



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte,

Op 28 februari 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het uitbreiden van een kinderdagverblijf, het toevoegen van een kantoorfunctie en het splitsen van een appartement op het adres Voorstraat ongenummerd in Hedel. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. Ook zijn wij van plan de volgende adressen te geven:

Adres: Voorstraat 3
Postcode 5321 GE
Plaats Hedel
Gemeente Maasdriel
Gebruiksdoel Bijeenkomstfunctie

Adres Voorstraat 3c
Postcode 5321 GE
Plaats Hedel
Gemeente Maasdriel
Gebruiksdoel Kantoorfunctie

Adres Voorstraat 3d
Postcode 5321 GE
Plaats Hedel
Gemeente Maasdriel
Gebruiksdoel Woonfunctie

Adres Voorstraat 3e
Postcode 5321 GE
Plaats Hedel
Gemeente Maasdriel
Gebruiksdoel Woonfunctie

In deze brief en de bijlagen leest u waar de te geven vergunning uit bestaat en wat u moet doen.

Datum

18 april 2025

Pagina

1 van 17

Ons kenmerk

ODR2302829

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

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.

Pagina
2 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken voor een periode van 6 weken na publicatiedatum. De vergunning en de bijbehorende stukken digitaal zijn ter inzage beschikbaar via het digitale publicatieblad op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. 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 mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan binnen 6 weken na de publicatiedatum.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

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 werkzaamheden.

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente Maasdriel maakt de beslissing hier bekend:

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

Hoe bepaalden we de adressen?

Wilt u weten hoe we de adressen bepaald hebben? Lees dan de "Besluit nummeraanduiding".

Toestemming

Voor sommige aanvragen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven.

In dit geval moet de gemeenteraad een toestemming geven. Hiervoor heeft de gemeenteraad een concept verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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.

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

Inhoud

- 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.

Ontvangstdatum	Omschrijving OLO	Omschrijving ODR
28-02-2023	7614139_1677540782694_publiceerbareaanvraag.pdf	Aanvraagdocument publiceerbaar 28-02-2023
27-12-2024	241223_RV_AERIUS_gebruiksfase_RWfK6usbkajZ.pdf	Aeriusberekening gebruiksfase 23-12-2024
27-12-2024	241223_RV_AERIUS_realisatiefase_RwzppduxPogn.pdf	Aeriusberekening realisatiefase 23-12-2024
-	Voorstraat 3 Hedel-AO geluidwering (20171937-006).pdf	Akoestisch onderzoek geluidwering gevels 29-06-2023
-	Voorstraat 3 Hedel-AO verkeerslawaaï (20171937-006).pdf	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï versie A 14-06-2023
	7614139_1677540620910_Bouwbesluitboekje_Voorstraat_3_Hedel.pdf	Bouwbesluit toetsingen en berekeningen 23-02-2023
20-12-2024	2023-068-3a Bouwplanmakers - Voorstraat Hedel NEN 2535 Bijlage A2.pdf	Eisen brandmeldinstallatie 27-08-2024
-	Voorstraat 3 Hedel-Formulier aanvraag hogere waarden.pdf	Formulier verzoek hogere waarden verkeerslawaaï 23-12-2024
-	-	Huisnummerbesluit
20-12-2024	Rapport N230486.001 NO Voorstraat 3 te Hedel DEF.pdf	Nader onderzoek beschermde soorten versie 1 datum 26-09-2024
27-12-2024	241224_RV_Notitie_stikstof_Voorstraat3.pdf	Notitie stikstof 24-12-2024
-	Voorstraat 3 Hedel- Ontwerpbesluit HW Wgh (15-1-2025).pdf	Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
20-12-2024	2023-068-2 Bouwplanmakers Bolduuk Brix - Voorstraat 3 te Hedel wbo.pdf	Rapport bepaling weerstand tegen brandoverslag 10-05-2023
27-12-2024	Ruimtelijke onderbouwing Voorstraat 3 Hedel_20171937.006(1).pdf	Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen 18-12-2024

20-12-2024	A3tek_NT01-21_dd16-09-2024.pdf	Set bouwtekeningen 23 bladen verschillende data
28-02-2023	7614139_1677540620698_A3tek_BT01-11_dd23-02-2023.pdf	Set tekeningen bestaande toestand 11 bladen datum 23-02-2023
20-12-2024	2023-068-1b Bouwplanmakers - Voorstraat Hedel BP.pdf	Set tekeningen brandveiligheid 10 bladen 27-08-2024
11-12-2023	18131 Sonderingen_Funderingsadvies-OpPalen-OpStaal.pdf	Sonderingen 30-06-2023
27-12-2024	18131 statische berekening uitbreiding en verbouwing pand aan de voorstraat 3 Hedel 19-12-2024.pdf	Statische berekening gew. 19-12-2024
20-12-2024	18131-01A_17-12-2024.pdf	Tekening constructieoverzicht tek.nr 01A datum gew. 17-12-2024
20-12-2024	18131-02_17-12-2024.pdf	Tekening constructieoverzicht tek.nr 02 datum 17-12-2024
11-12-2023	18131 constructieschema's uitbr en verbouwing pand Voorstraat 3 Hedel.pdf	Constructieschema's 10 bladen
11-12-2023	Flora Fauna N230486 Voorstraat 3 te Hedel DEF.pdf	Quickscan Flora en Fauna 12-09-2023
20-12-2024	N230488.010 Voorstraat 3 te Hedel(2).pdf	Verkenndend en aanvullende bodemonderzoek 16-12-2024
-		Concept verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad vastgesteld 17-04-2025

Pagina
5 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

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 activiteiten:

- Bouwen;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Bouwen en Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
7 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

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 Besluit bouwerken leefomgeving volgen.

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 definitieve constructieberekeningen en constructietekeningen/ detailtekeningen ter goedkeuring te worden aangeleverd.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2302829.

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

3. De regels voor werk in de bodem

1. Op het perceel is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. U mag pas starten met de (ver)bouw, als de bodem is gesaneerd. De bodemsanering moet u aantonen door na afloop het evaluatierapport van de bodemsanering naar Omgevingsdienst Rivierenland toe te sturen. Als wij het evaluatierapport hebben goedgekeurd, mag u beginnen met de (ver)bouw.
2. U moet minimaal vier weken voor de start van de bodemsanering melden dat u de bodem gaat (laten) saneren.
3. Voor bodemsanering en graafwerkzaamheden gelden regels. Deze regels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving. Als u gaat saneren of graven, moet u het bevoegd gezag vooraf informeren.
4. Als u tijdens het graven iets tegenkomt dat kan wijzen op nog meer of andere verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes), moet u direct stoppen met het werk. U moet dat dan melden aan de Omgevingsdienst Rivierenland. We besluiten dan samen met u hoe u verder kunt met het werk. Het kan zijn dat u eerst een aanvullend bodemonderzoek moet laten doen.
5. Als het voor de bodemsanerings- of 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 u moet doen, kunt u nagaan via het omgevingsloket.

6. Als u uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken, moet u de grond afvoeren. De regels voor hergebruik van grond staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit 2022.

Toelichting

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor diverse werkzaamheden zoals bodemsanering, graafwerkzaamheden en hergebruik van grond kan een meld- of informatieplicht gelden. Deze moet u op tijd indienen via het omgevingsloket. Zie verder www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie zie:

[Stroomschema saneren van de bodem | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

[Stroomschema graven in de bodem | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

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

4. De regels voor werk in de natuur

Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen zijn de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:

- De start van de werkzaamheden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (deze loopt globaal van 15 maart tot 15 juli) maar let op, elk broedgeval ook buiten deze periode is beschermd. Een nest is beschermd vanaf het moment dat er nestbouw plaatsvindt, tot het uitvliegen van het laatste jong.
- Indien het echter niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te starten met werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen door een erkend ecooloog.
- Als vastgesteld wordt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mag er niet worden gewerkt en moeten de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is. Of dienen de werkzaamheden dusdanig, onder ecologische begeleiding, te worden uitgevoerd dat het broedgeval niet wordt verstoord.
- Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen in de geval van het naburige pand Voorstraat 1 mag u geen bouwplaatsverlichting toepassen die uitstraalt naar de zijgevel van dat pand. Zo voorkomt u verstoring van vleermuizen tijdens uw werkzaamheden.

Wij wijzen u er op dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schade aan beschermde natuur.

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 ODR2302829.

<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 willen wij u een vergunning geven en hoe hebben wij de beslissing genomen?

Pagina
10 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

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
11 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Hedel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Centrum", de aanduidingen "bouwvlak" en "Wro zone - wijzigingsbevoegdheid" en de maatvoeringsaanduidingen "maximum bouwhoogte: 10 m" en "Maximum goothoogte: 6 m".

We hebben bij onze beslissing ook gekeken naar het parapluerziening parkeren 2022.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan "Hedel". 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 4 september 2024 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. De aanpassingen die zijn gedaan komen overeen met de adviezen gegeven tijdens een eerder vooroverleg. Er wordt vrijblijvend gevraagd om te kijken of de entree volledig onderdeel kan worden van het rechter deel zodat de linker topgevel volledig op de grond komt te staan. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

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

Op grond van de Wet natuurbescherming moet schade aan beschermde soorten en natuurgebieden worden voorkomen. Wij moeten daarom beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur geschaad wordt.

Soortenbescherming

Voor de werkzaamheden heeft u een quickscan laten uitvoeren en een nader onderzoek naar de huismus en vleermuizen. Hieruit volgt dat er geen huismussen broeden in het projectgebied en dat er ook geen sprake is van de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen. Wel is er altijd een kans dat algemene broedvogels in of nabij het plangebied gaan broeden. Met de werkzaamheden kan daardoor schade aan algemene broedvogels ontstaan. Dit betekent tevens een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen, zijn daarom voorschriften aan de vergunning verbonden.

Tevens kunnen er in het plangebied algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën voorkomen, waarvoor in Gelderland een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Algemene Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Pagina
12 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

Gebiedsbescherming

Gezien de afstand tot een beschermd Natura 2000-gebied zijn aspecten als geluid en licht niet relevant. Relevant zou wel stikstofdepositie kunnen zijn.

Gezien de relatief beperkte omvang van het plan en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (meer dan 7 km), zijn negatieve effecten door een (al dan niet tijdelijke) toename van stikstofdepositie uitgesloten. Er is zodoende geen vergunningplicht op grond van hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

Tot slot ligt de locatie ook niet binnen provinciaal beschermde gebieden, zodat de bescherming van het NNN, Groene Ontwikkelingszone, ganzenrustgebieden of weidevogelgebieden niet van toepassing is.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van een kinderdagverblijf, het toevoegen van een kantoorfunctie en het splitsen van een appartement op het adres Voorstraat ongenummerd in Hedel. 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 17

Ons kenmerk
ODR2302829

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Hedel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Centrum", de aanduidingen "bouwvlak" en "Wro zone - wijzigingsbevoegdheid" en de maatvoeringsaanduidingen "maximum bouwhoogte: 10 m" en "Maximum goothoogte: 6 m".

We hebben bij onze beslissing ook gekeken naar het parapluperherziening parkeren 2022. In de aangeleverde onderbouwing wordt gerekend met de normen uit de Nota Parkeernormen 2020. Deze nota is inmiddels vervangen voor de Nota Parkeernormen 2024. De parkeernormen voor de betreffende gebruiksfuncties zijn gelijk gebleven, waardoor er voldaan wordt aan het parapluperherziening parkeren 2022.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan "Hedel".

De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn in strijd met:

Artikel 9.1 de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Centrum". Regulier wonen is niet toegestaan, alleen wonen in een bedrijfswoning.

Artikel 9.2.1 onder b: *Er is maximaal één bedrijfs(woning) toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning"*. Er is geen aanduiding "bedrijfswoning" aanwezig. Daarnaast zijn het 2 appartementen en de appartementen worden niet gebruikt als bedrijfswoning.

Artikel 9.2.1 onder c: *In afwijking van artikel 9.2.1 onder b zijn appartementen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" uitsluitend binnen het bouwvlak*. Er is geen aanduiding "gestapeld" aanwezig.

Het gebouw wordt daarnaast voor een klein gedeelte (hoekje aan de noordzijde) buiten het bouwvlak gebouwd. Dit is in strijd met artikel 9.2.1 onder a.

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 in vaktaal een 'buitenplanse kleine afwijking'.

Pagina
14 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

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

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, omdat u met de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing inclusief de bijbehorende onderzoeken voldoende heeft aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er dienen wel een hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Uit het onderzoek welke deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat bij de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Dit door het wegverkeer op de Voorstraat en de Blankensteijn. Maatregelen die het geluid verminderen zijn niet mogelijk, niet doelmatig of niet gewenst. Voor de woningen is het daarom noodzakelijk om hogere (maximale) geluidgrenswaarden vast te stellen. Hiervoor is een aanvraag ingediend. Wij zijn voornemens om deze hogere geluidsgrenswaarden vast te stellen. Hiervoor zal er als onderdeel van dit ontwerpbesluit een ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarden (Wet geluidhinder) ter inzage worden gelegd.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van een kinderdagverblijf, het toevoegen van een kantoorfunctie en het splitsen van een appartement op het adres Voorstraat ongenummerd in Hedel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
15 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

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 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 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 Maasdriel. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente. U kunt dit ook digitaal aanvragen via de website van de gemeente.

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

Pagina
16 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

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. U moet dat dan doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er ook een vergunning voor hebben van het waterschap.

Gebruiksmelding

Het is verboden een bouwwerk te gebruiken zonder dit ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk te melden. Hiertoe dient een gebruiksmelding te worden ingediend welke voldoet aan de indieningsvereisten uit artikel 6.8 van het Bbl. Wij hebben het plan getoetst met de door u aangeleverde stukken zoals vermeld in de bijlage. Indien er wijzigingen plaats vinden tijdens of na de bouw kunnen er aanvullende eisen gesteld worden. De eigenaar draagt de verantwoordelijkheid om te bouwen volgens de geldende wet- en regelgeving.

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 <https://omgevingswet.overheid.nl/home> een 'slopmelding' doen.

Bijlage 2:

Kennisgeving

Pagina
17 van 17

Ons kenmerk
ODR2302829

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het uitbreiden van een kinderdagverblijf, het toevoegen van een kantoorfunctie en het splitsen van een appartement op het adres Voorstraat ongenummerd in Hedel.

De omgevingsvergunning wordt gegeven voor:

- Bouwen;
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO.

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt onze ontwerpbeslissing bekijken van binnen een periode van 6 weken na publicatiedatum. U kunt de ontwerpbeslissing en de bijbehorende stukken digitaal bekijken via het digitale publicatieblad op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. De documenten hangen als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

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 binnen 6 weken na de publicatiedatum

- 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.



Raadsbesluit
Zaaknummer: 1248455

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 april 2025,

gelet op Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het afwijken van het bestemmingsplan en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen,

overwegende dat;

- de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een kinderdagverblijf, de toevoeging van een kantoorfunctie en het splitsen van de bedrijfswoning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan;
- er een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd waaruit blijkt dat de er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de voorgenomen activiteiten.

(ontwerp) besluit :

- Medewerking te verlenen aan de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de uitbreiding van een kinderdagverblijf, het toevoegen van een kantoorfunctie en het splitsen van een appartement op het adres Voorstraat 3 te Hedel;
- de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen definitief te verlenen indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 17 april 2025.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter

P.C.G. Koolen

A.A.M.J. Walraven

ONTWERPBESLUIT HOGERE GELUIDGRENSSWAARDEN (WET GELUIDHINDER)

Besluit van burgemeester en wethouders van de **gemeente Maasdriel**, voor de **vaststelling van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting**.

Dit volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder, in samenhang met artikel 110a, eerste lid van de Wet geluidhinder.

Dit voor een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de locatie **Voorstraat 3 in Hedel**.

Aanleiding

De Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) heeft op 28 februari 2023 een aanvraag ontvangen voor een vergunning voor de realisatie van twee appartementen en de uitbreiding van een kinderdagverblijf. Dit op het perceel/adres Voorstraat 3 in Hedel.

Omdat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan, is er een buitenplanse afwijking nodig. De gemeente Maasdriel wil deze vergunning verlenen.

Bij de vergunningaanvraag zit een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Uit dat onderzoek blijkt dat bij de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Dit door het wegverkeer op de Voorstraat en de Blankensteijn.

Maatregelen die het geluid verminderen zijn niet mogelijk, niet doelmatig of niet gewenst. Voor de woningen is het daarom noodzakelijk om hogere (maximale) geluidgrenswaarden vast te stellen. Daarvoor is een aanvraag ingediend.

Wettelijk kader en beleid

Burgemeester en wethouders zijn (binnen de grenzen van de gemeente) bevoegd om een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vast te stellen. Dit bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit blijkt uit artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder, in samenhang met artikel 110a van de Wet geluidhinder.

De gemeente Maasdriel heeft voor het vaststellen van hogere waarden geen geluidbeleid.

Documenten

Bij dit besluit behoort het volgende document:

- Formulier aanvraag hogere waarden, ingevuld door Bouwplanmakers op 23 december 2024
- "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Voorstraat 3 te Hedel", opgesteld door Tritium advies op 14 juni 2023 (kenmerk 2008/053/SH-01, versie A)
- "Akoestisch onderzoek geluidwering gevels (toets Bouwbesluit)", opgesteld door Tritium advies op 29 juni 2023 (kenmerk 2305/082/CK-01, versie 0)

Procedure en zienswijzen

De vaststelling van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken is op verzoek in te zien. Dit gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning.

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen dit ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel. Dit dan schriftelijk gemotiveerd en binnen zes weken na de dag van bekendmaking (verzending) van het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Onderbouwing voor de hogere geluidgrenswaarden.

Bestemmingsplan

1. De gemeente Maasdriel wil een omgevingsvergunning verlenen waarmee twee appartementen en de uitbreiding van een kinderdagverblijf mogelijk worden gemaakt. Dit op het adres Voorstraat 3 in Hedel. Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie H nummer 1055 in Hedel (perceel HDL01H1055).
2. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszones van de Voorstraat, Blankensteijn, Maasdijk, Molenstraat en Burgemeester J. Roseboomstraat.

Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder: situaties binnen geluidszones van wegen

3. Voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals een kinderdagverblijf geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit blijkt voor woningen uit artikel 82 van de Wet geluidhinder en voor andere geluidsgevoelige gebouwen uit artikel 3.1 lid 2 van het Besluit geluidhinder.

Er kunnen hogere waarden worden vastgesteld dan de voorkeursgrenswaarde. Dit volgens artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder. De maximaal vast te stellen hogere waarde is onder andere afhankelijk van de functie en bestemming van het gebouw en de locatie van het plangebied in stedelijk- of buitenstedelijk gebied.

Voor de Voorstraat en Blankensteijn geldt het plangebied als stedelijk gebied. De maximale grenswaarde van 63 dB is hier van toepassing. Dit blijkt uit artikel 83, tweede lid, van de Wet geluidhinder die hier van toepassing is voor de appartementen. En dit blijkt uit artikel 3.2 lid 1b van het Besluit geluidhinder die van toepassing is op het kinderdagverblijf.

Voor de toetsing aan de grenswaarde wordt een aftrek toegepast voor het stiller worden van het verkeer in de toekomst. Dit staat in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Die aftrek is hier afhankelijk van de rijsnelheid en is voor alle wegen 5 dB.

4. Volgens artikel 110a, vijfde lid, van de Wet geluidhinder kan een hogere grenswaarde alleen worden vastgesteld wanneer:
 - maatregelen, waarmee het geluid wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde, niet voldoende doeltreffend zijn of
 - er belangrijke bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard.
5. Er geldt geen gemeentelijk geluidbeleid.

Akoestisch onderzoek

6. Bij de twee appartementen en het kinderdagverblijf kan voor de Voorstraat niet worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
De berekende geluidsbelasting is voor deze weg bij de twee appartementen 59 dB en bij het kinderdagverblijf 49 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt dus bij de appartementen met 11 dB overschreden en bij het kinderdagverblijf met 1 dB.
De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
7. Bij de twee appartementen kan ook voor de Blankensteijn niet worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
De berekende geluidsbelasting is voor deze weg ten hoogste 50 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt dus met maximaal 2 dB overschreden.

Bij het kinderdagverblijf wordt de voorkeursgrenswaarde door de Blankensteijn niet overschreden.

De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

8. Het geluid van overige wegen ligt beneden de voorkeursgrenswaarde.
9. Er is bij de twee appartementen sprake van cumulatie van verkeerslawaai. Dit van de Voorstraat en de Blankensteijn. Deze twee wegen liggen echter in elkaars verlengde waardoor er fysiek beschouwd sprake is van 1 weg.
10. De appartementen en het kinderdagverblijf hebben 1 of meerdere geluidluwe gevels.

Maatregelen

11. De Voorstraat-Blankensteijn is een doorgaande weg met een toegestane rijsnelheid van 50 km/uur ter hoogte van het plangebied. Een snelheidsverlaging wordt als niet doelmatig beschouwd. Dit omdat de weg een doorgaande weg is waarop een snelheid van 50 km/uur om verkeerskundige redenen het meest gewenst is. Daarbij kan met een snelheidsverlaging naar bijvoorbeeld 30 km/uur de voorkeursgrenswaarde niet gehaald worden.
12. De Voorstraat-Blankensteijn heeft een wegdek bestaande uit een dicht asfaltbeton (referentiewegdek). Vervanging van het wegdek door een stiller type wordt als niet doelmatig beschouwd. Dit vanwege de hoge kosten, die niet in verhouding staan met het kleine bouwplan. Ook wordt daarmee de voorkeursgrenswaarde niet gehaald.
13. Overdrachtsmaatregelen, zoals geluidsschermen, zijn hier niet gewenst om stedenbouwkundige redenen. Ook is er in het gebied geen ruimte om een geluidsscherm aan te leggen.
14. De geluidisolatie van de woningen en het kinderdagverblijf moet voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit. Aan de woningen en het kinderdagverblijf moet daarom isolatie worden aangebracht, zodat binnen in de geluidsgevoelige vertrekken het geluidniveau voldoet. Een onderzoek naar de geluidisolatie en binnenniveaus is door Tritium advies uitgevoerd. De resultaten en advies staan in het "Akoestisch onderzoek geluidwering gevels (toets Bouwbesluit)" met datum 29 juni 2023 (kenmerk 2305/082/CK-01, versie 0).
15. Er gelden geen extra eisen op grond van gemeentelijk geluidbeleid.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Maasdriel besluiten om de volgende waarden als ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder, in samenhang met artikel 110a van de Wet geluidhinder.

locatie/adres *	waarneem-hoogte (m) **	hogere waarde (incl. aftrek)	aftrek (art. 110g Wgh)	geluidsbron
Appartement 1 (t01)	4,3 en 7,0	59 dB	5 dB	Voorstraat
Appartement 2 (t07)	4,3 en 7,0	59 dB	5 dB	Voorstraat
Kinderdagverblijf (t12)	4,4	49 dB	5 dB	Voorstraat

* Nummers van appartementen uit akoestisch onderzoek.

** Hoogte in meter t.o.v. plaatselijk maaiveld (maaiveld ligt op 5 meter +NAP).

locatie/adres *	waarneem- hoogte (m) **	hogere waarde (incl. aftrek)	aftrek (art. 110g Wgh)	geluidsbron
Appartement 1 (t01)	4,3 en 7,0	50 dB	5 dB	Blankensteijn
Appartement 2 (t07)	4,3	50 dB	5 dB	Blankensteijn
Appartement 2 (t07)	7,0	49 dB	5 dB	Blankensteijn

* Nummers van appartementen uit akoestisch onderzoek.

** Hoogte in meter t.o.v. plaatselijk maaiveld (maaiveld ligt op 5 meter +NAP).

Na het onherroepelijk worden van dit besluit, wordt dit ingeschreven bij het Kadaster.
Dit volgens artikel 110i van de Wet geluidhinder.

Kerkdriel, [datum]

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel
Namens dezen,

[naam, functie gemachtigde]

Bijlagen

- Formulier aanvraag hogere waarden, ingevuld door Bouwplanmakers op 23 december 2024
- "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Voorstraat 3 te Hedel", opgesteld door Tritium advies op 14 juni 2023 (kenmerk 2008/053/SH-01, versie A)
- "Akoestisch onderzoek geluidwering gevels (toets Bouwbesluit)", opgesteld door Tritium advies op 29 juni 2023 (kenmerk 2305/082/CK-01, versie 0)