernieuwen van de molenroeden inclusief Oudhollands tuigage;
- het aanbrengen van een paalfundering en betonnen bak in de voorwaterloop;
- het vervangen van het kwelscherm en de beschoeiing van de voorwaterloop;
- het vervangen van de houtwerk van de achterwaterloop boven de waterlijn;
- het weer op hoogte brengen van het molenerf.

Motivering

De achttiende eeuwse Moppemolen is een achtkantige houten, met riet gedekte poldermolen op stenen voet. De molen heeft een gemetselde voorwaterloop en een houten achterwaterloop.

De molen verkeert grotendeels in goede staat, alleen de molenwieken die zijn vernieuwd in 1979- zijn matig/slecht. Het plan voorziet in het vernieuwen van het complete gevlucht in nieuwe roeden met Oudhollands tuigage.

Het metselwerk van de voorwaterloop is gescheurd, waardoor er lekkage optreedt. Het plan is om de voorwaterloop te voorzien van een nieuwe paalfundering en een betonnen bak.

Om de wanden van deze bak te kunnen storten, zal een schil van de metselwerk muren van de voorwaterloop worden afgehakt. Dit is een forse ingreep, maar het is noodzakelijk om een waterdichte en stabiele constructie te kunnen realiseren. Voor de voorwaterloop wordt een nieuw houten kwelscherm geplaatst, omdat het oude zijn functie heeft verloren.

Ook de beschoeiing van de voorwaterloop wordt vervangen (in azobe).

De houten palen en planken van de achterwaterloop verkeren boven de waterlijn in slechte staat. Het plan voorziet in het verwijderen van rotte delen en het drukken van nieuwe palen naast de bestaande. Aansluitende horizontale delen worden -voor zover verrot- vernieuwd in azobe delen met worteldoek.

Na herstel van de voor- en achterwaterloop wordt het molenerf -dat is verzakt-weer op hoogte gebracht en met gras ingezaaid.

Genoemde restauratiewerkzaamheden dienen ertoe de in het inspectierapport geconstateerde gebreken te verhelpen en de molen, voor- en achterwaterloop en het molenwerf weer in goede technische staat te brengen. Dit komt (het behoud van) de monumentale waarden ten goede. Het plan is voldoende uitgewerkt in tekeningen en een bestek, waarin naar de relevantie uitvoeringsrichtlijnen wordt verwezen. Het plan strekt niet tot nadere opmerkingen.

Gelet op bovenstaande verzet het monumentenbelang zich niet tegen uitvoering van de voorgenomen wijzigingen en daarom verlenen wij medewerking aan de gevraagde vergunning.

Conclusie

Voor de activiteiten 'Bouwen omgevingsplanactiviteit', en activiteit 'Rijksmonumenten' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a en b van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet, waarin beoordelingsregels staan voor een omgevingsplanactiviteit
- artikel 5.22 van de Omgevingswet in combinatie met artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin beoordelingsregels staan voor een rijksmonumentenactiviteit
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan
- bestemmingsplan Buitengebied West

Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Bijlage II - Voorschriften en aandachtspunten

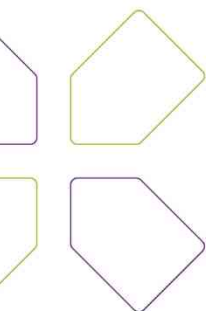
Bij de omgevingsvergunning 1884817244 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen en zo nodig uit te voeren of op te volgen.

Algemene voorschriften

Doel	Uitvoering
Juiste uitvoering	U moet het (bouw)plan uitvoeren volgens de voorschriften.
Schade openbare ruimte	De gemeente herstelt mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen). De vergunninghouder betaalt de kosten.
Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
Zorgplicht	Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.
Hoogheemraadschap Rijnland	Voordat u met de uitvoering van het project begint, dient u een watervergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Zonder deze vergunning mag u niet starten met de bouwwerkzaamheden. U kunt contact opnemen via de onderstaande link. https://www.rijnland.net/contact/contactlijst/

Attentiepunten

<i>Doel</i>	<i>Uitvoering</i>
Overige vergunningsplicht	Op grond van artikel 3:19 van de Algemene wet bestuursrecht attenderen wij u op het volgende: Het is aannemelijk dat voor uw project tevens een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit technisch vereist is. Zonder deze vergunning kunt u het project niet uitvoeren. Voor deze activiteit dient u een afzonderlijke aanvraag in te dienen via het Omgevingsloket. https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen



Bijlage III - Gewaarmerkte documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 1884817244 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr</i>	<i>Omschrijving</i>
1.	01 Projectplan - Moppemolen
2.	03 Inspectierapport - Moppemolen
3.	04 Foto's; overzicht en detail - Moppemolen
4.	06 B-02 - Bouwplaats - Moppemolen
5.	06 Bestek – Moppemolen
6.	06 T-01 - Toekomstige situatie – Moppemolen
7.	07 Bouwhistorisch onderzoek – Moppemolen
8.	10 Werkplanning restauratie – Moppemolen
9.	Verzoek 2025022701740_000pdf
10.	06 B-01 - Bestaande situatie - Moppemolen