



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer 

Op 13 oktober 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie H, nummer 1466 plaatselijk bekend als het perceel Brouwersstraat naast 21 in Beneden-Leeuwen.

Ook zijn wij van plan het volgende adres aan de woningte geven:

- Brouwersstraat 19, 6658 AD, Beneden-Leeuwen.

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 10 november 2022 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 27 november 2022.

Wij hadden dus tot en met 30 april 2023 om een beslissing te nemen.

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

18 april 2023

Pagina

1 van 20

Ons kenmerk

ODR2213276

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
ODR2213276

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.

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente West Maas en Waal maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- In het weekblad de Maas en Waler.

Hoe bepalen we het huisnummer?

Wilt u weten hoe we het huisnummer van de woning 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 een ander huisnummer aan de woning geven. Het huisnummer blijft hetzelfde.

We hebben geen reacties gekregen op de beslissing

Van donderdag 23 februari 2023 tot en met woensdag 6 april 2023 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 geen zienswijzen gekregen.

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 niet het geval bij de activiteit die wordt aangevraagd.

Hoeveel moet u betalen?

U betaalt kosten voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur van de gemeente West Maas en Waal.

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!

Pagina
3 van 20

Ons kenmerk
ODR2213276

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
West Maas en Waal,



mr. 
Coördinator 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
ODR2213276

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- Aanvraagformulier activiteit bouwen
- Adviesrapport Bouwbesluit, bouwfysica R.22116.01v3 d.d. 03-03-2023
- Beeld woning in omgeving ingediend d.d. 13-10-2022
- Ruimtelijke Onderbouwing Brouwersstraat 21 Beneden-Leeuwen ingediend d.d. 27-11-2022
- Bijlage 1 ROB Verkennend bodemonderzoek d.d. 14-04-2021
- Bijlage 2 ROB Onderzoek externe veiligheid d.d. 03-06-2022
- Bijlage 3 ROB Stikstofdepositieberekening aanlegfase d.d. 21-11-2022
- Bijlage 4 ROB Stikstofdepositieberekening gebruik d.d. 27-06-2022
- Bijlage 5 ROB Archeologisch onderzoek d.d. 13-09-2022
- Collegebesluit d.d. 14-02-2023
- Formulier handelen in strijd regels RO (ingediend 27-11-2022)
- Funderingstekeningen d.d. 02-05-2022
- Huisnummerbesluit bij omgevingsvergunning ODR2213276
- Rapport P4908 Statische berekening d.d. 03-05-2022
- Rapport beknopt funderingsadvies d.d. 18-05-2021
- Tekeningenset d.d. 03-03-2023
- Voorlopig Energielabel Registratienummer 797627078 d.d. 21-11-2022

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 activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

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 voor de start van de werkzaamheden naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

Bouwbesluit:

- Tekening met daarop aangegeven de plaatsing van de rookmelders in de volgende ruimten: Slaapkamer 1, zithoek en keuken. *Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. De inloopkast is een verblijfsruimte en daarmee is slaapkamer 1 een deel van de vluchtroute; Het washok is een verblijfsruimte en daarmee zijn de zithoek BG en keuken BG een deel van de vluchtroute.*
- U dient een Glaser berekening in te dienen waaruit blijkt dat er geen condensatie plaatsvindt in de constructie of op een andere wijze aan te tonen dat condensatie niet optreedt bijvoorbeeld uit een documentatie van de leverancier met zo een wandopbouw. (ook al heeft houtvezel een vermogen om vocht op te nemen en af te staan)

Constructie:

- De akoestische paaldoormeting (alle palen) en eventuele paalmisstanden dienen zo spoedig mogelijk na uitvoering bij de gemeente ter controle te worden ingediend.
- De detailberekeningen en tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden bij de gemeente ter controle ingediend te worden.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2213276.

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

3. De regels voor werk in de bodem

Algemene bodemvoorwaarden bij omgevingsvergunningen Aanleg en Bouwen

Pagina
7 van

Ons kenmerk
ODR2213276

1. Als u tijdens het graven in de grond iets tegenkomt dat kan wijzen op verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes) moet u direct stoppen met het werk. U moet dat dan aan ons melden. Wij besluiten dan samen met u hoe u verder kunt gaan met het werk. Het kan zijn dat u eerst een bodemonderzoek moet laten doen.
2. Als u tijdens het graven in de grond archeologische resten tegenkomt (bijvoorbeeld oude scherven aardewerk, botresten en oude bakstenen funderingen) moet u dit direct melden aan de gemeente en aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).
3. 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.
4. U mag uitgegraven grond op een andere plek op uw eigen perceel gebruiken.
5. Als u de uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken moet u de grond afvoeren. U moet zich hierbij houden aan de regels in het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit.

Toelichting bij voorwaarde 2

Wat moet ik doen als ik archeologische resten heb gevonden?

U moet de vondst direct melden bij de gemeente waar de vondst is gedaan. De gemeente neemt daarna contact op met de regioarcheoloog of neemt zelf passende maatregelen. De regioarcheoloog, verbonden aan de Omgevingsdienst, overlegt met u hoe de werkzaamheden verder kunnen gaan.

Ook moet u de vondst direct melden aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed¹. Neem hiervoor per e-mail contact op met de infodesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl) of bel naar 033 - 421 7 421.

¹ Deze meldplicht is geregeld in artikel 5.10 van de Erfgoedwet

Achtergrond van eventuele maatregelen

Bij (dreigende) schade aan een archeologische vondst mag de minister van OCW instructies geven over de uit te voeren werkzaamheden. In uitzonderlijke gevallen kan de minister ook bepalen dat het werk geheel of gedeeltelijk stilgelegd moet worden.²

² Dit is geregeld in artikel 56 van de Monumentenwet uit 1988. Per 1 juli 2016 geldt hiervoor overgangsrecht. Dat overgangsrecht is geregeld in hoofdstuk 9 van de Erfgoedwet.

Toelichting bij voorwaarde 5

Wanneer mag ik grond hergebruiken?

Hergebruik van grond is geregeld in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling kunt u vinden via de volgende websites:

- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18>;
- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Dit hergebruik moet gemeld worden, via een landelijk meldpunt (het Meldpunt Bodemkwaliteit, <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/>). Deze meldingen komen automatisch binnen bij de gemeente (of de Omgevingsdienst die de meldingen toetst in opdracht van de gemeente) waar de grond wordt toegepast. Hierbij wordt beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de grond voldoende is om op een bepaalde plaats te kunnen toepassen.

Hergebruik binnen de regio Rivierenland

Binnen de regio Rivierenland hebben de gemeenten voor dit hergebruik beleid vastgesteld. Dit beleid staat in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of zichtbaar met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in het algemeen niet toegestaan.

Voor het hergebruik is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. U kunt de kaart en de tekst van de Nota vinden via de website van de Omgevingsdienst Rivierenland (www.odrivierenland.nl) of op <https://www.geosolutions.nl/sites/rivierenland/>. Onder het knopje 'documentatie' vindt u de Nota bodembeheer.

Bij grondafvoer vanaf de locatie moet u mogelijk een aanvullend bodemonderzoek voor PFAS-verbindingen³ laten doen.

³ PFAS zijn poly- en perfluoralkylverbindingen, een grote groep stoffen waar zeer persistente, bioaccumulerende en toxische stoffen onder vallen.

Op 13 december 2021 heeft het ministerie het geactualiseerde 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit 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 belast met PFAS verbindingen. De bodemkwaliteits-kaart en het beleid is hierop in 2021 aangevuld.

4. 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.

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 ODR2213276.

<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?

Pagina
10 van

Ons kenmerk
ODR2213276

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

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "wonen 1" met de functieaanduiding "tuin" en de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1".

Ons kenmerk
ODR2213276

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 19 januari 2023 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 West Maas en Waal.

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. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming. Hieronder is uiteengezet wat onze conclusies zijn ten aanzien van deze deelgebieden en hoe deze conclusies tot stand zijn gekomen.

Soortbescherming

Om te beoordelen of er mogelijk schade optreedt aan beschermde soorten hebben wij gebruikt gemaakt van een ecologische checklist. Met behulp van deze checklist schatten wij in hoe groot de kans op aanwezigheid van beschermde soorten is en of er door de activiteit(en) mogelijk schade aan deze beschermde soorten wordt veroorzaakt. De checklist heeft uitgewezen dat er bij uw voornemen zeer waarschijnlijk geen schade zal optreden aan beschermde natuur.

Gebiedsbescherming

Wij moeten de realisatiefase beoordelen. Gezien de afstand tot een beschermd Natura 200 gebied zijn aspecten als geluid en licht niet relevant. Relevant zou wel stikstofdepositie kunnen zijn.

Stikstofdepositie tijdens de aanlegfase

Bij de aanvraag is een Aerial-berekening gevoegd, de uitgangspunten voor deze berekeningen zijn gemotiveerd. Deze uitgangspunten zijn

aannemelijk. De Aerius berekening voldoet aan de eisen. De drempelwaarde wordt niet overschreden.

Pagina
12 van

Wij wijzen u er wel op dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur.

Ons kenmerk
ODR2213276

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.

Wij wijzen u er wel op dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een vrijstaande woning op het adres Brouwersstraat 19 in Beneden-Leeuwen. U krijgt de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Pagina
13 van

Ons kenmerk
ODR2213276

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "wonen 1" met de functieaanduiding "tuin" en de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan omdat per bouwperceel een woning is toegestaan. De gevraagde woning valt buiten het bouwvlak en binnen de bestemming "tuin".

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

1. 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.

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'.

Binnen deze wetgeving is voor het bouwen van een woning geen mogelijkheid opgenomen.

3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening, 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.

Omgevingsaspecten

1. Ruimtelijke beleid

Er geldt geen specifieke ruimtelijke opgave voor dit perceel en zijn omgeving. Maar daarnaast is de ontwikkeling binnen de structuurvisie ook niet uitgesloten. Of de ontwikkeling voldoet aan de gestelde spelregels voor bebouwing aan een dorpslint is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast is er een rapport ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de diverse criteria worden onderbouwd. Het rapport ruimtelijke onderbouwing is getoetst.

Er is aandacht besteed aan het parkeren op eigen terrein in relatie met het openbaar gebied.

Ook zijn de onderstaande punten als geluidsoverlast, kwaliteit van de lucht, externe veiligheid, parkeren, verkeer, bedrijven en milieuzonering, ecologie, groen/landschap, cultuurhistorie en archeologie.

Pagina
14 van

Ons kenmerk
ODR2213276

2. Woningvoorraad

De woningvoorraad gaat over het aantal woningen die de gemeente mag (laten) bouwen.

In dit plan wordt gevraagd om één woning op te nemen uit de woningvoorraad. De bouw van deze woning past binnen de woonvisie van de gemeente West Maas en Waal.

3. Geluidsoverlast

Het gaat hier om geluidsoverlast die het gebouw kan hebben op de omgeving. Het gaat ook over de geluidsoverlast die een gebouw kan hebben vanuit de omgeving, denk aan een drukke weg.

Het bouwplan gaat over een woning in een woonwijk binnen de invloed-sfeer van een gezonde wegdeel van de Van Heemstraweg. De locatie ligt niet in een gebied waar een onderzoek naar geluidsoverlast verplicht is.

De conclusie is dat er geen geluidsoverlast zal zijn.

4. Kwaliteit van de lucht

Het gaat hier om de kwaliteit van de lucht in de omgeving van de locatie. Het plan gaat over de bouw van woning. De wet heet ondergrens gesteld. De invloed van dit plan is beperkt. De conclusie is dat de kwaliteit van de lucht voldoende is.

5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Wij hebben op de risicokaart gekeken.

Het college heeft expliciet een besluit genomen om af te wijken van het bestemmingsplan met daarbij de overweging dat het restrisico wordt geaccepteerd.

6. Parkeren en verkeer

Er worden genoeg parkeerplaatsen gemaakt. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de regels die de gemeente heeft gemaakt. Een aparte uitweg is niet nodig omdat er aan de achterzijde van de woning en het perceel wordt geparkeerd. Voor het gebruik van de bestaande uitweg is recht van overpad geregeld met de eigenaren van het perceel Brouwersstraat 21 Beneden-Leeuwen. De verkeersveiligheid komt door het parkeren aan de achterzijde van het perceel niet in gevaar.

7. Groen/ landschap

In het dorpspaspoort Beneden Leeuwen is de locatie opgenomen als 'groenstructuur langs weg versterken'. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden. De bestaande haag aan de voorzijde

van het perceel blijft behouden. Er zal geparkeerd worden aan de achterzijde van het perceel waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande uitweg voor het pand aan de Brouwersstraat 21 Beneden-Leeuwen. Dit is via recht van overpad privaatrechtelijk geregeld.

8. Cultuurhistorie

De voorgestelde nieuwbouw bij nummer 21 past qua omvang en positie binnen de karakteristiek van de Brouwerstraat.

De terugliggende positie van het bestaande pand op nummer 21 (geen status) is verklaarbaar: de huidige lange inrit was oorspronkelijk namelijk een parallelweg die uitkwam bij de huidige rotonde. Na de oorlog is dat tracé ingekort en dat pand ontsloten vanaf de Van Heemstraweg (het gebogen tracé duidt daar nog op). De positie van het bestaande pand op nummer 21 moet niet primair worden begrepen en 'gelezen' vanuit het perspectief van de Brouwerstraat maar meer zelfstandig en gekoppeld aan het tracé van de inrit parallel aan de Van Heemstraweg.

Het voorstel leidt dan ook niet tot een ongewenste situatie van eerste en tweede linie bebouwing.

9. Archeologie

Het archeologisch rapport van VU-hbs is in de bestemmingsplanfase getoetst door de gemeente. Er is hiervan een reactie opgenomen in het rapport. De gemeente is van mening dat gezien de beperkte oppervlakte van de verstoringen vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

De archeologische waarden worden binnen het perceel niet verder aangetast.

10. Bodem

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de beoordeling van de bodemkwaliteit. Voor de beoordeling is het:

- Verkennend bodemonderzoek voorziene overdacht, perceel ten westen van Brouwersstraat 21 te Beneden-Leeuwen. Van Dijk Geo- en Milieutechniek, opdrachtnummer: 152882, 14-4-2021

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. ER wordt akkoord gegaan met het bodemonderzoek de bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

11. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

In het Dorpspaspoort Beneden-Leeuwen worden spelregels aangegeven voor de bouw op open plekken in de bestaande dorpslinten. Hierbij dient te worden aangesloten op de dorpsmaat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Beneden-Leeuwen.

Het betreft het toevoegen van een woning aan het bebouwingslint van de Brouwersstraat. De nieuwe woning komt op een hoekkavel te liggen doordat de voormalige boerderij op nummer 21 met een toegangsweg vanaf de Brouwersstraat wordt ontsloten. Dit erf lag

vroeger aan een doorgaande weg naar het dorp die direct vanaf het vroegere kruispunt (nu rotonde) kwam. Daarna is het erf nog direct vanaf de Van Heemstraweg ontsloten geweest. Aangezien het erf een andere ontstaansgeschiedenis heeft en inmiddels zover van de Brouwersstraat verwijderd ligt, om te kunnen spreken van een bebouwing in de eerste linie, is het voorstelbaar dat er in de lijn van nummer 17 een woning op deze plek wordt toegevoegd.

Ten aanzien van het toevoegen van de woning wordt daarom positief geadviseerd.

Aandachtspunten in het advies waren:

Aandacht voor de uitwerking van het kavel. Een groene erfafscheiding is van belang voor de aansluiting op het bestaande straatbeeld. De aanwezige bomen aan de achterzijde zorgen voor een vanzelfsprekende scheiding met de voormalige boerderij. In de daarop volgende bouwaanvraag was een situatietekening bijgevoegd waarbij het parkeren achter de aanbouw plaatsvond, zodat de hoek en de voorzijde van het kavel een groene erfafscheiding konden krijgen.

Conclusie:

Het stedenbouwkundige advies voor deze woning blijft positief.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning op het adres Brouwersstraat 19 in Beneden-Leeuwen krijgt.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal,



mr. 
Coördinator vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Bijlage 1

Pagina
17 van

Ons kenmerk
ODR2213276

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.

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. Een aanvraag voor rioolaansluiting kunt u indienen via de website van de gemeente. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Bijlage 2

Pagina
19 van

Ons kenmerk
ODR2213276

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 West Maas en Waal.

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

Ons kenmerk
ODR2213276

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.