



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte



Op 2 februari 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om het mogelijk te maken een extra woning te bouwen op het adres Oosterpas 17 in Beneden-Leeuwen Kadastraal bekend gemeente Wamel sectie K perceel 1762. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. In deze brief en de bijlagen leest u waar de vergunning uit bestaat en wat u moet doen.

Welke regels gelden er?

Om uw plan te realiseren dient u nog een vergunning aan te vragen voor de activiteiten 'bouwen' en 'het realiseren van een uitweg'. Hierbij zullen alle technische aspecten worden getoetst. Pas als deze omgevingsvergunning verleend is mag u starten met de bouwwerkzaamheden.

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 genoeg gegevens hadden.

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.

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

Datum

7 september 2023

Pagina

1 van 14

Ons kenmerk

ODR2201510

Uw kenmerk

Behandeld door

M. Grisel

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

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;
- In het weekblad de Maas en Waler.

We hebben geen reacties gekregen op de beslissing

Van 6 oktober 2022 tot en met 17 november 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 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 M. Grisel, 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 14

Ons kenmerk
ODR2201510

Met vriendelijke groet,

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



mr. I. Hassankhan
Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Omgevingsvergunning

Inhoud

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

Pagina
4 van 14

Ons kenmerk
ODR2201510

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- AERIUS berekening, d.d. 21-07-2022
- Archeologisch onderzoek, d.d. 21-07-2022
- Bijlage 2 gebruiksfase Aeriusberekening d.d. 20-07-2023
- Bijlage 2.1 - Realisatiefase Aeriusberekening d.d. 20-07-2023
- Bijlage 2.2 - Inzet materieel realisatiefase d.d. 20-07-2023
- Bodemonderzoek, d.d. 21-07-2022
- Ruimtelijke onderbouwing Oosterpas 17 aangepast, d.d. 11-08-2023
- Publiceerbare aanvraagformulier, d.d. 02-02-2022
- QuickScan Flora & Fauna, d.d. 21-07-2022
- Situatiekening, d.d. 15-09-2022

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 activiteit:

- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
6 van 14

Ons kenmerk
ODR2201510

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

Hieronder leest u de regels die u moet volgen:

1. Alleen vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Om uw plan te realiseren dient u nog een vergunning aan te vragen voor de activiteiten 'bouwen' en 'het realiseren van een uitweg'. Hierbij zullen alle technische aspecten worden getoetst. Pas als deze omgevingsvergunning verleend is mag u starten met de bouwwerkzaamheden.

2. Geef veranderingen door

U moet uw plan realiseren zoals staat in deze vergunning. Verandert u bij de activiteiten 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.

3. 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.

Iedereen in Nederland heeft te maken met de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van diverse soorten planten en dieren. Ook als u een omgevingsvergunning heeft, bent u verantwoordelijk voor naleving van de Wet Natuurbescherming. U moet er dus altijd voor zorg dragen dat beschermde soorten niet worden geschaad.

Hoofdstuk 2

Pagina
7 van 14

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

Ons kenmerk
ODR2201510

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 activiteit:

- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Pagina
8 van 14

Ons kenmerk
ODR2201510

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen - 1" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1". Het heeft de bouwaanduiding "Vrijstaand".

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

Artikel 24.2.2 onderdeel c geeft aan dat er per bouwperceel maximaal 1 woning toegestaan is; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de bestaande situatie op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt; Op het adres Oosterpas 17 staat al een woning.

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 / de beheersverordening staat. Dit noemen wij in vaktaal een 'buitenplanse kleine afwijking'.

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

3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan/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

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:

Het plan betreft het oprichten van een vrijstaande woning op een inbreidingslocatie aan de Oosterpas in Beneden-Leeuwen. Recent is op het naastgelegen perceel, op de hoek met de Middenpas, een vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Voorliggend initiatief sluit hier met de

rooilijn en bebouwingskarakteristiek op aan, behoudens dat de kap een kwartslag gedraaid is.

In het Dorpspaspoort zijn 'spelregels voor woningbouw' opgenomen. Van toepassing zijn:

- Zoek ruimte in het bestaande dorp: open plekken in linten lenen zich goed voor woningbouw, evenals de transformatie van functies die verdwijnen.
- Sluit zoveel mogelijk aan bij de dorpse maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Beneden-Leeuwen. Eén of twee lagen met een kap is passend. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, mits zij passend zijn in hun omgeving.
- Langs de oudere wegen in het dorp ligt de nadruk op vrijstaande woningen of tweeonder-een-kapwoningen met één of twee bouwlagen met een kap (veelal een zadeldak).

Het initiatief past binnen het beleid en de bijbehorende stedenbouwkundige

spelregels voor het oprichten van woningen zoals vastgelegd in het Dorpspaspoort van Beneden-Leeuwen. De voorgestelde woning sluit qua situering, dorpse maat en schaal en uitstraling aan bij de lintbebouwing langs de Oosterpas. In stedenbouwkundig opzicht kan dit initiatief positief worden beoordeeld.

Fysieke leefomgeving:

De Structuurvisie Dorpen kent voor deze locatie geen specifieke ruimtelijke opgave. In het Dorpskwaliteitsplan voor Beneden-Leeuwen staat voor woningbouw in zijn algemeenheid dat de komende jaren gezocht moet worden naar geschikte locaties voor woningbouw. Dat het daarbij belangrijk is om deze locaties met name binnen de bestaande kern te zoeken. En dat open plekken in linten zich lenen voor woningbouw. Maar dat er ook kan worden gedacht aan transformatie van functies. Als er dan concrete plannen worden gemaakt geeft het dorpskwaliteitsplan spelregels. Dit initiatief betreft niet direct een nieuwe woning in een lint. Maar het is wel een woning die op een open plek wordt gerealiseerd. En is daarmee passend binnen de gestelde kaders van het DKP.

Cultuurhistorie:

Formeel gezien zijn op deze locatie geen erfgoedbelangen in het geding. Wel betreft de Oosterpas een waardevol historisch wegentracé, hetgeen betekent dat de opbouw van de straat en de oriëntatie van de woningen gerespecteerd moeten worden. Dat is in het voorstel op hoofdlijnen het geval, maar wordt verder overgelaten aan het oordeel van welstand. Verder hebben wij een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat de activiteiten, blijkens de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 21-07-2022 wordt immers 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 o.a. worden gewezen op de Structuurvisie Dorpen 2025, de Woonvisie en het toetsingskader woningbouw.

Voorts wordt in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende omgevingsonderzoeken aangetoond dat het plan wat betreft de diverse omgevingsaspecten (zoals lucht, geluid, bodem, milieuzonering, geur, externe veiligheid, water en trilling) inpasbaar en uitvoerbaar is. Het te realiseren initiatief zal tevens beschikken over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten slotte is het plan ook economisch uitvoerbaar. De ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende bijlagen (zie daarvoor ook het overzicht van genoemd op pagina 3 van deze brief) maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit.'

Pagina
10 van 14

Ons kenmerk
ODR2201510

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan om het mogelijk te maken een extra woning te bouwen op het adres Oosterpas 17 in Beneden-Leeuwen Kadastraal bekend gemeente Wamel sectie K perceel 1762. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Pagina
11 van 14

Gekregen reacties

Ons kenmerk
ODR2201510

Van 6 oktober 2022 tot en met 17 november 2022 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over het afwijken van het gebruik om het mogelijk te maken een extra woning te bouwen op het adres Oosterpas 17 in Beneden-Leeuwen Kadastraal bekend gemeente Wamel sectie K perceel 1762. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze.

We hebben van 6 oktober 2022 tot en met 17 november 2022 geen zienswijzen gekregen.

Conclusie

U hoeft uw plan niet aan te passen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik om het mogelijk te maken een extra woning te bouwen op het adres Oosterpas 17 in Beneden-Leeuwen Kadastraal bekend gemeente Wamel sectie K perceel 1762 krijgt.

Met vriendelijke groet,

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



mr. I. Hassankhan
Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

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

Wanneer mag u beginnen?

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

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

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

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

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.

Bijlage 2

Pagina
13 van 14

Ons kenmerk
ODR2201510

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
14 van 14

Ons kenmerk
ODR2201510

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.