



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer



Op 26 september 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van percelen, gelegen aan de Ketelsteeg 17 te Hurwenen, voor:

- het gebruik van de percelen kadastraal bekend gemeente Maasdiel, sectie E, nummers 637, 638 en 639 voor hobbymatige paardenhouderij;
- het bouwen van drie nieuwe lichtmasten voor de verlichting van de paardenbak;
- het legaliseren van (reeds bestaande) bouwwerken; dit betreft de bouwwerken grote veldschuur (nummer 2), paardenbak (nummer 8), serre (nummer 11) en tuinhuisje/veranda (nummer 10), als aangegeven op de bij deze brief behorende Bijlage B04 Bestaande situatie.

In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. In deze brief en de bijlagen leest u waar de te verlenen vergunning uit bestaat en wat u - na definitieve vergunningverlening - moet doen.

Hobbymatige paardenhouderij

U heeft, zoals boven vermeld, ook vergunning aangevraagd voor het gebruik van de percelen kadastraal bekend gemeente Maasdiel, sectie E, nummers 637, 638 en 639 voor hobbymatige paardenhouderij. Dergelijk gebruik laat het bestemmingsplan toe en blijft verder buiten beschouwing. De motivering staat in Hoofdstuk 2.

Welke regels gelden er?

Er gelden regels voordat u kunt starten met de werkzaamheden en tijdens het uitvoeren hiervan (bouw lichtmasten). Zo moet u de start en het einde van de werkzaamheden op tijd bij ons melden.

Datum

13 februari 2023

Pagina

1 van 15

Ons kenmerk

ODR2212395

Uw kenmerk

Behandeld door



In hoofdstuk 1 van de omgevingsvergunning staan alle regels waar u zich aan moet houden. 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?

Uw oorspronkelijke aanvraag van 14 juni 2019 om omgevingsvergunning 'strijdig gebruik' hebben wij bij besluit van 23 april 2021 buiten behandeling gesteld, wegens het niet verstrekken van aanvullende gegevens. Tegen dit besluit heeft u een bezwaarschrift ingediend. Behandeling van dit bezwaarschrift is in onderling overleg aangehouden. Wij zagen vervolgens aanleiding om met u en de vorige eigenaar afspraken te maken over de bestaande en de nieuwe situatie. De afspraken hebben wij vastgelegd in onze brief van 11 mei 2022 (verzonden 13 mei 2022).

Ter uitvoering van hetgeen in deze brief is vastgelegd, heeft u de oorspronkelijke aanvraag in aangepaste vorm (d.d. 21 september 2022) ingediend, inclusief bijlagen, waaronder een ruimtelijke onderbouwing (door ons ontvangen op 26 september 2022).

Op 21 oktober 2022 hebben wij om aanvullende gegevens gevraagd over de te bouwen lichtmasten. Deze gegevens heeft u op 25 oktober 2022 ingediend.

Tenslotte heeft u uw aanvraag met een mailbericht van 17 november 2022 aangevuld met de aanvraag voor de activiteit 'bouwen'. Daarmee is de aanvraag ontvankelijk.

Wij gaan bij het nemen van de beslissing uit van de aanvraag zoals deze op 21 september 2022 is ingediend en daarna is aangevuld.

Wij hebben een termijn van orde tot 17 mei 2023 om een beslissing te nemen.

Voor alle duidelijkheid benadrukken wij dat de bouwwerken waar de vergunning voor de activiteit 'bouwen' voor wordt aangevraagd, reeds zijn gerealiseerd, met uitzondering van de nog te bouwen drie lichtmasten.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van 22 februari 2023 tot en met 5 april 2023. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of dit mondeling kenbaar maken. Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan ook hij/zij ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van 22 februari 2023 tot en met 5 april 2023.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Pagina
3 van 15

Wanneer mag u beginnen?

U mag nog niet beginnen. Onze beslissing om u de vergunning te geven is nog niet definitief. Daarom mag u nog niet beginnen met de bouw van de lichtmasten.

Ons kenmerk
ODR2212395

Hoe maken we de ontwerpbeslissing bekend?

De gemeente Maasdriel maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met de  telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel,

Omgevingsdienst Rivierenland

'Deze brief is elektronisch vastgesteld en daarom niet ondertekend.'

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
4 van 15

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2212395

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Voor welke activiteiten willen wij u een vergunning geven
en hoe hebben wij de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing, met datum van indiening:

- B01 Aanvraagdocument, 21-09-2022
- B02 Aangevulde aanvraag, 17-11-2022
- B03 Ruimtelijke onderbouwing, 26-09-2022
- B04 Bestaande situatie, 26-09-2022
- B05 Nieuwe situatie, 26-09-2022
- B06 Onderbouwing lichtmasten, 25-10-2022
- B07 MVA 1, 17-11-2022
- B08 MVA 2, 17-11-2022
- B09 Brief gemeente Maasdriel d.d. 11-05-2022

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving.

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden als u de vergunning definitief krijgt. Het gaat om de volgende activiteit:

- Bouwen.

Bouwen

Pagina
6 van 15

Ons kenmerk
ODR2212395

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. De regels voor werk in de natuur

- U moet zich houden aan de regels van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland.
- Ondanks dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde natuur wordt geschaad, willen wij u er wel op wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur. Dit betekent dat u voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving.

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

- 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 ODR2212395.

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

4. 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.

5. 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.

6. Bouw lichtmasten

De drie lichtmasten hebben een maximale hoogte van 6 meter, waarvan ca. 5,5 meter bovengronds. De verlichting wordt naar beneden gericht en de kap zo gericht dat schijnsel naar opzij wordt voorkomen.

Pagina
7 van

Ons kenmerk
ODR2212395

7. Slopen kleine veldschuur

Zoals wij in onze brief van 11 mei 2022 hebben aangegeven, dient de kleine veldschuur, aangegeven met nummer 3 op Bijlage B04, Bestaande situatie, te worden gesloopt. Dit dient uiterlijk 8 weken na deze vergunningverlening plaats te vinden.

Indien sprake zal zijn van meer dan 10 m³ sloopafval en/of asbest verwijderd dient te worden, dient dit minstens vier weken voordat met het sloopwerk wordt begonnen, via het omgevingsloket bij de gemeente te worden gemeld.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
8 van

Ons kenmerk
ODR2212395

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
9 van

Ons kenmerk
ODR2212395

Bestemmingsplan

Op de locatie Ketelsteeg 17 Hurwenen (kadastraal perceelnummer 637) is het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016" van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". Het heeft de gebiedsaanduidingen "milieuzone-intrekgebied" en "vrijwaringszone-dijk 2".

Het daarachter gelegen perceel met kadastraal perceelnummer 638 heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden".

De paardenbak is gebouwd buiten het bouwvlak.

De overige bouwwerken waar uw aanvraag betrekking op heeft, zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. De maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt overschreden.

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 welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 13 december 2022 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

Bouwverordening

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 Maasdriel.

Bouwbesluit

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

Wet natuurbescherming

Wat u wilt bouwen, heeft waarschijnlijk geen invloed op beschermde natuur. Daarom hoeft u geen extra gegevens over natuur aan ons te geven.

Stikstofdepositie tijdens de aanlegfase

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. In dit geval laten berekeningen bij soortgelijke projecten zien dat op de afstand tot Natura 2000-gebieden waarbij hier sprake van is, significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Stikstofdepositie tijdens het gebruik

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. Deze omgevingsvergunning ziet niet toe op het gebruik. De gebruiksfase is daarom, in het kader van de Wet natuurbescherming, uitsluitend ter beoordeling van de provincie. U kunt hierover contact opnemen met de provincie.

Pagina
10 van

Ons kenmerk
ODR2212395

Conclusie

U heeft vergunning aangevraagd voor:

- het bouwen van drie nieuwe lichtmasten ten behoeve van verlichting van de paardenbak;
- het legaliseren van (reeds bestaande) bouwwerken; dit betreft de bouwwerken grote veldschuur (nummer 2), paardenbak (nummer 8), serre (nummer 11) en tuinhuisje/veranda (nummer 10), als aangegeven op de bij deze brief behorende Bijlage B04 Bestaande situatie).

Wij zijn van plan u deze vergunning te verlenen.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Pagina
11 van

Ons kenmerk
ODR2212395

Bestemmingsplan

Op de locatie Ketelsteeg 17 Hurwenen is het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016" van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". Het heeft de gebiedsaanduidingen "milieuzone-intrekgebied" en "vrijwaringszone-dijk_2".

De paardenbak is weliswaar toegestaan, maar gebouwd buiten het bouwvlak. De andere bouwwerken waar uw aanvraag betrekking op heeft zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. De maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt overschreden.

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

Afwijken op grond van het bestemmingsplan

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.

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 een 'buitenplanse kleine afwijking'.

De wettekst is terug te vinden in: 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht', artikel 4. Deze bepaling biedt geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

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 (art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, 3°, Wabo).

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan.

Gemaakte afspraken

In onze brief van 11 mei 2022 staan de afspraken die wij met u hebben gemaakt. Uw aanvraag geeft daar gevolg aan en sluit aan op de gemaakte afspraken.

Goede ruimtelijke ordening

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing die u op 26 september 2022 heeft ingediend, beoordeeld. Deze onderbouwing is adequaat en voldoet aan de vereisten van het Besluit omgevingsrecht.

De resultaten van de ingediende onderzoeken worden geaccepteerd. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Pagina
12 van

Ons kenmerk
ODR2212395

Conclusie

U heeft ook vergunning aangevraagd voor het gebruik van de percelen kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie E, nummers 637, 638 en 639 voor hobbymatige paardenhouderij.

Deze percelen hebben de bestemming 'wonen', respectievelijk 'Agrarisch met waarden'. Beide bestemmingen maken gebruik van de gronden voor 'hobbymatig agrarisch gebruik' mogelijk. In de Ruimtelijke onderbouwing staat dat de SAAB in 2020 heeft vastgesteld dat sprake is van hobbymatig gebruik. Sindsdien is de situatie niet veranderd. Op grond daarvan concluderen dat wij dat deze activiteit vergunningsvrij is.

U heeft verder vergunning aangevraagd voor:

- het bouwen van drie nieuwe lichtmasten ten behoeve van verlichting van de paardenbak;
- het legaliseren van (reeds bestaande) bouwwerken; dit betreft de bouwwerken grote veldschuur (nummer 2), paardenbak (nummer 8), serre (nummer 11) en tuinhuisje/veranda (nummer 10), als aangegeven op de bij deze brief behorende Bijlage B04 Bestaande situatie).

Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
13 van

Ons kenmerk
ODR2212395

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?

Deze vergunning is een ontwerpvergunning. Dat betekent dat hij nog niet definitief is. De vergunning geldt pas als hij definitief is. In de definitieve vergunning staat wanneer u precies mag beginnen.

Rechten van anderen

Als u de vergunning krijgt, moet u daarbij bedenken 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 halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.
- U stopt een halfjaar of langer 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 of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een toestemming nodig. Neem hierover op tijd contact met ons op.

Let op bij slopen en verbouwen

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

Gedoogbeschikking

In de brief van 11 mei 2022 staat dat wij een aantal bouwwerken, hoewel illegaal, zullen gedogen zolang als u woonachtig bent op het huidige adres. U ontvangt hiervoor tegelijk met het definitieve besluit op uw aanvraag, een gedoogbeschikking.

Pagina
14 van

Ons kenmerk
ODR2212395

Bijlage 2:

Kennisgeving

Pagina
15 van

Ons kenmerk
ODR2212395

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het legaliseren van (reeds bestaande) bouwwerken; dit betreft de bouwwerken grote veldschuur, paardenbak, serre en tuinhuisje/veranda en het plaatsen van drie lichtmasten op het adres Ketelsteeg 17 in Hurwenen.

De vergunning wordt gegeven voor:

Bouwen;

Strijdig gebruik (iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag).

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van 22 februari 2023 tot en met 5 april 2023. Wilt u het ontwerpbesluit, inzien? Bel ons op voor het maken van een afspraak.

Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?

Bent u het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ons een brief sturen waarin u schrijft dat u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Of u kunt ons hierover bellen. Zo'n brief of telefoongesprek heet een zienswijze. In de zienswijze moet u aangeven waarom u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Ook moet u aangeven met welke onderdelen van de ontwerpbeslissing u het niet eens bent.

U kunt uw zienswijze geven van 22 februari 2023 tot en met 5 april 2023.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
Gemeente Maasdriel
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar
Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344 – 579 314. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wilt u naar de rechter gaan?

Bent u van plan om aan de rechter een oordeel te vragen over de definitieve beslissing? Dat kan alleen als u een zienswijze heeft gegeven en als u belanghebbende bent.