



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer Van Wanrooij,

Op 13 september 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg bij 10 woningen op de adressen Lisdoddestraat 1 t/m 19, 51 t/m 69 en 81 t/m 91 in Beneden-Leeuwen. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. Ook is besloten wat de adressen van de woningen worden. 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 22 oktober 2022 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 10 november 2022.

We hadden meer tijd nodig om een beslissing te nemen. Op 15 november 2022 besloten we dat we 6 weken langer nodig hadden om een beslissing te nemen.

Wij hadden dus tot en met 13 mei 2022 om een beslissing te nemen.

Datum

6 april 2022

Pagina

1 van 23

Ons kenmerk

ODR2110777

Uw kenmerk

Behandeld door

H. Ploegmakers

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

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.

Pagina
2 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

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 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;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.overheid.nl en in het weekblad de Maas en Waler.

Hoe bepalen we het huisnummer?

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

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning? En heeft u daarom een bezwaar ingediend? Dat betekent niet dat we een ander huisnummer aan de woningen geven. Het huisnummer blijft hetzelfde.

We hebben geen reactie gekregen op de beslissing

Van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 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 het bouwen van woningen die passen binnen het woningbouwprogramma.

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.

Pagina
3 van 23

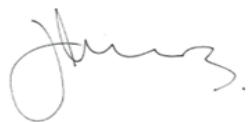
Ons kenmerk
ODR2110777

Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

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



mr. I. Hassankhan
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 23

Ons kenmerk
ODR2110777

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- Publiceerbareaanvraag, ontvangen op 13 september 2021;
- Situatie, ontvangen op 13 september 2021;
- Gevels en plattegronden, ontvangen op 13 september 2021;
- Details, ontvangen op 13 september 2021;
- Tuinbergingen, ontvangen op 13 september 2021;
- Kleur en materiaal staat, ontvangen op 13 september 2021;

- Constructie Bovenbouw, ontvangen op 13 september 2021;
- Constructie Fundering, ontvangen op 13 september 2021;
- schriftelijke toelichting constructie, ontvangen op 29 november 2021;
- Constructieberekeningen, ontvangen op 29 november 2021;
- Document constructie weerstand tegen bezwijken brand, ontvangen op 10 november 2021;
- Funderingsadvies, ontvangen op 10 november 2021;
- Principe brandcompartimentering, ontvangen op 10 november 2021;

- MPG vrijstaand, ontvangen op 13 september 2021;
- MPG tussenwoning, ontvangen op 13 september 2021;
- MPG tweekapper, ontvangen op 13 september 2021;
- MPG eindwoning, ontvangen op 13 september 2021;
- MPG berekeningen, ontvangen op 13 september 2021;
- BENG berekeningen, ontvangen op 13 september 2021;
- Bouwbesluitberekeningen, ontvangen op 13 september 2021;

- Funderingsplan blok 16 t/m 18, ontvangen op 25 maart 2022;
- Funderingsplan blok 19, ontvangen op 25 maart 2022;
- Funderingsplan blok 21, ontvangen op 25 maart 2022;
- Funderingsplan blok 22 t/m 24, ontvangen op 25 maart 2022;
- Funderingsplan blok 16 t/m 18, ontvangen op 25 maart 2022;
- Overzichtstekening constructie, type L, M, N, O en P, ontvangen op 25 maart 2022;
- Overzichtstekening constructie, type R, ontvangen op 25 maart 2022;
- Overzichtstekening constructie, type S, ontvangen op 25 maart 2022;
- Overzichtstekening constructie, type T, U, V, ontvangen op 25 maart 2022;
- Overzichtstekening constructie, type W, ontvangen op 25 maart 2022;

- Rapport externe veiligheid, ontvangen op 7 februari 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing Leeuwse Veld, ontvangen op 7 februari 2022;
- Onderzoek geluidwering gevels, ontvangen op 7 februari 2022;
- PFAS onderzoek, ontvangen op 13 september 2021;
- Actualiserend bodemonderzoek 1 dd 05-11-2013, ontvangen op 13 september 2021;
- Verslag sanering gedempte sloot, ontvangen op 13 september 2021;
- Actualiserend bodemonderzoek 2 dd 05-11-2013, ontvangen op 13 september 2021;
- Rapport bodemsanering, ontvangen op 13 september 2021;
- Bodemonderzoek 14-11-2018, ontvangen op 13 september 2021;

- AERIUS berekening aanlegfase, ontvangen op 13 september 2021;
- Stikstofdepositieonderzoek, ontvangen op 7 februari 2022;

- Huisnummerbesluit

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
- Maken of veranderen van een uitweg
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Pagina
7 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

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 vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

De volgende stukken uiterlijk 3 weken voor start bouw ter goedkeuring indienen:

- o Gemaakt voerd palenplan, inclusief voorstel paalwapening, peil t.o.v. N.A.P., paalpuntniveau, sondeerpunten en paalnummering;
- o Gemaakt voerde en gewapende funderingstekeningen, inclusief sparringen en opties en betonstempel.

De volgende stukken uiterlijk 3 weken voor het storten ter goedkeuring indienen:

- o Rapportage akoestisch doormeten **alle** palen;
- o Inmeet rapportage **alle** paalafwijkingen;
- o Beoordeling paalafwijkingen door de hoofdconstructeur.

De volgende stukken uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel, voorzien van de accordering op constructieve uitgangspunten door de hoofdconstructeur, ter goedkeuring indienen:

- o Berekeningen en tekeningen **alle** constructieve prefab-onderdelen.
- o Metselwerk-dilatatieadvies.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2110777.

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

Algemeen

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.

- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente West Maas en Waal.
- Wilt u grond uit de bodem halen en wilt u de grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.
- U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.
- Voor deze regio geldt de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hierin staan de regels over het gebruik van grond. Zo mag u bijvoorbeeld geen grond gebruiken die naar olie ruikt, of waar asbest of puin in zit. U vindt de Nota bodembeheer regio Rivierenland op de website van de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Daar staat ook de interactieve bodemkwaliteitskaart. Wilt u de grond gebruiken buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart? Dan moet u de grond laten keuren. De regels voor de keuring staan in BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 en vindt u op www.sikb.nl.

Pagina
8 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

Archeologie

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).

Toelichting bij voorwaarde archeologie

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 regio-archeoloog, 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 Erfgoed. Deze meldplicht is geregeld in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Neem hiervoor per e-mail contact op met de infodesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl) of bel naar 033- 421 7 421.

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. 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.

4. De regels voor werk in de natuur

Algemeen

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.

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 ODR2110777.

<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.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
10 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het maken of veranderen van een uitweg.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften en voorwaarden verbonden:

1. De exacte plaats van de nieuw aan te leggen inrit dient in overleg met de gemeente West Maas en Waal, team Openbare Ruimte te worden bepaald; In principe moet de inrit volgens tekening worden uitgevoerd.
2. De inrit wordt aangelegd door de gemeente of door een erkende aannemer onder toezicht van de gemeente.
3. De te gebruiken verhardingsmaterialen voor de inrit behoeven de goedkeuring van het team Openbare Ruimte;
4. Het bermgedeelte van de inrit dient ontgraven te worden tot 50 cm. beneden maaiveld. Dit bermgedeelte moet gefundeerd worden met zand en menggranulaat. Het bermgedeelte moet verhard worden met een open bestrating;
5. De te gebruiken verhardingsmaterialen moeten voldoen aan het bouwstoffenbesluit.
6. Bij de werkzaamheden dient er voor gezorgd te worden, dat er geen beschadigingen aan houtopstanden, boomwortels, wegmeubilair en nutsleidingen plaatsvinden;
7. Alle kosten met betrekking tot het leggen en het onderhoud van de inrit komen voor rekening van de aanvrager. Het eventueel verplaatsen van wegmeubilair (bijv. lichtmast) behoort hier ook toe;
8. Alvorens met de werkzaamheden wordt aangevangen dient u contact op te nemen met het team Openbare Ruimte. Via de gemeentewerf kan een afspraak worden gemaakt over het toezicht op de werkzaamheden.
9. Eventuele compensatie wordt aangelegd of geplant onder toezicht van de gemeente. Bij aanleg of aanplant door de gemeente, vindt er financiële compensatie door de aanvrager plaats.
10. Bij aanleg door een door aanvrager ingehuurd aannemer is de bij aanleg ontstane schade aan ondergrondse en bovengrondse infra, alsmede aan opstal voor rekening van de aanvrager.

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. U moet daarbij ook laten weten wanneer de werkzaamheden weer stoppen. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2110777.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
11 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

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

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

Externe veiligheid

Zorg voor een goede infrastructurele begeleiding bij graaf en heiwerkzaamheden in de nabijheid van de hogedruk aardgastransportleiding. Dit om het risico op mechanische beschadiging te voorkomen;

Zorg voor een goede aansluiting van de vluchtroutes vanuit de woningen op de openbare ruimte, waarbij de (achter)uitgangen en achterpaden van de hogedruk aardgastransportleiding af gericht zijn;

U moet de bewoners actief informeren over het handelingsperspectief bij een fakkelbrandscenario (toepassen van risico-communicatie);

Hoofdstuk 2

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

Pagina
12 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

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
- Maken of veranderen van een uitweg

Bouwen

Pagina
13 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

Bestemmingsplan

We hebben bij de ontwerpbeslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld herziening 2018". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Woongebied" en daarnaast de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone - leiding". Verder nog de maatvoering "Maximum aantal wooneenheden: 90".

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 'U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 30 september 2021 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

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden voorkomen worden. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur geschaad wordt.

Soortenbescherming

Het betreft bouwen op bouwrijpe percelen, hier zijn geen beschermde soorten aanwezig.

Gebiedsbescherming

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

Stikstofdepositie tijdens de aanlegfase

Sinds 1 juli 2021 is de wetswijziging van de Wet natuurbescherming (stikstofreductie en natuurherstel) van kracht geworden. Dit betekent dat er sinds juli 2021 een stikstofvrijstelling bestaat voor de aanlegfase. Met doorvoering van deze wetswijziging is geregeld dat bij de aanlegfase 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
14 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

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 het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg bij 10 woningen op de adressen Lisdoddestraat 1 t/m 19, 51 t/m 69 en 81 t/m 91 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
15 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

Bestemmingsplan

We hebben bij de ontwerpbeslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld herziening 2018". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Woongebied" en daarnaast de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone - leiding". Verder nog de maatvoering "Maximum aantal wooneenheden: 90".

Wat u wilt doen, mag niet volgens artikelen:

- Artikel 4.2.2.b, het maximum aantal wooneenheden is 90. Met deze aanvraag komt het aantal op 16 wooneenheden meer;
- Artikel 4.2.3. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 m achter de voorgevellijn worden gebouwd. Bij de bouwnummers 66 en 71 is er sprake van twee voorgevels omdat het een hoekperceel is. De garage wordt hier voor de voorgevellijn gebouwd.
- Artikel 4.2.3. de breedte van de erker bedraagt maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw met een maximale breedte van 3,5 m. Bij de bouwnummers 88 en 91 is de breedte 3,77 meter.

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'.

De wettekst is terug te vinden in: 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' artikel 4 onderdeel 1.

Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een de garage voor de voorgevellijn en een bredere erker. Het bouwen van de extra woningen kan hiermee niet vergund worden. De reden is:

Algemene belangen

Er zijn geen algemene belangen die hier spelen. Het gaat over nieuwe woningen in een nieuwe omgeving. De afwijkingen hebben betrekking op de voorzijde van de woning. Er zijn geen

bestaande woningen die zicht hebben op de voorzijde van deze woningen. Er is geen sprake van schaduwwerking, belemmering van uitzicht en inbreuk op privacy.

Omgevingsaspecten

Ruimtelijke inpassing

Wij vinden dat u op dit punt mag afwijken van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan artikel 2.2.3. van het kruimelbeleid van West Maas en Waal.

In de vergadering van 17 februari 2020 is door de commissie ruimtelijke kwaliteit positief geadviseerd over het stedenbouwkundige plan Leeuwse Veld-West. Hierin waren de erkers en de garages opgenomen. In het Beeldkwaliteitsplan Leeuwse Veld-West wordt voorgeschreven dat de situering en de verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw. De erkers worden breder uitgevoerd dan de in het bestemmingsplan toegestane breedte van 3,5 m., echter de overschrijding is niet meer dan 10% van de breedte. Hierdoor blijft er sprake van een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw. De garages op de hoekkavels staan voor een als voorgevel aangemerkte woninggevel. Bij dit type woning is dit een gangbare situatie. Doordat de garage met de voorzijde terug ligt ten opzichte van de entree van de woning en aansluit bij de architectuur van de woning blijft er in het straatbeeld sprake van een ondergeschikt bouwwerk. Hiermee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de bovengenoemde voorwaarden.

De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn minimaal. De invloed op de omgeving is te verwaarlozen. De garage voor de voorgevellijn bouwen en de erker hebben geen invloed op de aspecten; geluid, parkeren, verkeer, woning voorraad, kwaliteit van de lucht en de externe veiligheid.

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

3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

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

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat het wenselijk is om meer woningen te bouwen.

In de ruimtelijke onderbouwing Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld West, fase 13 wordt gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Wat het gemeentelijk beleid betreft kan worden gewezen op de Structuurvisie Dorpen, Woonvisie en Toetsingskader

Woningbouw. In de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende omgevingsonderzoeken wordt aangetoond dat het plan wat betreft de diverse omgevingsaspecten (zoals lucht, geluid, bodem, milieuzonering, geur, externe veiligheid, water en trilling) inpasbaar en uitvoerbaar is. Ten slotte is het plan ook economisch uitvoerbaar. De ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit.

Pagina
17 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

Externe veiligheid

Op grond van het aspect externe veiligheid kan worden gesteld dat het groepsrisico door het toestaan van 16 extra woningen een geringe toename van het berekende groepsrisico met zich meebrengt. Verder kunnen waar nodig, door het stellen van nadere eisen en in afstemming met de VRGZ, de mogelijkheden aan de ontvluchtingsmogelijkheden en de brandwerendheid van gevels van de woningen nog worden verbeterd. Deze maatregel zijn opgenomen in de voorwaarden bij deze vergunning. Op 5 april 2022 heeft het college ingestemd met het restrisico vanwege de hoge druk aardgastransportleiding.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg bij 10 woningen op de adressen Lisdoddestraat 1 t/m 19, 51 t/m 69 en 81 t/m 91 in Beneden-Leeuwen. U krijgt de vergunning.

Maken of veranderen van een uitweg

In de Wabo staat dat u bij het maken of veranderen van een uitweg zich moet houden aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente West Maas en Waal. Deze regels leest u hieronder.

Pagina
18 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

In de Algemene Plaatselijke Verordening staat dat u een vergunning nodig heeft voor het maken of veranderen van een uitweg van een stuk grond naar de openbare weg.

De vergunning, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 2.12 uit de Algemene Plaatselijke Verordening, kan niet worden verleend als sprake is van een of meerder van onderstaande punten:

- De bruikbaarheid van de weg wordt aangetast;
- De weg niet veilig en doelmatig kan worden gebruikt;
- Het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt aangetast;
- De groenvoorziening wordt aangetast;
- Openbare parkeerplaatsen komen te vervallen.

Wat betekent dat voor u?

Uw gemeente past deze regels op de volgende manier toe:

- De uitwegen worden volgens het inrichtingsplan aangelegd en voldoen aan de bovenstaande punten uit de APV.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg bij 10 woningen op de adressen Lisdoddestraat 1 t/m 19, 51 t/m 69 en 81 t/m 91 in Beneden-Leeuwen. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg bij 10 woningen op de adressen Lisdoddestraat 1 t/m 19, 51 t/m 69 en 81 t/m 91 in Beneden-Leeuwen. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze. We hebben van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 geen zienswijzen gekregen.

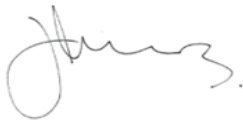
Conclusie

U hoeft uw plan daarom niet aan te passen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg bij 10 woningen op de adressen Lisdoddestraat 1 t/m 19, 51 t/m 69 en 81 t/m 91 in Beneden-Leeuwen krijgt.

Met vriendelijke groet,

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



mr. I. Hassankhan
Coördinator vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

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

Wanneer mag u beginnen?

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

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

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

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

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.

Bijlage 2

Pagina
22 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

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
23 van 23

Ons kenmerk
ODR2110777

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierecht) 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.