



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

2B recreatie B.V.
De heer J. Van den Biggelaar
Kalverlandseweg 3
4024 BT Eck en Wiel

Onderwerp:
Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer Van den Biggelaar,

Op 30 september 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van vakantiehuisjes Wielsche Dreef fase 3 op het adres Kalverlandseweg 3 in Eck en Wiel. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. Ook zijn wij van plan de adressen aan de recreatiewoningen te geven zoals deze in het huisnummerbesluit staan beschreven. In deze brief en de bijlagen leest u waar de vergunning uit bestaat en wat u moet doen.

Welke regels gelden er?

Er gelden regels voordat u kunt starten met de werkzaamheden en tijdens het uitvoeren hiervan. Zo moet u de start en het einde van de werkzaamheden op tijd bij ons te melden. Voordat u gaat starten met de bouw bij nieuwbouw, dienen de rooilijnen gecontroleerd te worden en het peil bepaalt te worden. Dit is namelijk belangrijk voor onder andere de afwatering en de aan te sluiten riolering. In hoofdstuk 1 van de omgevingsvergunning staan alle regels waar u zich aan moet houden en in bijlage I staat voor welke werkzaamheden u eerst nog toestemming moet vragen. Lees deze daarom goed door.

Hoe verliep het proces tot nu toe?

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we niet genoeg gegevens hadden. Op 24 november 2023 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 27 maart 2024. Het ontwerpbesluit heeft van 12 november tot en met 23 december 2024 ter inzage gelegen.

Wanneer mag u beginnen en kan er in beroep worden gegaan?

De vergunning geldt na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn begint na de publicatie van de vergunning.

Datum
20 juni 2025

Pagina
1 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Uw kenmerk

Behandeld door

Omgevingsdienst Rivierenland
J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Maar let op: het kan zijn dat u toch nog niet mag beginnen. Hieronder staat wanneer dat zo is. Wij adviseren u daarom pas te beginnen op het moment dat de vergunning definitief is.

Pagina
2 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij de rechtbank daarover binnen 6 weken na de dag van publicatie van de vergunning een brief sturen. U kunt dit zelf ook doen, als u het niet eens bent met de vergunning. Dit noemen we een beroep instellen. Als er een beroep wordt ingesteld kan het zijn dat wij een andere beslissing moeten nemen. Bijvoorbeeld dat u de vergunning toch niet krijgt. Of dat wij de vergunning veranderen. Begint u toch eerder? Dan is dat uw eigen risico!

Ook kan iemand aan de rechter vragen om de beslissing over de vergunning voorlopig uit te stellen. U kunt ook zelf om uitstel vragen. Dat uitstel noemen we een voorlopige voorziening. Vraagt u of iemand anders om een voorlopige voorziening dan zal de rechter de voorlopige voorziening beoordelen en deze toe of afwijzen. Meer informatie over in beroep gaan of het vragen van een voorlopige voorziening is opgenomen in bijlage 2 bij de vergunning.

In hoofdstuk 1 van de vergunning leest u wat u hiervoor nog moet doen.

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente Buren maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Hoe bepalen we het huisnummer?

Wilt u weten hoe we de huisnummers van de woningen bepaald hebben? Lees dan de 'Bijlage huisnummering'.

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning? En heeft u daarom een bezwaar ingediend? Dat betekent niet dat we andere huisnummers aan de woningen geven. De huisnummers blijven hetzelfde.

We hebben reacties gekregen op de beslissing

Van 12 november tot en met 23 december 2024 konden mensen onze beslissing bekijken. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met onze beslissing eens waren. Zo'n brief heet een zienswijze. We hebben zienswijzen gekregen. De zienswijzen hebben onze beslissing niet veranderd. Meer informatie over de zienswijzen leest u in hoofdstuk 3 'Gekregen reacties'.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is het geval bij de activiteit die wordt aangevraagd.

Op 10 juni 2025 heeft de gemeenteraad definitief besloten dat ze toestemming geven voor uw plan. Dit staat in de 'Verklaring van geen bedenkingen'. De nota van zienswijze is onderdeel van deze toestemming. De Verklaring en nota van zienswijze vindt u in de bijlagen

Hoeveel moet u betalen?

U betaalt kosten voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur van de gemeente Buren.

Pagina
3 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met  telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren,



teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Omgevingsvergunning

Inhoud

- Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
- Hoofdstuk 2: Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?
- Hoofdstuk 3: Gekregen reacties

Pagina
4 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- B01 aanvraagformulier
- B02 WD_Kaveltekening_002_Fase_03, d.d. 22-2-2024
- B03 WD_Parkplattegrond_003_Fase_03, d.d. 22-2-2024
- B04 Faseaanduiding_overzicht_21072023
- B05 Definitieve ruimtelijke onderbouwing, d.d. 7-8-2024
- B06 woningtype 912N-1-1, d.d. 8-3-2024
- B07 woningtype 910N-1-1, d.d. 8-3-2024
- B08 woningtype 908N-4-1, d.d. 7-3-2024
- B09 woningtype 908N-3-1, d.d. 7-3-2024
- B10 woningtype 908N-2-1, d.d. 7-3-2024
- B11 woningtype 906N-2A-1, d.d. 8-3-2024
- B12 woningtype 908N-6-1, d.d. 8-3-2024
- B13 woningtype 906N-2B-1, d.d. 8-3-2024
- B14 Constructie uitgangspunten, d.d. 18-3-2024
- B15 Brandveiligheid rapport, d.d. 19-3-2024
- B17 proefberekening AERIUS door ODR voor aanvrager
- B18 uniec3_6Persoons_Outdoor-Living_906n-2B__2024-03-30
- B19 uniec3_6Persoons_Culinair-Wellness_906n-2A__2024-03-30
- B20 uniec3_Vakantiepark_Wielsche_Dreef-Fase_3_Gecombineerd
- B21 -1 AERIUS_projectberekening Fase3 Realisatiefase dd 24-10-2024
- B21-2 Aeriusberekening extra beoordeling 24-10
- B22 Definitieve AERIUS-berekening
- B23 AMM_Wielsche_Dreef_detailtering_Fase2
- B24 Ontheffing Wet natuurbescherming (voor beschermde soorten)
- B25 Energielabels
- B26 Verkeer- en parkeeronderzoek Wielsche Dreef Eck en Wiel 14 januari 2021
- B27 Akkoord Gasunie in relatie met verharding bij gasleiding
- B28 eindverslag omgevingsdialoog
- B29 huisnummerbesluit
- B30 toelichting AERIUS berekening dd 24-10-2024
- B31 rapport Externe veiligheid
- B32 Besluit provincie wijzigen van mitigerende maatregelen
- B33 Verklaring van de Raad en nota van zienswijze.
- B34 Ondertekend raadbesluit

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat over volgende activiteit:

- Bouwen

Bouwen

Pagina
6 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij bouwen. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

U moet daarnaast de regels van het Bouwbesluit 2012 volgen. Het Bouwbesluit staat op de website van de rijksoverheid:
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com>.

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens: De uitwerking van de constructiegegevens naar aanleiding van de opgestelde uitgangspunten.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2312121.

Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

3. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

- Voor graafwerkzaamheden gelden regels. Deze regels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving. Als u gaat graven, moet u het bevoegd gezag vooraf informeren.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen dient het werk direct gestaakt te worden en de Omgevingsdienst Rivierenland te worden geïnformeerd. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hiervoor eerst het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is.
- Als het voor de graafwerkzaamheden nodig is om grondwater uit de bodem te pompen en te lozen op de riolering of een watergang moet u hiervoor toestemming vragen bij uw gemeente en/of bij het Waterschap Rivierenland. Wat uw verplichtingen zijn kunt nagaan via het omgevingsloket.
- De regels voor hergebruik van grond en staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit (2022).

Toelichting

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht op grond van het Besluit Activiteiten leefomgeving. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie.

Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland en het omgevingsplan van de gemeente. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan.

Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden via de website van Omgevingsdienst Rivierenland; Als zoekterm invullen: "bodemkwaliteitskaart". Bij "Meer over bodemkwaliteitskaart" vindt u onderaan de tekst een link naar de interactieve bodemkwaliteitskaart. Bij grondafvoer van de locatie is een aanvullend onderzoek op PFAS verbindingen*) (waarschijnlijk) noodzakelijk.

*) PFAS zijn poly- en perfluoralkylverbindingen, een omvangrijke groep stoffen waar zeer persistente, bioaccumulerende en toxische stoffen onder vallen. Op 3 juli 2020 heeft het ministerie het geactualiseerde 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en bagger' (geactualiseerde versie 2 juli 2020) naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit (geactualiseerde) tijdelijke handelingskader is landelijk direct in werking getreden en heeft consequenties voor iedereen die te maken heeft met grondafvoer. Dit heeft met name te maken met extra benodigd onderzoek op PFAS verbindingen en de beperktere hergebruiksmogelijkheden van PFAS houdende grond. Ook in het Rivierengebied is de bodem diffuus belast is met PFAS verbindingen.

4. De regels voor werk in de natuur

Voorschriften om schade te voorkomen aan beschermde soorten:

- Er is een ontheffing verleend vanwege beschermde soorten voor de inrichting van het gehele park door provincie Gelderland (zaaknummer 2024-000576, 24 juni 2024). Het eerder opgesteld natuurplan (Natuurplan De Wielsche Dreef te Eck en Wiel, oktober 2022, Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, Projectnummer: 2022-120) maakt, met enige aanpassing die is vermeld in de ontheffing, onder andere onderdeel uit van deze ontheffing. U dient zich te houden aan de voorschriften en voorwaarden die de ontheffing heeft gesteld.
- Op 23 mei 2025 heeft de provincie besloten akkoord te gaan met het wijzigen van de mitigerende maatregelen, zie bijlage B32
- Ten aanzien van beschermde functies die niet bij de ontheffing zijn meegenomen:
- Werkzaamheden binnen 75 meter radius van het vermoedelijke buizerdnest (ongeveer op de locatie met WGS84-coördinaten 51.974315, 5.464734 in een els), dienen plaats te vinden buiten de periode van 15 maart- 15 augustus. Tenzij naar aanleiding van een broedvogelcontrole door een ecologisch deskundige blijkt dat een andere broedperiode en verstoringsafstand aangehouden dient te worden.
- Er dient bij werkzaamheden nabij holtebomen (populier met WGS84-coördinaten 51.974389, 5.464418, populier met WGS84-coördinaten 51.973574, 5.464414, els met WGS84-coördinaten

51.972879, 5.463753 en els met WGS84-coördinaten 51.973254, 5.462582) altijd een afstand van 5 meter aangehouden te worden.

- Er dient bij werkzaamheden nabij holtebomen in de periode van periode 1 december tot 1 maart en 15 mei tot 1 augustus (kwetsbare periode vleermuizen) een afstand van 15 meter van de bovengenoemde holtebomen aangehouden te worden.

Pagina
8 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Wij willen u er op wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur (artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming).

5. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn.

Het gaat om:

- Het uitzetten van het bouwwerk;
- Het inbrengen van de funderingspalen;
- Storten van beton.

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl of meld de start van de werkzaamheden via de website met onderstaande link. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2312121.

<https://www.odrivierenland.nl/meld-de-start-of-de-afronding-van-een-verbouwing/>

6. Geef veranderingen door

U moet bouwen zoals staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen?

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

7. Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Hoofdstuk 2

Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit hoofdstuk leest u voor welke activiteiten u een vergunning krijgt en hoe we de beslissing per activiteit hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Pagina
10 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de bestemmingsplannen "Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen", "buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen" en "Paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2023". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Recreatie- verblijfsrecreatie tot 75 m²" en Waarde-Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2" daarnaast gedeeltelijk de dubbelbestemming "Vrijwaringszone - Straalpad".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het toch doen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De commissie ruimtelijk kwaliteit heeft het plan bekeken en ons op 6 augustus geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

Bouwverordening

Bij dit besluit zijn geen bodemonderzoeken toegevoegd omdat deze bij fase 1, het bouwen van 156 recreatiewoningen reeds zijn beoordeeld. Tevens heeft er in 2021 een sanering plaats gevonden onder begeleiding van de provincie.

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de bouwverordening van de gemeente Buren.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u wilt bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Hieronder is uiteengezet tot welke conclusies wij zijn gekomen en waar deze op zijn gebaseerd. Hierbij is onderscheid is gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming (van houtopstanden is bij deze omgevingsvergunning geen sprake). Het volgende is veelal tevens in de ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing fase 3 Landaal De Wielsche Dreef Kalverlandseweg 3 te Eck en Wiel, 7 augustus 2024, Weltevreden B.V., projectnummer 7 augustus 2024) onderbouwd.

Soortbescherming

Voor het gehele project is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het gehele plangebied/park. Naar aanleiding van deze quickscan flora en fauna (uitgevoerd door Viridis bv, d.d. 12 februari 2021 met kenmerk 2021-013) bleek dat er zich mogelijk verschillende beschermde soorten in dit plangebied bevonden. Door onvoorziene omstandigheden zoals de valwind in 2022, die ook over de Utrechtse

Heuvelrug is gegaan, maar ook het kappen van houtopstanden, het aanleggen van waterpartijen en dat vanaf 2005 recreatiewoningen van lieverlee zijn afgebroken waarbij niet altijd duidelijk was wie welke verantwoordelijkheden had en welke regels er van toepassing waren, waren er mogelijk beschermde functies verdwenen en kon nader onderzoek ook niet meer vaststellen of deze daadwerkelijk aanwezig waren.

Voor de mogelijk beschermde functies die aanwezig konden zijn en waarvan niet meer te achterhalen was of deze daadwerkelijk aanwezig waren, is er tijdens de omgevingsvergunning voor fase 1 een natuurinclusief inrichtingsplan (natuurplan) opgesteld. Bij het opstellen van dit plan is naar voren gekomen dat er wel nog andere mogelijk beschermde functies aanwezig waren, zoals een buizerdnest en holtebomen voor vleermuizen. Bij de fase 1 omgevingsvergunning zijn daarom voorschriften aan de vergunning verbonden die ook nu relevant zijn. Deze voorschriften zijn dan ook nu weer aan de vergunning verbonden. Verder heeft provincie Gelderland voor de beschermde functies die aanwezig konden zijn maar waarvan niet meer te achterhalen was of deze daadwerkelijk aanwezig waren, een ontheffing verleend (24 juni 2024, zaaknummer 2024-000576). Het bovengenoemde natuurplan maakt daar, met enige aanpassing, onderdeel van uit. Wij verwijzen daarom in de voorschriften ook naar deze ontheffing.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten provinciaal beschermde natuur zoals GO/ GNN. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 300 meter afstand. Aspecten als geluid, trillingen en licht zullen gezien de afstand tot een beschermd Natura 2000-gebied en de omvang van het voornemen niet relevant zijn. Wel kan stikstofdepositie relevant zijn.

Stikstofdepositie

Sinds 2 november 2022 is de stikstofvrijstelling voor de aanlegfase vervallen. Dit betekent dat bij aanlegwerkzaamheden getoetst moet worden of de stikstofemissie die hierbij plaatsvindt, kan leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Er is daartoe een stikstofonderzoek uitgevoerd (Toelichting AERIUS berekening Kalverlandseweg 3 Eck en Wiel, bouwfase bouwvergunning 89 recreatie eenheden, 6 augustus 2024, Weltevreden B.V., projectnummer 20106.4 (fase-3) met AERIUS-berekening RXYXRebnPFhc). De in het onderzoek gebruikte uitgangspunten zijn aannemelijk en leiden niet tot stikstofdeposities. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn dan ook uitgesloten. Ook bij het gebruik van de nieuwe bebouwing of aangelegde bouwwerk kan er sprake zijn van extra stikstofdepositie vanwege extra verkeersgeneratie, de extra uitstoot door stookinstallaties en de activiteiten die met het gebruik gemoeid zijn. Provincie Gelderland geeft in de verleende ontheffing aan dat AERIUS-berekeningen laten zien dat er in de gebruiksfase geen stikstofdeposities optreden (afgegeven op 24 juni 2024, zaaknummer 2024-000576). Op basis van het bovenstaande zijn significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden uitgesloten en is er geen natuurvergunning nodig vanwege effecten op Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Deze vergunning ziet niet toe op het verwijderen van houtopstanden maar alleen op het bouwen van 89 recreatiewoningen. Bovendien bestaat er geen aanhakingsplicht van een natuurtoestemming met betrekking tot beschermde houtopstanden. Wel is er los van deze omgevingsvergunning een ontheffing houtopstanden door provincie Gelderland verleend.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van vakantiehuisjes Wielsche Dreef fase 3 op het adres Kalverlandseweg 3 in Eck en Wiel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Pagina
13 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de bestemmingsplannen "Buitengebied, Reparatieplan verblijfsrecreatieterreinen", "buitengebied, Verblijfsrecreatieterreinen" en "Paraplubestemmingsplan archeologie gemeente burens 2023". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Recreatie- verblijfsrecreatie tot 75 m²" en Waarde-Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2" daarnaast gedeeltelijk de dubbelbestemming "Vrijwaringszone - Straalpad".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van de bestemmingsplannen, omdat de recreatiewoningen, gezien artikel 12.2.2 lid a. en b. groter zijn dan 75 m² (behalve type 906N-2A-1 en 906N-2B-1) en een grotere inhoud hebben dan 300 m³. Aan de overige bouwregels wordt voldaan.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan / de beheersverordening.

1. Afwijken op grond van het bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In de wet staan mogelijkheden om iets anders te doen dan in het bestemmingsplan staat. Dit noemen wij in vaktaal een 'buitenplanse kleine afwijking'.

De wettekst is terug te vinden in: 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' artikel 4.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat in de onderbouwing voldoende is beschreven dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid geen opmerkingen over de kwantitatieve risicoanalyse. Er is geen plaatsgebonden risico berekend en het groepsrisico na de voorgenomen ontwikkeling neemt slechts marginaal toe en blijft ruim onder de oriëntatiewaarde.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 89 vakantiehuisjes Wielsche Dreef fase 3 op het adres Kalverlandseweg 3 in Eck en Wiel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Pagina
14 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Van 12 november tot en met 23 december 2024 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over het bouwen van vakantiehuisjes Wielsche Dreef fase 3 op het adres Kalverlandseweg 3 in Eck en Wiel. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze. We hebben zienswijzen gekregen. De zienswijzen zijn beschreven in de nota van zienswijze. Deze is als Bijlage B33 toegevoegd

Conclusie

U moet uw plan niet aanpassen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor het bouwen van vakantiehuisjes Wielsche Dreef fase 3 op het adres Kalverlandseweg 3 in Eck en Wiel krijgt.

Pagina
16 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren,



teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

De vergunning geldt na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn begint de dag na de publicatie van de vergunning.

Maar let op: het kan zijn dat u toch nog niet mag beginnen. Hieronder staat wanneer dat zo is. Wij adviseren u daarom pas te beginnen op het moment dat de vergunning definitief is.

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij de rechtbank daarover binnen 6 weken na de dag van de publicatie van de vergunning een brief sturen. U kunt dit zelf ook doen, als u het niet eens bent met de vergunning. Dit noemen we een beroep instellen. Dan kan het gebeuren dat we een andere beslissing moeten nemen. Bijvoorbeeld dat u de vergunning toch niet krijgt. Of dat we de vergunning veranderen.

Ook kan iemand in deze 6 weken aan de rechter vragen om de beslissing over de vergunning voorlopig uit te stellen. U kunt ook zelf om uitstel vragen. Dat uitstel noemen we een voorlopige voorziening. Vraagt u of iemand anders om een voorlopige voorziening? Dan geldt de vergunning pas als de rechter dat heeft besloten.

In hoofdstuk 1 van de vergunning leest u wat u hiervoor nog moet doen

Rechten van anderen

U heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Wilt u uw plan veranderen?

Heeft u een vergunning gekregen en wilt u daarna uw plan veranderen? Dan kan het zijn dat de vergunning niet meer geldt. En dat u een nieuwe vergunning moet vragen. Bel dan op tijd met de Omgevingsdienst Rivierenland via telefoonnummer 0344 - 579314.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken. Wij mogen dit in de volgende situaties:

- Wij kregen van u te weinig of onjuiste gegevens. En we zouden u de vergunning niet hebben gegeven als u ons alle of de juiste gegevens zou hebben gegeven.
- U doet dingen die niet in de vergunning staan.
- U houdt zich niet aan de regels van de vergunning.

- U bent een drie jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.
- U stopt 3 jaar of langer met het werk

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor de werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een toestemming nodig. Neem hierover op tijd contact met ons op.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente Buren. U kunt het formulier vinden op de site van de gemeente Buren. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Doet u het werk in de buurt van een rivier, kanaal of sloot?

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot? Neem dan contact op met het waterschap en/of Rijkswaterstaat. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap en/of Rijkswaterstaat nodig om het werk te doen.

Bouwt u iets groots? Of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m². Of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen gaan wonen, werken of iets anders gaan doen? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'slopmelding' doen.

Bijlage 2

Pagina
19 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u aan de rechter vragen om een oordeel te geven over de beslissing. U gaat dan in beroep. Dat kan met een brief of via internet.

Wilt u in beroep gaan?

Wilt u in beroep gaan tegen onze beslissing? Stuur dan een brief naar de rechter.

In de brief schrijft u waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Buren.

Stuur de brief binnen 6 weken na de dag van de publicatie van de vergunning naar de rechter. Stuur u de brief niet op tijd? Dan behandelt de rechtbank Gelderland uw brief niet.

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum;
- De beslissing waarmee u het niet eens bent;
- Waarom u het niet met de beslissing eens bent;
- Uw handtekening.

Stuur een kopie mee van de beslissing waar u het niet mee eens bent. Stuur de brief met de kopie naar:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Wilt u in beroep gaan via internet?

Wilt u liever via internet in beroep gaan? Ga dan naar bij rechtbank:

- https://formulieren.rechtspraak.nl/formulier/BeroepschriftRb_031_1.aspx

Vul daar het formulier in. Doe dit ook binnen 6 weken. Deze 6 weken beginnen na de dag van de publicatie van de vergunning.

Wilt u dat wij onze beslissing nog niet uitvoeren?

Normaal voeren wij onze beslissing gewoon uit terwijl u in beroep gaat. Wilt u dat niet? Bijvoorbeeld omdat onze beslissing nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om de beslissing voorlopig uit te stellen. Dat heet een voorlopige voorziening.

U doet dat zo:

- Schrijf eerst de brief waarin u in beroep gaat. Maak hiervan een kopie. Gaat u via internet in beroep? Maak dan een print van het online formulier.
- Schrijf daarna een brief waarin u vraagt om uitstel van de beslissing. U vraagt in deze brief dus om een voorlopige voorziening. Leg ook uit waarom u vindt dat wij de beslissing moeten uitstellen.
- Stuur de brief waarin u vraagt om een voorlopige voorziening samen met de kopie of de print van het beroep naar:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Pagina
20 van 20

Ons kenmerk
ODR2312121

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierrecht) als u bij de rechter in beroep gaat. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie. Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.