



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte



Op 23 september 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van 2 vrijstaande eengezinswoningen met berging en 2 vrijstaande seniorenwoningen op het adres Steenstraat ongenummerd in Boven-Leeuwen. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. Ook is besloten dat de adressen van de woningen Steenstraat 1,7a,7b en 7c 6657 CD Boven-Leeuwen wordt. 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 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.

Datum

19 december 2023

Pagina

1 van 21

Ons kenmerk

ODR2212373

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

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.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 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 andere huisnummers aan de woningen geven. De huisnummering blijft hetzelfde.

We hebben drie reacties gekregen op de beslissing

Van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 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 bouwen van 4 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 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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 21

Ons kenmerk
ODR2212373

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- Aanvraagdocument publiceerbaar d.d. 23-09-2022
- BA OA Vrijstaande woning met berging nummer 7B d.d. 23-09-2022
- BA OB Vrijstaande seniorenwoning nummer 1d.d. 23-09-2022
- BA OC Vrijstaande woning met berging nummer 7a d.d. 23-09-2022
- BA OD Vrijstaande seniorenwoning nummer 7c d.d. 23-09-2022
- Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan 20-04-2023
- Bijlage 2 - Beheer- en onderhoudsplan d.d. 23-06-2023
- Bijlage 4 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling d.d. 21-06-2023
- Bijlage 5 - Quicksan Ecologisch Onderzoek d.d. 10-03-2022
- Bijlage 6 - Stikstofdepositieberekening d.d. 07-06-2023
- Bijlage 7 Digitale Watertoets d.d. 10-04-2022
- DO Stedenbouwkundig ontwerp 4 woningen bestaand en nieuw d.d. 14-12-2023
- Huisnummerbesluit Steenstraat 1, 7a,7b en 7c 6657 CD Boven-Leeuwen
- Rapportage Bouwbesluit Steenstraat 1 d.d. 23-09-2022
- Rapportage Bouwbesluit Steenstraat 7a d.d. 23-09-2022
- Rapportage Bouwbesluit Steenstraat 7a d.d. 23-09-2022
- Rapportage Bouwbesluit Steenstraat 7b d.d. 23-09-2022
- Ruimtelijke onderbouwing Steenstraat 3 Boven-Leeuwen_definitief 04-12-2023
- Statische berekeningen met sonderingen steenstraat 1 d.d. 23-09-2022
- Statische berekeningen met sonderingen steenstraat 7a d.d. 23-09-2022
- Statische berekeningen met sonderingen steenstraat_7a d.d. 23-09-2022
- Statische berekeningen met sonderingen steenstraat_7b d.d. 23-09-2022
- Statische_berekeningen_staalframe_loads_Steenstraat_7a_Boven_Leeuwen d.d. 23-09-2022
- Nota beantwoording zienswijzen Boven-Leeuwen, Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c. d.d. 19-12-2023

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
6 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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 definitieve berekeningen en tekeningen van de palen
- Rapportage akoestisch doormeten palen,
- Alle detailberekeningen en tekeningen van de betonvloeren en betondaken.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2212373.

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

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
7 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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.

Voorschriften om schade te voorkomen aan broedgevallen van broedvogels:

- De werkzaamheden dienen, in principe, plaats te vinden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli). Indien het echter niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen door een erkend ecooloog.
- Als vastgesteld wordt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mag er niet worden gewerkt en moeten de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is. Of dienen de werkzaamheden dusdanig, onder ecologische begeleiding, te worden uitgevoerd dat het broedgeval niet wordt verstoord.
- De controle van de ecooloog moet minimaal 2 weken voor het starten van werkzaamheden aan ons per mail worden gemeld (post@odrivierenland.nl). Hierbij dient u het zaaknummer te vermelden en dat het gaat om 'toezicht natuur'.

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

5. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Het uitzetten van het bouwwerk;
- Het inbrengen van de funderingspalen;
- Storten van beton.

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl of meld de start van de werkzaamheden via de website met onderstaande link. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2212373.

<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.

Pagina
8 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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
9 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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 ingehuurde aannemer is de bij aanleg ontstane schade aan ondergrondse en bovengrondse infra, alsmede aan opstal voor rekening van de aanvrager.

Meld de start van de werkzaamheden

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. 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 ODR2212373.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
10 van 21

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

Ons kenmerk
ODR2212373

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

Pagina
11 van 21

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

Ons kenmerk
ODR2212373

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
12 van 21

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplannen "Buitengebied West Maas en Waal" en "Archeologie West Maas en Waal". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 4".

Ons kenmerk
ODR2212373

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 29 september 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. Zie de conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing.

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
13 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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 de bouw van 2 vrijstaande eengezinswoningen met berging en 2 vrijstaande seniorenwoningen op de adressen Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c in Boven-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
14 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplannen "Buitengebied West Maas en Waal" en "Archeologie West Maas en Waal". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 4".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied West Maas en Waal", omdat er geen bouwvlak (bestemmingsvlak) aanwezig zijn op de plaats van de nieuw te bouwen woningen.

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/de beheersverordening, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Onderbouwing

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat volgens de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing 'Steenstraat 3 te Boven-Leeuwen' d.d. 4 december 2023, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing 'Steenstraat 3 te Boven-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.

De te bouwen woningen beschikken over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens is er een positief stedenbouwkundig advies gegeven.

Pagina
15 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

Stedenbouwkundig advies

In het ontwerp van de vier woningen wordt door de gekozen verkavelingsopzet, de voorgestelde hoofdvormen, het architectuurbeeld en de landschappelijke inpassing hiervan aangesloten bij het Dorps bouwen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt daarom positief geadviseerd.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van 2 vrijstaande eengezinswoningen met berging en 2 vrijstaande seniorenwoningen op de adressen Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c in Boven-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
16 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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.

Bij de toetsing is gekeken naar onderstaande punten:

- De bruikbaarheid van de weg mag niet verminderen;
- De weg mag niet onveiliger worden;
- De omgeving van de weg mag niet lelijker worden;
- Het openbaar groen van de gemeente moet blijven;
- Er mag geen openbare parkeerplaats verdwijnen.

Uw aanvraag is aan bovenstaande punten getoetst. Hier wordt aan voldaan.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing 'Steenstraat 3 te Boven-Leeuwen d.d. 4 december 2023' is de conclusie dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van 2 vrijstaande eengezinswoningen met berging en 2 vrijstaande seniorenwoningen op de adressen Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c in Boven-Leeuwen. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Pagina
17 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

Van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over de bouw van 2 vrijstaande eengezinswoningen met berging en 2 vrijstaande seniorenwoningen op de adressen Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c in Boven-Leeuwen. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze. We hebben van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023 een drietal zienswijzen gekregen.

Het college van burgemeester en wethouders hebben in hun vergadering van 19 december 2023 kennis genomen van de zienswijzen en hebben deze gedeeltelijk gegrond bevonden.

Beantwoording zienswijzen

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzen-nota welke onderdeel uitmaakt van de stukken behorende bij het besluit.

Conclusie

U heeft uw aanvraag omgevingsvergunning aangepast. De ruimtelijke onderbouwing met de stedenbouwkundige inrichting van het terrein is aangepast.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van 2 vrijstaande eengezinswoningen met berging en 2 vrijstaande seniorenwoningen op de adressen Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c in Boven-Leeuwe 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

Pagina
18 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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. 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.

Bijlage 2

Pagina
20 van 21

Bent u het niet eens met de beslissing?

Ons kenmerk
ODR2212373

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:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Pagina
21 van 21

Ons kenmerk
ODR2212373

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