



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte



Op 30 juni 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor herontwikkelen van bestaande panden tot 2 winkelpanden met 8 appartementen op het adres Zandstraat 74 in Beneden-Leeuwen. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. Ook is besloten dat de adressen van het gebouw Zandstraat 74 en 74a t/m 74k 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. 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 vergunning. Dit noemen we een beroep instellen. Als er een beroep wordt ingesteld kan het zijn dat wij een andere beslissing moeten

Datum

19 december 2023

Pagina

1 van 18

Ons kenmerk

ODR2208853

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

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.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 huisnummers?

Wilt u weten hoe we de huisnummering van het gebouw 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 andere huisnummers aan het pand geven. De huisnummering blijft hetzelfde.

We hebben drie reacties gekregen op de beslissing

Van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 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 wel zienswijzen gekregen. De zienswijzen hebben onze beslissing niet veranderd. Meer informatie over de zienswijzen leest u in hoofdstuk 3 'Gekregen reacties'.

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 verbouwen-toevoegen van woningen binnen of aangrenzend aan een kern.

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 18

Ons kenmerk
ODR2208853

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 18

Ons kenmerk
ODR2208853

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- BA0 bestaande toestand Gevels doorsneden plattegronden en situatie d.d.30-06-2022
- BA1-Bestaande toestand Animaties d.d.30-06-2022
- BA2 Nieuwe toestand gevels doorsneden en situatie wijziging 14-09-2022
- BA3 nieuwe toestand plattegronden situatie wijziging d.d. 28-11-2022
- BA4 Nieuwe Toestand animaties d.d.30-06-2022
- BA5 Technische schema's d.d. 01-11-2022
- BA6 principedetails wijziging d.d. 14-09-2022
- BA7 principe details d.d.30-06-2022
- BA8 principe details d.d.30-06-2022
- Bijlage 6 Nader Soortenonderzoek d.d. 01-11-2022
- Bijlage_1_-_Berekening_aanwezigheidspercentages_parkeren d.d.30-06-2022
- Bijlage_2_-_Verkennd_bodemonderzoek d.d.30-06-2022
- Bijlage_3_-_Quickscan_Ecologisch_Onderzoek d.d.30-06-2022
- Bijlage_5_-_Digitale_Watertoets d.d.30-06-2022
- Bouwbesluit toetsing nieuwbouw commerciële ruimte d.d.30-06-2022
- Huisnummerbesluit ODR2208853_Zandstraat 74 Beneden-Leeuwen
- Notitie-brandveiligheid verbouw Zandstraat 74 Beneden Leeuwen 29-06-2022
- Ruimtelijke_onderbouwing_Zandstraat_74 d.d. 01-11-2022
- Statische berekeningen Constructieve veiligheid d.d.30-06-2022
- Stikstof Gebruiksfase V3 d.d. 22-12-2022
- Stikstof Realisatiefase V3 d.d. 22-12-2022
- Zienswijzen-verslag_Nota beantwoording zienswijzen d.d. 19-12-2023
- publiceerbare aanvraag d.d.30-06-2022

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

Pagina
6 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

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. 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.

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.
- 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.

Pagina
7 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

4. 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:

- 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 ODR2208853.

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

5. 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.

6. 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.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
8 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

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

Hieronder leest u de regels die u moet 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. Geef veranderingen door

U moet het pand in gebruik nemen zoals dat staat in deze vergunning. Verandert u bij het in gebruik nemen iets wat in de vergunning staat? Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een email naar post@odrivierenland.nl.

Hoofdstuk 2

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

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
10 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Centrum" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 1". Het heeft de functieaanduiding "Wonen" en de functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel".

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 welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 7 juli 2022 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

Bouwverordening

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de bouwverordening van de gemeente 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

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op voldoende afstand om te kunnen stellen dat aspecten als geluid, trillingen en licht niet relevant zijn.

Stikstofdepositie tijdens de aanlegfase

Sinds 2 november 2022 is de stikstofvrijstelling voor de aanlegfase vervallen. Dit betekent dat bij aanlegwerkzaamheden getoetst moet worden of de stikstofemissie die hierbij plaatsvindt, kan leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In dit geval laten berekeningen bij soortgelijke projecten zien dat op de afstand tot Natura 2000-gebieden waarbij hier sprake van is, significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Pagina
11 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

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.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor herontwikkelen van bestaande panden tot 2 winkelpanden met 8 appartementen op de adressen Zandstraat 74 en 74a t/m74k 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
12 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Centrum" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 1". Het heeft de functieaanduiding "Wonen" en de functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat volgens artikel 8.1 het aantal woningen niet mag worden uitgebreid.

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'.

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, 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.
Onderbouwing

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat volgens de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing 'Zandstraat 74 Beneden-Leeuwen' d.d. 01 november 2022, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Zandstraat 74 Beneden-Leeuwen' 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.

In het huidige gebruik wordt er niet binnen het plangebied geparkeerd. Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling neemt de parkeerbehoefte niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens zijn er voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de eisen uit de nota parkeren 2019 van de gemeente West Maas en Waal.

Pagina
13 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor herontwikkelen van bestaande panden tot 2 winkelpanden met 8 appartementen op de adressen Zandstraat 74 en 74a t/m 74k in Beneden-Leeuwen. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over herontwikkelen van bestaande panden tot 2 winkelpanden met 8 appartementen op de adressen Zandstraat 74 en 74a t/m 74k 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 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 drietal zienswijzen gekregen.

Dat het college van burgemeester en wethouders in hun vergadering van 19 december 2023 kennis hebben genomen van de zienswijzen en deze ongegrond hebben bevonden.

Beantwoording zienswijzen

Dat voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota welke onderdeel uitmaakt van de stukken behorende bij het besluit.

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 herontwikkelen van bestaande panden tot 2 winkelpanden met 8 appartementen op de adressen Zandstraat 74 en 74a t/m 74k in Beneden-Leeuwen 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 stopt een half jaar of langer met het werk.

- 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. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente West Maas en Waal. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen gaan wonen, werken of iets anders gaan doen? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

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 www.omgevingsloket.nl een 'sloopmelding' doen.

Bijlage 2

Pagina
17 van 18

Ons kenmerk
ODR2208853

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. Stuurt u de brief niet op tijd? Dan behandelt de rechtbank 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:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

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.



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij collegebesluit d.d. 19 december 2023

Nota beantwoording zienswijzen uitgebreide omgevingsvergunning "Beneden-Leeuwen, Zandstraat 74"

Inleiding

De uitgebreide omgevingsvergunning Beneden-Leeuwen, Zandstraat 74' maakt de herontwikkeling van twee winkelpanden tot acht appartementen mogelijk op het perceel Zandstraat 74, Beneden-Leeuwen. Het ontwerpbesluit lag vanaf 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en op officiële bekendmakingen op 25 januari 2023. Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In deze nota maken we van elke zienswijze een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weer.

Nr.	Samenvatting	Reactie
1		
1.1	De woning van reclamant is gelegen ten noorden van de bouwlocatie. Reclamant geeft aan dat de toekomstige bewoners van de achterste 4 appartementen gebruik moeten maken van zijn perceel. Hij is het daar niet mee eens en geeft aan dat de erfdienstbaarheid niet geldt voor de kadastrale percelen 1411 en 1412. Reclamant is van mening dat er sprake is van een verzwaring van de erfdienstbaarheid. En is van mening dat het plan niet uitvoerbaar is.	Dit is niet juist. Alle appartementen kunnen gebruik maken van de achterdeur (onder de trap) en door de voordeur naar buiten naar de Zandstraat. Daar komen ook de brievenbussen van alle appartementen. De bewoners kunnen ook met de fiets door deze achterdeur die om deze reden extra breed wordt uitgevoerd. Het bestaande recht van overpad, met een uitgang naar de Pastoor Jansstraat betreft de tweede uitgang / secundaire vluchtweg. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.2) is verduidelijkt naar aanleiding van de zienswijze. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een verzwaring van de erfdienstbaarheid die een evident privaatrechtelijke belemmering oplevert. Daarnaast constateren wij dat op basis van de huidige planologische mogelijkheden de gebruiksmogelijkheden zeer ruim zijn.
1.2	Reclamant is van mening dat het plan ook zorgt voor een onevenredige aantasting van de privacy, waardoor zijn woongenot sterk wordt aangetast. Daarnaast zal volgens reclamant de lichtinval verminderen en de woning in waarde afnemen.	Wij zijn van mening dat het plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de privacy, gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 1.2, 3.1 en hoofdstuk 6) is verduidelijkt naar aanleiding van de zienswijze. Of de beoogde ontwikkeling leidt tot een

		waardevermindering die voor tegemoetkoming in aanmerking komt, wordt niet direct ingezien. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van een waardevermindering kan reclamant tot 5 jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden een verzoek om tegemoetkoming van de schade indienen.
2		
2.1	Reclamant is van mening dat het voorliggende plan in strijd is met de gemeentelijke parkeernormen, dan wel de berekening van de parkeerbehoefte onzorgvuldig is. Reclamant is van mening dat het onduidelijk is met welke parkeernormen is gerekend. Reclamant is daarom van mening dat het ontwerpbesluit onrechtmatig is op grond van het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.	Voor de bestaande situatie geldt een parkeerdruk van 21 parkeerplaatsen. Dit is gebaseerd op 506 m² commerciële winkelruimte en 2 woningen. Voor winkelruimte geldt een parkeernorm van 3.2 /100 m² dat neerkomt op 16.1 parkeerplaatsen, afgerond 17. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1.8 per woning. Dat neerkomt op 3.6 parkeerplaatsen, afgerond 4. Het totaal komt daarmee voor de huidige situatie op 21 parkeerplaatsen. Voor de nieuwe situatie geldt een parkeerdruk van 25 parkeerplaatsen. Dit is gebaseerd op 312 m² commerciële winkelruimte en 8 woningen. Voor winkelruimte geldt een parkeernorm van 3.2 /100 m² dat neerkomt op 9.9 parkeerplaatsen, afgerond 10. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1.8 per woning. Dat neerkomt op 14.4 parkeerplaatsen, afgerond 15. Het totaal komt daarmee voor de nieuwe situatie op 25 parkeerplaatsen. Er is daarmee een tekort van 4 parkeerplaatsen. Rekening houdende met de aanwezigheidspercentages is er sprake van een sluitende parkeerbalans. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.4.5) is verduidelijkt naar aanleiding van de zienswijze.
2.2	Reclamant is van mening dat de parkeerbalans niet te controleren is omdat niet duidelijk is van welke berekening is uitgegaan.	Zie beantwoording onder 2.1.
2.3	Reclamant is van mening dat indien er onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar is, er een parkeerdrukmeting uitgevoerd dient te worden.	Zie beantwoording onder 2.1. Er is geen parkeerdrukmeting noodzakelijk omdat er sprake is van een sluitende parkeerbalans.

3		
3.1	Reclamant is van mening dat het plan zorgt voor inbreuk op de privacy en het plan in strijd is met artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek.	Wij zijn van mening dat het plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de privacy omdat er geen direct zicht is vanuit de beoogde woningen op het perceel van reclamant en het plan niet in strijd is met het Burgerlijk Wetboek. In de ruimtelijke onderbouwing is dit nader onderbouwd.
3.2	Reclamant is van mening dat het voorliggende plan in strijd is met de gemeentelijke parkeernormen, dan wel de berekening van de parkeerbehoefte onzorgvuldig is. Reclamant is van mening dat het onduidelijk is met welke parkeernormen is gerekend. Reclamant is daarom van mening dat het ontwerpbesluit op onrechtmatige is op grond van het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.	Zie beantwoording onder 2.1.
3.3	Reclamant is van mening dat indien er onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar is, er een parkeerdrukmeting uitgevoerd dient te worden.	Zie beantwoording onder 2.1. Er is geen parkeerdrukmeting noodzakelijk omdat er sprake is van een sluitende parkeerbalans.
3.4	Reclamant is van mening dat er sprake is van een verzwaring van de erfdienstbaarheid.	Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een verzwaring van de erfdienstbaarheid die een evident privaatrechtelijke belemmering oplevert. Daarnaast constateren wij dat op basis van de huidige planologische mogelijkheden de gebruiksmogelijkheden zeer ruim zijn.