

Retouradres: Postbus 112, 4190 CC Geldermalsen

Con
Aan
Mun
7418 EV Deventer

Onderwerp:
Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte

Datum
2 juni 2023

Pagina
1 van 26

Ons kenmerk
ODR2212790

Uw kenmerk

Behandeld door
P. Smeets

Op 3 oktober 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van 8 woningen inclusief uitwegen op het adres Van Dam van Isseltweg (naast nr. 4) in Geldermalsen. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt.

De gemeente West Betuwe heeft de woningen de volgende voorlopige adressen gegeven:
Molenaarshof 2 t/m 12 in Geldermalsen;
Van Dam van Isseltweg 4 en 6 in Geldermalsen.

U ontvangt van de gemeente West Betuwe hierover nog een huisnummerbesluit.
In deze brief en de bijlagen leest u waar de vergunning uit bestaat en wat u moet doen.

Welke regels gelden er?

Er gelden regels voordat u kunt starten met de werkzaamheden en tijdens het uitvoeren hiervan. Zo moet u de start en het einde van de werkzaamheden op tijd bij ons te melden. Voordat u gaat starten met de bouw bij nieuwbouw, dienen de rooilijnen gecontroleerd te worden en het peil bepaalt te worden. Dit is namelijk belangrijk voor onder andere de afwatering en de aan te sluiten riolering. In hoofdstuk 1 van de omgevingsvergunning staan alle regels waar u zich aan moet houden en in bijlage I staat voor welke werkzaamheden u eerst nog toestemming moet vragen. Lees deze daarom goed door.

Hoe verliep het proces tot nu toe?

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we niet genoeg gegevens hadden. Op 10 oktober 2022 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 18 november 2022. Op 9 mei 2023 besloten we dat we 6 weken langer nodig hadden om een beslissing te nemen.
Wij hadden dus tot en met 20 juni 2023 om een beslissing te nemen.

Wanneer mag u beginnen en kan er in beroep worden gegaan?

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

Pagina
2 van 26

Ons kenmerk
ODR2212790

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 Betuwe maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;

We hebben een reactie gekregen op de beslissing

Van 1 maart 2023 tot en met 11 april 2023 konden mensen onze beslissing bekijken. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met onze beslissing eens waren. Zo'n brief heet een zienswijze. We hebben 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. In dit geval is toestemming nodig van de gemeenteraad.

Op 30 mei 2023 heeft de gemeenteraad besloten dat ze wel toestemming geven voor uw plan. Dit staat in de 'Verklaring van geen bedenkingen'. Deze verklaring vindt u in de bijlage.

Hoeveel moet u betalen?

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

Pagina
3 van 26

Ons kenmerk
ODR2212790

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met [REDACTED] telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze [REDACTED] 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 Betuwe,



rgunningverlening

Omgevingsvergunning

Pagina
4 van 26

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2212790

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

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- Aanvraagformulier d.d. 03-10-2022;
- Tekeningenset:
 - Type A: Tekening d.d. 02-06-2022;
 - Type A: Bouwbesluit d.d. 22-09-2022;
 - Type B: Tekening d.d. 01-08-2022;
 - Type B: Bouwbesluit d.d. 01-01-2022;
 - Type C: Tekening d.d. 02-06-2022;
 - Type C: Bouwbesluit d.d. 11-01-2022;
- Principedetails d.d. 16-02-2023;
- Situatietekening d.d. 18-11-2022;
- Materialisatie en verbeelding Kuiperskwartier;
- Constructieberekening d.d. 20-04-2023;
- Constructieve details d.d. 20-04-2023;
- Palenplan d.d. 20-04-2023;
- Overzicht constructie woning 1+2 d.d. 20-04-2023;
- Overzicht constructie woning 3+4 d.d. 20-04-2023;
- Overzicht constructie woning 5 t/m 8 d.d. 20-04-2023;
- Ecologische quickscan d.d. 12-11-2022;
- Aanvulling ecologische quickscan d.d. 23-12-2023;
- Ruimtelijke onderbouwing Univé locatie Geldermalsen d.d. 31-05-2023;
- BENG-rapport: type C VK-01 d.d. 23-12-2022;
- BENG-rapport: type C VK-02 d.d. 23-12-2022;
- BENG-rapport: type C VK-03 d.d. 23-12-2022;
- BENG-rapport: type C VK-04 d.d. 23-12-2022;
- BENG-rapport: type B VK-05 d.d. 23-12-2022;
- BENG-rapport: type B VK-06 d.d. 23-12-2022;
- BENG-rapport: type A VK-07 d.d. 23-12-2022;
- BENG-rapport: type A VK-08 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type C VK-01 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type C VK-02 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type C VK-03 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type C VK-04 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type B VK-05 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type B VK-06 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type A VK-07 d.d. 23-12-2022;
- Energielabel: type A VK-08 d.d. 23-12-2022;
- MPG-berekening type A d.d. 23-03-2023;
- MPG-berekening type B d.d. 26-05-2023;
- MPG-berekening type C d.d. 25-05-2023;
- Verklaring van geen bedenkingen d.d. 30-05-2023

- Hogere grenswaarde besluit d.d. 31-05-2023

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.

Bouwen

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

U moet daarnaast de regels van het Bouwbesluit 2012 volgen. Het Bouwbesluit staat op de website van de rijksoverheid:
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com>.

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

- Constructieve gegevens.

Constructieve gegevens

De volgende constructieve gegevens dienen nog aangeleverd te worden 3 weken vóór aanvang bouwwerkzaamheden:

Woning 1+2

- Constructieve tekeningen (plattegronden, aanzichten (gevels), doorsneden, details);
- Constructieberekening bovenbouw;
- Constructieberekening fundering (incl. wapening) (balken, stroken, BG-vloer ihw, kelder;
- Sonderingen;
- Funderingsadvies / berekening paal draagvermogen;
- Palenplan;
- Berekening en tekening paalwapening (vlgs leverancier)
- Tekening fundering vorm;
- Tekening fundering wapening.

Woning 3+4

- Constructieve tekeningen (plattegronden, aanzichten (gevels), doorsneden, details);
- Constructieberekening bovenbouw;
- Constructieberekening fundering (incl. wapening) (balken, stroken, BG-vloer ihw, kelder;
- Sonderingen;
- Funderingsadvies / berekening paal draagvermogen;
- Palenplan;
- Berekening en tekening paalwapening (vlgs leverancier)
- Tekening fundering vorm;
- Tekening fundering wapening.

Woning 5 t/m 8

- Constructieve tekeningen (plattegronden, aanzichten (gevels), doorsneden, details);
- Constructieberekening bovenbouw;
- Constructieberekening fundering (incl. wapening) (balken, stroken, BG-vloer ihw, kelder;
- Sonderingen;
- Funderingsadvies / berekening paal draagvermogen;
- Palenplan;
- Berekening en tekening paalwapening (vlgs leverancier)
- Tekening fundering vorm;
- Tekening fundering wapening.

Pagina
8 van

Ons kenmerk
ODR2212790

De volgende constructieve gegevens dienen nog aangeleverd te worden ten behoeve van het uitvoeringstraject en moeten 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter goedkeuring aangeleverd zijn:

Woning 1+2

- Berekening en tekening begane grondvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening 1e verdiepingsvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening 2e verdiepingsvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening gevellateien (standaard staal vlgs leverancier);
- Berekening en tekeningen kapconstructie (vlgs leverancier)
- Doormetingsrapport palen.

Woning 3+4

- Berekening en tekening begane grondvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening 1e verdiepingsvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening gevellateien (standaard staal vlgs leverancier);
- Berekening en tekeningen kapconstructie (vlgs leverancier)
- Doormetingsrapport palen.

Woning 5 t/m 8

- Berekening en tekening begane grondvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening 1e verdiepingsvloer (vlgs leverancier);
- Berekening en tekening gevellateien (standaard staal vlgs leverancier);
- Berekening en tekeningen kapconstructie (vlgs leverancier)
- Doormetingsrapport palen.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2212790.

Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen/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 Betuwe.
- 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
9 van

Ons kenmerk
ODR2212790

4. De regels voor werk in de natuur

- U moet zich houden aan de regels van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland.
- Ondanks dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde natuur wordt geschaad, willen wij u er wel op wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur. Dit betekent dat u voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving.

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

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

Het gaat om:

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

Pagina
10 van

Ons kenmerk
ODR2212790

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0345 - 72 88 00. 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 ODR2212790.

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

6. De regels voor riolering en water

Conform het beleid van de gemeente West Betuwe (zie bijlage 'Eisen riolering en Water bij nieuwbouw behorende bij dit besluit') gelden de volgende voorwaarden ten aanzien van de afvoer van hemelwater:

- Eis: Het regenwater mag niet aangesloten worden op een drukriolering, vrijvervalriolering en IBA. Het regenwater moet op eigen terrein opgevangen en verwerkt worden. Als eis wordt de volgende volgorde aangehouden:
 1. Eerst opvangen van regenwater op eigen terrein. Opvang, hergebruik, infiltratie, afstroming over eigen terrein, buffering op eigen terrein of afvoeren naar het oppervlaktewater. Voor eventuele lozing op het oppervlaktewater dient contact opnemen met het Waterschap. Hemelwaterafvoeren moeten zijn losgekoppeld van de huisriolering;
 2. Indien punt 1 onmogelijk is, dan dient in overleg met de gemeente bekeken te worden of een aansluiting op het regenwaterriool of gemengd rioolstelsel tot de mogelijkheden behoort. Keuze 2 is altijd in combinatie met vertraagd afvoeren van het regenwater. Vertraagd afvoeren betekent het regenwater op particulier terrein tijdelijk vasthouden tot de zware regenbui is gestopt en daarna afvoeren naar het hoofdriool van de gemeente.

In het te realiseren plangebied betekent dit dat er tenminste 66,59 m³ aan waterberging gerealiseerd dient te worden. E.e.a. is nader gespecificeerd in de ruimtelijke onderbouwing. Voor specifieke vragen kunt u contact opnemen met de adviseur water/riolering van de gemeente West Betuwe.

7. 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 0345 - 72 88 00. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

8. 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

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

1. De uitweg wordt aangelegd door de gemeente West Betuwe of door een erkende aannemer onder toezicht van de gemeente West Betuwe.
2. De te gebruiken verhardingsmaterialen moeten voldoen aan het bouwstoffenbesluit.
3. Bij aanleg door aanvrager ingehuurde aannemer is de bij aanleg ontstane schade aan ondergrondse en bovengrondse infra, alsmede aan opstal voor rekening van de aanvrager.
4. De exacte plaats van de nieuw aan te leggen uitweg dient in overleg met de gemeente West Betuwe te worden bepaald.
5. De te gebruiken verhardingsmaterialen voor de uitweg behoeven de goedkeuring van de gemeente West Betuwe.
6. De verharding mag niet boven het maaiveld van de weg uitkomen.
7. Bij de werkzaamheden dient er voor gezorgd te worden, dat er geen beschadigingen aan houtopstanden, boomwortels, wegmeubilair en nutsleidingen plaatsvinden.
8. Alle kosten met betrekking tot het leggen en het onderhoud van de uitweg komen voor rekening van de aanvrager.
9. Alvorens met de werkzaamheden wordt aangevangen dient u contact op te nemen met de gemeente West Betuwe om bovenstaande werkzaamheden kort te sluiten. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0345 - 72 88 00.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
12 van

Ons kenmerk
ODR2212790

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

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Geldermalsen woongebied 2011". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "kantoor" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" en "Waarde-Archeologie 3". Het heeft de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop".

Ons kenmerk
ODR2212790

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 16 februari 2023 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

Bouwverordening

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

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 deze aanvraag is een ecologische quickscan aanwezig (Ecologische Quickscan aan de Van Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen, kenmerk: SPA-1QS220904, d.d. 12-11-2022; aanvulling ecologische quickscan (kenmerk: SPA-1ME222312, d.d. 23-12-2022)). Wij zijn akkoord met de aangeleverde gegevens.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van 8 woningen inclusief uitwegen op het adres Van Dam van Isseltweg (naast nr. 4) in Geldermalsen. 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

Ons kenmerk
ODR2212790

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Geldermalsen woongebied 2011". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "kantoor" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" en "Waarde-Archeologie 3". Het heeft de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar wij zijn bereid af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Geldermalsen woongebied 2011".

Overwegende dat:

Het bouwplan voorziet in het bouwen van een 8-tal woningen inclusief uitwegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Geldermalsen sectie G nrs. 842 en 1153 (samen ± 2770 m²), een en ander gelegen aan de van Dam van Isseltweg 4/4a te Geldermalsen;

de woningen deels op de plaats komen van een voormalig kantoorgebouw, welke ten behoeve van het bouwplan zal worden geamoveerd. Alleen de bestaande bedrijfswoning zal worden gehandhaafd en als reguliere burgerwoning worden gebruikt;

het bouwplan verder uitgaat van een twee-onder-een kapper georiënteerd op de van Dam van Isseltweg én een zestal levensloopbestendige woningen. Deze woningen zullen als een soort hofje worden uitgevoerd, en door middel van een nieuw aan te leggen toerit worden ontsloten vanaf de Kuipershof;

het bouwplan gelegen is binnen de contouren van het op 25 oktober 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Geldermalsen woongebied 2011". De percelen zijn daarin ondergebracht onder de hoofdbestemming "Kantoor". Deze bestemming laat de realisatie van een 8-tal woningen niet toe;

het college van B en W van de gemeente West Betuwe eerder heeft ingestemd heeft met het verzoek om het gebied na sloop van de kantoorpanden te gaan benutten voor woningbouw. Dit om daarmee in de kern Geldermalsen extra woningen te realiseren passend binnen de in de Woonvisie vastgelegde kaders;

de plannen nadien nader zijn uitgewerkt en van een ruimtelijke onderbouwing zijn voorzien. Uit deze onderbouwing is gebleken dat het bouwplan uitvoerbaar is en dat het project niet strijdig is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan omvat grondgebonden woningen die qua uitvoering (o.a. bouwhoogtes) goed aansluiten bij omliggende woonbebouwing. Er worden mede gelet op de doelgroepen voldoende parkeervoorzieningen aangelegd. Omliggende

belangen worden dan ook niet geschaad door de transformatie van het gebied van een kantoorlocatie naar een woongebied;

Pagina
15 van

uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (=voorkeursgrenswaarde) Wet geluidhinder op de gevels van de twee geprojecteerde nieuwe woningen aan de van Dam van Isseltweg zal worden overschreden. De berekende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de van Dam van Isseltweg bedraagt 56 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat geluidbeperkende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet doelmatig en/of efficiënt zijn, is er een hogere grenswaarde besluit verleend;

Ons kenmerk
ODR2212790

-samengevat- de realisatie van van 8 woningen inclusief uitwegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Geldermalsen sectie G nrs. 842 en 1153 (samen $\pm$ 2770 m²), een en ander gelegen aan de van Dam van Isseltweg 4/4a te Geldermalsen, ruimtelijk inpasbaar wordt geacht; aan de overige voorwaarden voor het verlenen van een buitenplanse afwijking als genoemd in artikel 2.12 eerste lid onder a, nummer 3 Wabo wordt voldaan.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van 8 woningen inclusief uitwegen op het adres Van Dam van Isseltweg (naast nr. 4) in Geldermalsen. U krijgt de vergunning.

Maken of veranderen van een uitweg

Wat u wilt doen mag volgens de regels van de Wabo.

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 Betuwe. Deze regels leest u hieronder.

Pagina
16 van

Ons kenmerk
ODR2212790

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

Op grond van artikel 2:12 van de APV van de gemeente West Betuwe is het verboden zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg of veranderingen aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

De vergunning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan niet worden verleend als sprake is van een of meerder van onderstaande punten:

1. Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
2. Als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. Als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
4. Als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Beoordeling

Bij deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aanwezig. Wij zijn hiermee akkoord.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van 8 woningen inclusief uitwegen op het adres Van Dam van Isseltweg (naast nr. 4) in Geldermalsen. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Pagina
17 van

Ons kenmerk
ODR2212790

Van 1 maart 2023 tot en met 11 april 2023 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over de bouw van 8 woningen inclusief uitwegen op het adres Van Dam van Isseltweg (naast nr. 4) in Geldermalsen. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze. We hebben van 1 maart 2023 tot en met 11 april 2023 één zienswijzen gekregen. We hebben de zienswijze hieronder samengevat. Ons antwoord staat er ook bij.

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze:

Inleiding

Beschreven wordt dat het perceel van de woning van de appellant rechtstreeks grenst aan het perceel van de van Dam van Isseltweg 4/4a. Vier van de woningen in het project zullen worden gebouwd direct grenzend aan de achtertuin van de appellant (en buurman). Nu ligt er grenzend aan het perceel van de appellant een brede groenstrook (oase van rust en natuurbeleving). Deze groenstrook wordt ook als vluchtroute aangemerkt die zou kunnen worden gebruikt ingeval van brand. Vanuit de tuinen is geen vluchtroute naar de straat aan de voorzijde van de woningen.

De volgende concrete bezwaren worden door de appellant tegen het bouwplan ingebracht:

- a. Door het verdwijnen van de vluchtroute is mijn veiligheid in het geding. Verzocht wordt om de vluchtroute te behouden.
- b. Verzocht wordt om de groenstrook tussen de woning van de appellant en het bouwproject te behouden. Gewezen wordt op het belang van natuurbehoud.
- c. De vier nieuwe woningen komen te dicht bij de perceelgrens waardoor licht wordt weggenomen van de woningen en tuinen gelegen aan de Kuipershof.
- d. Het bouwen van 8 woningen zal zorgen voor aanzienlijk meer en naar alle waarschijnlijkheid te veel geluidsoverlast. Het perceel is feitelijk te klein om zoveel woningen op te bouwen.
- e. Gevreesd wordt voor inkijk in de tuin en de woning. Zeker indien er dakramen of dakkapellen mogen worden geplaatst. Verzocht wordt hier rekening mee te houden.
- f. Gevreesd wordt voor felle reflectie/weerkaatsing van zonlicht in tuin en woning door de voorgenomen plaatsing van zonnepanelen op de schuine daken van de nieuwe woningen.
- g. Verwacht wordt een aanzienlijke toename van verkeer richting de Kuipershof. Dit kan zorgen voor onveilige situaties in de wijk.
- h. Gewezen wordt op een afname van het woongenot en als gevolg daarvan een waardedaling van de woning. Wordt deze schade vergoed?

- i. Het bouwproject zal meer dan een jaar bouwtijd in beslag nemen. In deze periode zal sprake zijn van hinder en overlast. Gewezen wordt op mogelijke schade aan de woning (scheuren) door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden.

Afgesloten wordt met de mededeling dat de woning in juli 2022 is aangekocht en dat dit niet zou zijn gedaan als de appellant op de hoogte was geweest van de bouwplannen. Nagedacht wordt of de gemeente hiervoor aansprakelijk gesteld kan worden. Een en ander hoeft mogelijk niet het geval te zijn als het bouwplan wordt aangepast. Genoemd wordt daarbij het laten vervallen van een viertal woningen die grenzen aan de woningen aan de Kuipershof (van appellant en buurman).

Ons antwoord op de zienswijze:

Algemeen

Het gehele bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd omvat de bouw van in totaal 8 woningen. Twee hiervan komen aan de van Dam van Isseltweg te staan naast de huidige woning nr. 4a. Deze twee (geschakelde) woningen worden uitgevoerd in twee lagen met kap. Deze woningen worden naar het noorden (van Dam van Isseltweg) toe ontsloten.

In het resterende deel van het plangebied komen aanvullend nog zes woningen. Deze woningen bestaan uit drie twee-onder-een kappers met 1 bouwlaag met kap. Vier van deze woningen komen met de achterzijde ten noorden van de woningen aan de Kuipershof (23-29) te staan. De andere twee woningen staan hier haaks op met de achterzijde naar het perceel van Dam van Isseltweg 2c. Alle zes woningen worden straks rechtstreeks naar het westen toe ontsloten richting de Kuipershof (schuin tegenover entree gemeentehuis).

Het projectgebied waar de woningen worden gebouwd heeft in het op 25 september 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Geldermalsen, woongebied 2011' als geheel de bestemming 'Kantoor' gekregen. De bestemming 'Kantoor' loopt dus door tot aan het perceel van de appellant. Van een groenbestemming is in het projectgebied geen sprake.

Binnen het bestemmingsvlak 'Kantoor' is een bouwvlak voor de gebouwen aangewezen. Dit bouwvlak is aanzienlijk groter dan de bestaande oppervlakte aan kantoorpanden op het perceel. Het bouwvlak loopt aan de zuidzijde door tot ongeveer 8 meter van de percelen van de woningen aan de Kuipershof (23-29). Met toepassing van een binnenplanse afwijking van de bouwregels zou kantoorpanden met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter mogelijk zijn.

Inhoudelijke reactie

Als reactie op de genoemde punten in de zienswijze aanvullend het volgende:

- a. Het perceel waarop de woningen worden gebouwd betreft een particulier perceel. Het is en was geen openbaar gebied met een publieke functie zoals bijvoorbeeld voor het afwikkelen van voetgangersverkeer in de vorm van een voetpad/brandgang. De woning van de appellant is zoals alle naastgelegen woningen naar de straatzijde (Kuipershof) toe ontsloten. Aan die situatie verandert er door het bouwplan niets. Aanvullend nog opgemerkt dat een brandgang niet wettelijk is verplicht. De nieuwe woningen in het projectgebied krijgen dan ook geen brandgang aan de achterzijde.
- b. De aanwezige beplanting op het perceel maakt geen onderdeel uit van een in het bestemmingsplan vastgelegde groenstrook maar betreft reguliere erfbeplanting. De bomen en struiken in de randzone kunnen net als bij particuliere tuinen worden verwijderd. In het kader van het ecologisch onderzoek (bijlage bij ruimtelijke onderbouwing) is bovendien aangetoond dat in het projectgebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn.
- c. De vier woningen die aan de noordzijde van de woningen aan de Kuipershof 23-29 komen bestaan uit een hoofdgebouw met kap en een laagbouw en hebben een achtertuin. De kappen (met een nokhoogte van $\pm 8,5$ meter) zijn per twee woningen geschakeld waardoor er aan weerszijden van de kappen veel ruimte voor daglicht blijft behouden. Aangezien de nieuwe woningen ten noorden van de woningen aan het Kuipershof liggen hebben deze geen invloed op de toetreding van zonlicht in de bestaande tuinen en woningen.
- d. Woningen zijn in essentie geen geluidhinderlijke functies. De omgeving van het projectgebied is nu in hoofdzaak ook al aan te merken als een woongebied. Een toevoeging van een beperkt aantal woningen (8 stuks) is dus geen onlogische ontwikkeling. Het betreft verder een relatief kleinschalig plan. De woningdichtheid is voor een binnenstedelijk gebied niet bijzonder hoog. Net als bij de aansluitende woningen aan de Kuipershof is hier gekozen voor grondgebonden woningen (geen hoogbouw).
- e. De doelgroep voor de zes woningen betreft senioren. Het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken e.d.) is daarom in de basis op de begane vloer gelegen. Het (toekomstig) gebruik van de kaplaag is daarom beperkt. De kaplaag krijgt aan de zijde van de woningen aan de Kuipershof bovendien zonnepanelen (zie ook punt f.). Mochten er in de toekomst toch dakramen e.d. komen dan zullen die bij de uitvoering rekening dienen te houden met het Burgerlijk Wetboek (BW). Artikel 5:50 lid 1 BW stelt dat er geen vensters e.d. binnen twee meter van de erfgrans van het naburige erf mogen zijn. Overigens komen de nieuwe woningen ruim buiten die afstand te staan.

- f. Het doel van zonnepanelen is om zonnewarmte te absorberen en niet te weerkaatsen. Panelen hebben voor dat doel daarom ook een coating. Enige reflectie is daarentegen niet uit te sluiten. Maar zal in dit geval niet leiden tot hinderlijke reflectie in de tuin van de appellant omdat de inkomende hoek van zonlicht de gespiegelde uitkomende hoek van reflectie bepaalt. Dus als de zon in de loop van de dag over de woning van de appellant komt (schuine hoek) zal de resterende reflectie ook die kant op gaan en niet naar beneden naar de tuin/woonkamer. In zijn algemeenheid valt verder op te merken dat plaatsing van zonnepanelen op daken van gebouwen wenselijk is. Dit in verband met het maatschappelijk belang van meer duurzaam opgewekte energie.
- g. Het gaat hier om zeer kleinschalig bouwplan (8 woningen) dat maar een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee zal brengen (zie ook paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing). Zoals eerder is beschreven wordt een deel van het verkeer meteen naar de van Dam van Isseltweg geleid en die van de zes seniorenwoningen naar de Kuipershof. Gesteld mag worden dat de huidige kantoorbestemming én het feitelijke gebruik van de panden in de afgelopen jaren meer verkeersbewegingen met zich mee heeft gebracht.
- h. Het wijzen op een eventuele daling van de waarde van de woning van de appellant is geen planologisch argument om medewerking te weigeren aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Doorslaggevend daarbij is of er wel of niet sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als uiteindelijk na verlening van de omgevingsvergunning beroep wordt gedaan op mogelijke planschade zoals bedoeld in afdeling 6.1 (tegemoetkoming in schade) van de Wet ruimtelijke ordening dan kent de gemeente hiervoor een vastgesteld protocol. Hierbij zal onder meer door een onafhankelijke commissie advies worden uitgebracht. Mocht er daadwerkelijk sprake zijn van planschade boven het normaal maatschappelijk risico dan zal dit worden vergoed.
- i. Onvermijdelijk zal bij de bouw van de woningen en de daaraan voorafgaande sloop van het huidige kantoorpand sprake zijn van enige overlast voor de directe omgeving. De toekomstige bouwer zal dit binnen redelijkheid tot een minimum gaan/moeten beperken. De verwachte bouwtijd van de acht woningen is ongeveer een half jaar. Er zal niet worden geheid. Indien een paalfundatie vereist is zal dit doormiddel van boorpalen geschieden. De ontwikkelaar heeft aangegeven om indien gewenst door de appellant een opname van de woning vooraf kan plaatsvinden.

Eindconclusie

De door de appellant ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan te laten wijzigen. Er is geen doorslaggevende reden om het aantal woningen zoals door de appellant wordt voorgesteld te verminderen in de vorm van het laten vervallen van de vier woningen ten noorden van de Kuipershof. Er is met de uitgevoerde onderzoeken in voldoende mate aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aangevraagde omgevingsvergunning kan dan ook worden verleend. De gemeenteraad zal hiervoor voorafgaand verzocht worden een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Deze nota van zienswijzen maakt hiervan onderdeel uit.

Pagina
21 van

Ons kenmerk
ODR2212790

Conclusie

U hoeft uw plan niet aan te passen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van 8 woningen inclusief uitwegen op het adres Van Dam van Isseltweg (naast nr. 4) in Geldermalsen krijgt.

Pagina
22 van

Ons kenmerk
ODR2212790

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,



rgunningverlening

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 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 het klantcontactcentrum West Betuwe via telefoonnummer 0345 - 72 88 00.

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 halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk en er is sprake van een urgent en/of planologisch belang. Indien hier geen sprake van is gaan we op basis van het intrekkingbeleid pas over tot intrekking indien er na 3 jaar nog geen gebruik is gemaakt van de vergunning.
- U stopt 3 jaar of langer met het werk

Pagina
24 van

Ons kenmerk
ODR2212790

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 Betuwe. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Dit staat in de bijlage hoe u de riolering moet aansluiten. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Bouwt u iets groots? Of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m². Of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopaafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'slopmelding' doen.

Bijlage 2

Pagina
25 van

Ons kenmerk
ODR2212790

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 Betuwe.

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 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
26 van

Ons kenmerk
ODR2212790

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.