

Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)

Zaaknummer

OVU-2023-003623

We hebben op 28 juli 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 vrijstaande woningen. De aanvraag gaat over tussen Recht van ter Leede 2 en 4 (Kadastrale perceel H-363) in Leerdam. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVU-2023-003623.

Besluit

We besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde bijlagen en documenten deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het afwijken van een bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- "het bouwen van een bouwwerk" aan artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;
- "het afwijken van een bestemmingsplan" aan artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo en artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan alleen worden verleend als een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. De gemeenteraad is op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) bevoegd gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad van Vijfheerenlanden een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit betreft onder meer categorie 'Wonen' Indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Vijfheerenlanden waarbij het aantal woningen dat wordt gebouwd niet van belang is.

Overwegingen voor het (ver)bouwen

Bestemmingsplan

- De locatie van het bouwplan valt binnen het bestemmingsplan "Leerdam-Noord" en heeft hierin de enkelbestemming "Tuin" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie";
- Voor deze locatie zijn tevens ook het "Vorbereidingsbesluit tabakspeciaalzaken" en "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren" van toepassing;
- het bouwplan is in strijd met artikelen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leerdam-Noord", omdat:
 - de voor "Tuin" aangewezen gronden niet zijn bestemd voor woningen met bijgebouwen (artikel 8.1, zijnde bestemmingsomschrijving);
 - de voor "Waarde-Archeologische" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er is een archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat de uitzonderingen genoemd in artikel 13.2 onder b niet kunnen worden toegepast.
- Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo;
- Er is aanleiding om aan deze afwijking medewerking te verlenen, omdat:
 - door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) op 28 september 2023 een positief advies is uitgebracht op het archeologisch onderzoeksrapport, Rapport 5821 van juli 2023;
 - door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) op 21 december 2023 een positief advies uitgebracht inzake de AERIUS-berekening, Onderzoek stikstofdepositie Recht van ter Leede 2-4, Leerdam van 5 oktober 2023 met referentie 21233,
 - door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) 15 februari 2024 een positief advies is uitgebracht op de ruimtelijke onderbouwing, 'Leerdam, tussen Recht van Ter Leede 2-4', Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer b.v., ingediend op 24 november 2023;
 - door het Waterschap Rivierenland te Tiel op 28 november 2023 een positief advies is afgegeven met betrekking tot de aanleg van de compenserende waterberging;
 - er een ontwerp hogere waarden besluit als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder is opgesteld om de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zijnde woningen, te kunnen realiseren op deze locatie;
 - er privaatrechtelijk geen beperkingen zijn;
 - er tegen dit bouwplan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.
- Gezien de bovengenoemde redenen tegen dit bouwplan in planologisch opzicht geen bezwaar staat.
- Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren" omdat de aantal benodigde parkeerplaatsen (10) conform de "Nota Parkeren gemeente Vijfheerenlanden" bij alle 4 de woningen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Overige bestemmingsplannen

Het ter plaatse geldende "Voorbereidingsbesluit tabakspeciaalzaken", vastgesteld op 21-09-2023, bevat geen voor dit bouwplan relevante bepalingen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Het gebied waarin uw perceel ligt, is in de Nota ruimtelijke kwaliteit 2021 als welstandsvrij aangemerkt. Het bouwplan hoeft daarom niet getoetst hoeft te worden aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

- We hebben dit bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. We zijn van mening dat het plan op grond van de ingediende gegevens aan het Bouwbesluit kan voldoen, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in dit besluit (toets- en toezichtsprotocol Bouwbesluit Vijfheerenlanden).

Bouwverordening

- De Bouwverordening van onze gemeente bevat met betrekking tot dit (bouw)plan op het aspect bodem na verder geen relevante bepalingen.

Bodem

- Door van Linge Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, kenmerk 22-2059A van 7 maart 2023;
- Door de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) is op 28 september 2023 een positief advies uitgebracht inzake het uitgevoerde bodemonderzoek, kenmerk 22-2059A van 7 maart 2023.

Algemeen

Als een besluit tot stand is gekomen mede door een advies van onze adviseurs, zijn we van mening dat onze adviseur deskundig is en het advies tot stand is gekomen op wijze die van een adviesorgaan mag worden verwacht en gewenst.

Overige bijgevoegde documenten

Bijlagen en documenten die deel uitmaken van deze beschikking worden genoemd in bijgaand bericht van het Omgevingsloket.

De volgende gegevens en documenten moeten nog worden ingediend voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk"

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de aangepaste gegevens en documenten, naar aanleiding van het advies van onze constructeur van 29 januari 2024, worden ingediend.

Er mag pas met de (bouw)werkzaamheden worden gestart nadat de aanvullende stukken zijn goedgekeurd, eerder niet!

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van ##datum## ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking ingediend worden bij het bevoegd orgaan.

De ontwerpbeschikking met bijlagen hebben van 27 maart 2024 tot en met 8 mei 2024 ter inzage gelegen en er konden zienswijzen naar voren worden gebracht. In genoemde periode zijn er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Leges

Volgens de geldende Legesverordening van de gemeente Vijfheerenlanden dient als basis voor de legesberekening de aannemingssom of een raming van de bouwkosten te worden gehanteerd. Beide bedragen dienen overeen te stemmen met de normale marktwaarde. De bouwkosten zijn door ons vastgesteld op € 1.154.000,00 exclusief BTW. Op grond van de legesverordening moet hiervoor een bedrag van € 47.390,70 aan leges (kosten) worden betaald.

In werking treden

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Informatie

Hebt u vragen of wilt u meer informatie? Neem contact op met het team Vergunningen, telefoonnummer (088) 599 7000 of e-mail omgevingsloket@vijfheerenlanden.nl.

Vianen, 13 juni 2024
namens het college van Vijfheerenlanden,

J. Romijn
Team Vergunningen

Niet eens met dit besluit?

Ga dan in beroep. Dit doet u door uw beroepschrift binnen zes weken op te sturen naar de rechtbank Midden-Nederland. De periode van zes weken start een dag na de datum waarop deze brief is verstuurd. Deze datum kunt u bovenaan de brief vinden.

In het beroepschrift moet u de volgende informatie vermelden:

- uw naam en adres en eventueel uw e-mailadres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- waarom u het niet eens bent met het besluit.

U sluit uw beroepschrift af met uw handtekening.

Stuur een kopie van het besluit waar u het niet mee eens bent mee met uw beroepschrift.

U kunt uw beroepschrift op twee manieren opsturen:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Een beroepschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Snel een uitspraak nodig?

Soms heeft u op korte termijn een uitspraak van de rechter nodig.

Dan kunt u ná het indienen van uw beroepschrift direct aan de rechter vragen om een tijdelijke maatregel (voorlopige voorziening) te nemen. U kunt bijvoorbeeld vragen dat de uitvoering van het besluit wordt gestopt totdat uw beroepschrift is behandeld. Een voorlopige voorziening vraagt u aan met een verzoekschrift, dat u indient bij de rechtbank.

Dit kan op twee manieren:

1. Digitaal: via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u DigiD nodig. Kijk voor meer informatie op de website digid.nl
2. Per post. Stuur uw verzoekschrift naar:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Let op

Ook een verzoekschrift indienen kost geld (griffierecht). Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de rechtbank via 088 - 362 00 00.

Voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk

- Voordat met de werkzaamheden mag worden begonnen, moeten de nog aan te leveren stukken worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Wanneer u wilt starten met de werkzaamheden moet u tenminste vier werkdagen voor het begin van de werkzaamheden waarvoor vergunning is verleend (inclusief eventuele graafwerkzaamheden) het bevoegd gezag hiervan in kennis te stellen. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder. De gemeentelijk toezichthouder is bereikbaar via telefoonnummer 088 – 599 7000 of via email tbouw5hl@vijfheerenlanden.nl.
- Wanneer u ten behoeve van de bouwwerkzaamheden een container, steiger, hekwerk of bouwmaterialen wilt plaatsen op gemeentegrond of de openbare weg, dan heeft u op grond van artikel 2:10 van de APV een ontheffing nodig. Deze ontheffing kan worden aangevraagd via de gemeentelijke website www.vijfheerenlanden.nl.
- De ligging van het bouwwerk alsmede de hoogte van het peil dient in het veld in overleg met de gemeentelijk toezichthouder te worden bepaald.
- Het is verboden op de bouwplaats of in de bodem afvalstoffen te verbranden of achter te laten. Het bouwafval dient tijdens de realisatie van de bouw (en/of aanlegactiviteiten) en voor de oplevering van de bouw te worden afgevoerd naar een door de overheid erkende verwerker.
- Voor zover niet uit de bij dit besluit behorende gewaarmerkte gegevens valt op te maken, dient het bouwen te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Vijfheerenlanden, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.
- Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet u het bevoegd gezag uiterlijk de eerstvolgende werkdag hierover informeren. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeentelijk toezichthouder.
- Een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet is voldaan aan voornoemd voorschrift.
- Voordat met de betreffende werkzaamheden mag worden begonnen, moet een vergunning worden aangevraagd voor een rioolaansluiting op de openbare riolering. De aanvraag moet voorzien zijn van een compleet rioolplan. Een aanvraagformulier voor een nieuwe rioolaansluiting staat op de website van de gemeente Vijfheerenlanden, www.vijfheerenlanden.nl. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het team Beleid en Beheer Openbare Ruimte via e-mail 5HLTeamBeleidenBeheerOpenbareRuimte@vijfheerenlanden.nl of telefoonnummer (088)599 7000.
- Tussen opstelplaats voor de binnenunit warmtepomp en de woonkamer/keuken (verblijfsgebied) zit een deur met een overstroomvoorziening. Enkel het aanpassen van de ventilatiestroom is onvoldoende. Voor aanvang van de werkzaamheden dient er te worden aangetoond wat de akoestische prestaties zijn van het deurblad doormiddel van een productinformatieblad.
- de maatregelen, zoals bepaald in het onderzoek van adviesbureau Voortman (Akoestisch onderzoek 'Geluidwering gevels 4 woningen Recht van Ter Leede te Leerdam'; kenmerk R-JVO /1953; d.d. 9 november 2023), worden aangebracht;
- de buitenunits van de warmtepompen voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Bouwbesluit (afdeling 3.2). Indien de buitenunits conform opgave worden geplaatst, mag het geluidvermoggenniveau van de buitenunits bij het maximale vermogen LWA,max, inclusief de tonaaltoeslag K1 en (indien aanwezig) het geluiddempende effect van de omkasting Domkasting, ten hoogste 60 dB bedragen. Indien in de gehele avond+nachtperiode (19-7 uur) gebruik wordt gemaakt van een stille instelling (Silent Mode), wordt in de dagperiode (7-19 uur) een geluidvermoggenniveau van ten hoogste 65 dB toegestaan. Opgemerkt wordt dat het hier gaat om het geluidsvermoggenniveau bij het maximale toerental c.q. maximale vermogen en niet om het

geluidsvermogenniveau dat vermeld staat op het CE-label en dat bepaald is op een lager (nominaal) vermogen. Het maximale geluidsvermogenniveau van een lucht-water warmtepomp treedt normaliter op bij de hoogste watertemperatuur en de laagste buitencondities. Bijvoorbeeld tijdens het bereiden van warmtapwater van +55°C en de laagste buitenlucht temperatuur (10°C) waarbij de compressor en de ventilator in de hoogste stand staan (A-10/W55). Zonder omkasting voldoet het voorgestelde type buitenunit hier waarschijnlijk niet aan. Indien de buitenunit niet voldoet dienen de units te worden voorzien van een geluidreducerende omkasting.

N.B.

Wij raden u aan om na te gaan of u naast deze omgevingsvergunning ook andere vergunningen nodig hebt (zoals een watervergunning bij de Waterschap Rivierenland).