

SelektHuis Bouw B.V.
t.a.v. D.B. Beldman
Kalanderstraat 51
7461 JL RIJSSEN

Uw brief van 21 december 2023	Uw kenmerk	Ons kenmerk D2024-00026126	Datum 29 oktober 2024	Verzonden d.d.
Onderwerp/Zaaknummer: Ontwerpbesluit Z2023-00002522		Behandeld door P. Spaan	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n) -

Geachte heer Beldman,

Op 21 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning. De aanvraag gaat over Kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie O, nummer 2001 (Dorpsstraat 5) te Driel. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp beschikking

De aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 januari 2025 ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzagelegging een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen of een advies over de ontwerpbeschikking uitbrengen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp beschikking treft u hierbij aan.

Vragen?

Heeft u hierover vragen, neemt u dan op werkdagen tussen 8.30 en 13.00 uur contact op met het Omgevingsloket, telefoonnummer 14 0481. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie het zaaknummer boven aan de brief vermelden?

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

Afschrift:

- Bag

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning. De aanvraag gaat over Kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie O, nummer 2001 (Dorpsstraat 5) te Driel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00002522.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen aan:

H.W. Smids
Dorpsstraat 5
6665 CB DRIEL

op grond van de onderstaande activiteiten en artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Het bouwen van een bouwwerk op basis van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo
- Handelen in strijd met regels RO op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo
- Het maken van een uitweg op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

Procedure

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Daaruit is gebleken dat uw aanvraag voldoende compleet is om inhoudelijk te worden beoordeeld. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure, zoals bepaald in artikel 3.10 van de Wabo.

Op 1 januari 2024 zijn de Invoeringswet Omgevingswet (hierna: de IOw) en de Omgevingswet (hierna: de Ow) in werking getreden en is onder meer de Wabo ingetrokken. Als een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Ow, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de IOw het oude recht – dat wil zeggen het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip – van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin van de Wabo.

De aanvraag is in dit geval ingediend op 21 december 2023. Dat betekent dat de Wabo op de behandeling en beoordeling van voorliggende aanvraag van toepassing is en blijft.

Het bouwen van een bouwwerk en Handelen in strijd regels RO

Motivering

De aanvraag hebben wij beoordeeld:

- voor het bouwen van een bouwwerk conform artikel 2.10 Wabo;
- voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor kan deze omgevingsvergunning niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 14 januari 2025 een ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen (Ontwerp-Vvgb) voor deze aanvraag omgevingsvergunning afgegeven.

Deze beschikking is als ontwerpbeschikking met de bijbehorende achterliggende stukken vanaf donderdag 23 januari 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzagetermijn is het mogelijk een zienswijze kenbaar te maken.

Inhoudelijke overwegingen

Aan het voorgenomen besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan de bouwverordening en het Bouwbesluit.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht over uw initiatief.
- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” met de bestemming Agrarisch met waarden, Waarde – Archeologische verwachting 1 en Waarde – Archeologische verwachting 3.
- Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden aangewezen als ‘Agrarisch met waarden’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschaligheid’ uitsluitend zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de overige bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven, het houden van dieren uitsluitend op de begane grondvloer, hobbymatig agrarisch grondgebruik, de bestaande bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfswoningen, nevenactiviteiten, het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid', de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak, de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en de bestaande nutsvoorzieningen.
- Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de inhoud van een bedrijfswoning niet meer dan 600 m³ mag bedragen.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo kunnen wij afwijken van het geldende bestemmingsplan.
- Bij deze beschikking hoort een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing, op grond waarvan we oordelen dat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Deze conclusie is op basis van de diverse uitgebrachte adviezen die we hebben ingewonnen. Dit heeft geleid tot de volgende overwegingen:
- *Verkeer*
De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Het plangebied ligt in het buitengebied. In de toekomstige situatie is er sprake van een vrijstaande burgerwoning. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt een parkeerbehoefte van 2.8 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 381 (maart 2019). In deze publicatie zijn kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van autoverkeer voor verschillende typen functies. Voor de beoogde ontwikkeling is echter op voorhand vast te stellen dat de verkeersbewegingen afnemen. De voormalige agrarische bedrijfsfunctie komt te vervallen en de bouw van de woning is ter vervanging van de bestaande woning.

Overwegingen

Het is geen woning in het buitengebied maar binnen de bebouwde kom van Driel. Daar geldt de parkeernorm van 2.7 parkeerplaatsen. Dit verandert niets in het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein van totaal 3 parkeerplaatsen.

De onderbouwing van de verkeersbewegingen van/naar het perceel is toegelicht en akkoord bevonden. In dat perspectief kan zelfs gesteld worden dat het aantal bewegingen minder zal worden.

De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn te verwachten en daarmee voor verkeer een aanvaardbare ontwikkeling.

- *Stedenbouw*

De huidige bebouwing van de voormalige boerderij is in vervallen staat. De boerderij ligt aan de Dorpsstraat, een historische invalsweg van Driel (Welstandsnota). Deze is aan de oostzijde voorzien van een rij laanbomen die ook voor de boerderij langs lopen.

De woerd vormt een herkenbaar element in de omgeving, door de vrije ligging van de bebouwing in het open weiland en door de lichte verhoging in het maaiveld waarop de bebouwing is gesitueerd.

Aan de zuid- en oostzijde van het perceel speelt de ontwikkeling van woonbuurt De Biezenkamp. In verband hiermee is het van belang dat langs de noordrand van het perceel ruimte gereserveerd kan worden voor een eventuele buurtontsluitingsweg.

Overwegingen

De woerd waarop de boerderij gelegen is, is in het beleid niet genoemd en dus ook niet aangemerkt als waardevol (Woerdenboek). Wel is het van belang voor de leesbaarheid van de dorpsstructuur dat het principe van de woerd op deze plek behouden blijft. Dat is mogelijk door de bebouwing op een lichte verhoging te realiseren, vergelijkbaar met de bestaande verhoging in het landschap.

De vrije ligging van de bebouwing ten opzichte van de omgeving wordt met dit bouwplan niet aangetast. Dit aspect is een aandachtspunt voor het stedenbouwkundig plan van De Biezenkamp.

Door de positionering van de woning aan de zuidzijde van het perceel, blijft het mogelijk om de buurtontsluiting voor De Biezenkamp te realiseren.

De positionering ten opzichte van de Dorpsstraat en de diepe voortuin die hier gerealiseerd wordt, laat voldoende ruimte voor de bestaande laanbeplanting en benadrukt de vrije ligging aan deze zijde.

Met de realisatie van het voorgestelde plan wordt nieuwe kwaliteit toegevoegd aan de locatie van de woerd.

De conclusie is dat er is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt geadviseerd mee te werken aan dit verzoek.

- *Landschap*

Een van de doelen in het LOP is het behoud en versterken van de oude woerden met oude boerderijen/buitenplaatsen met bijbehorende monumentale erfbepantingen. Het realiseren van een nieuwe woning op deze locatie zorgt op zich niet voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De vrije ligging van de bebouwing ten opzichte van de omgeving wordt met dit bouwplan niet aangetast. Dit aspect is een aandachtspunt voor het stedenbouwkundig plan van De Biezenkamp. Daarbij is het belangrijk om landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van deze woerd zichtbaar te maken/versterken.

In de loop der jaren is het erf minder herkenbaar als woerd, door nivellering van het hoogteverschil door agrarisch gebruik en het verval van de inrichting. De nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan het herstel van de waarden en leesbaarheid van de woerd. Dat is mogelijk door de bebouwing op een lichte verhoging te realiseren, vergelijkbaar met de bestaande

verhoging in het landschap. Dit in combinatie met een passende inrichting van het erf en gebouwomgeving.

De conclusie is dat er is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. Vanuit landschappelijke overwegingen wordt geadviseerd mee te werken aan dit verzoek, op voorwaarde dat het plan de waarden van de woerd zichtbaar vergroot, door een verhoging in het landschap en een passende erfinrichting.

- *Milieu*

Geluid

Wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor het plan. De Dorpsstraat is een 30 km/uur weg, zonder geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is lager dan 53 dB(A). Voor wegverkeerslawaaï is een geluidbelasting op woning van <53 dB(A) als acceptabel woon- en leefklimaat te beoordelen. Er is geen sprake van een nieuwe situatie op grond van de Wet geluidhinder (sloop/herbouw van een bestaande woning). Een nadere toets aan het gemeentelijk geluidbeleid kan achterwegen blijven aangezien het vervangende nieuwbouw betreft.

Lucht

Het aspect luchtkwaliteit is geen probleem. Een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Voor geur (vanaf het bedrijf Baltussen, afstand ca. 430 meter) betekent dit geen wezenlijke verandering. Op basis van de contouren uit het geurrapport van Baltussen (weliswaar uit 2008) ligt de woning buiten de contour 0,5 OUE/m³ als 98-percentiel. Ten aanzien van geur in het kader van RO is er ook geen bezwaar voor dit initiatief.

Geur

Er liggen geen veehouderijen in de omgeving van het plan. Daarmee is dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling van de omzetting van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Bedrijven en Milieuzonering

In de directe omgeving van het plan liggen geen bedrijven. Wat betreft milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

- *Bodem*

Er is geconstateerd dat voor deze locatie sprake is als een verontreinigde PAK-spot. Hiervoor dient echter een voorwaarde te worden opgenomen waarbij vereist wordt om een saneringsplan in te dienen welke goedgekeurd moet worden voordat er met uitvoering van de werkzaamheden wordt gestart.

- *Waterschap*

Deze ontwikkeling betekent een afname ten aanzien van de aanwezige verharding. Het gevolg hiervan is dat er sprake is van een verbetering voor de waterhuishouding op het perceel. Een en ander is beoordeeld op basis van de huidige Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland. Er dient wel rekening gehouden te worden met de bebouwing van het perceel omdat er op een deel van het bouwvlak de beschermingszone Leiding-Riool van toepassing is. Hier kan niet op gebouwd worden. Het initiatief heeft voldoende afstand. Met in achtneming hiervan adviseert het Waterschap positief.

- *Naar ons oordeel worden belangen van derden door af te wijken van het geldende bestemmingsplan niet onevenredig geschaad.*

Het maken van een uitweg

Motivering

De aanvraag hebben wij beoordeeld voor het maken van een uitweg conform artikel 2.18 van de Wabo.

Inhoudelijke overwegingen

Aan het voorgenomen besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor het maken van een uitweg:

- Wij hebben uw aanvraag onderzocht en getoetst aan de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Overbetuwe (artikel 2:12).
- De ligging van de aangevraagde inrit levert geen belemmering op van de bruikbaarheid en het veilig en doelmatig gebruik van de weg.
- De beschikbare parkeerruimte in de straat wordt niet verminderd door het aanleggen van de inrit.
- De inrit geeft geen verstoring van het uiterlijk aanzien van de gemeente en gaat niet ten koste van groenvoorzieningen.
- Aanleg van een inrit op de genoemde plaats is mogelijk volgens het voor uw perceel geldende bestemmingsplan.

We hebben op basis hiervan geen reden om uw aanvraag te weigeren.

Conclusie

Gelet hierop verlenen wij voor het bouwen van een nieuwe woning een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels
- het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels RO

- De hoofdropzet van de constructie is akkoord bevonden.
De volgende stukken zijn akkoord bevonden:

- SH23016_Smids_blad_2_21-12-2023_rba_pdf
- SH23016-03-b_12-10-2023_pdf
- SH23016-SB-b_25-09-2023_pdf

De volgende stukken dient u nog aan te leveren:

- Paalspecificaties, berekening en paaltekening met afmeting en wapening (leverancier);
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Inmeting van paalafwijkingen inclusief berekening van eventueel benodigde voorzieningen;
- Wapeningstekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -poeren;
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijv. vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal- en houtconstructies;

Bovengenoemde stukken moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden overgelegd worden.

Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat door of namens de manager team Omgeving schriftelijk is verklaard dat tegen de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig ingediende gegevens geen bezwaar bestaat.

- *Bodem*
- Voor er uitvoering gegeven wordt aan de bodemwerkzaamheden dient er een officieel saneringsrapport te zijn overlegd waaruit blijkt hoe er wordt om gegaan bij het aantreffen van een verontreinigende bodem. De werkzaamheden mogen niet eerder aanvangen dan nadat door of namens de manager team Omgeving schriftelijk is verklaard dat tegen de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig ingediende gegevens geen bezwaar bestaat
- Voor de uitvoering van het plan dient de aanwezige woerd zichtbaar te zijn gemaakt door een verhoging in het landschap met daarbij een passende erfinrichting.

Hebt u nog vragen?

U kunt contact opnemen met het Omgevingsloket via telefoon +14 0481, of langskomen op werkdagen tot 13.00 uur op het spreekuur. Het bezoekadres is Dorpsstraat 67 in Elst. U kunt ook een bezoek brengen aan onze website www.overbetuwe.nl.

Besluitdatum: 14 januari 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

Algemene informatie in verband met een omgevingsvergunning voor het bouwen

In verband met de correcte uitvoering van uw bouwplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is het van belang aandacht te geven aan de onderstaande onderwerpen.

Schriftelijke kennisgevingen

Voor de goede gang van zaken is het nodig dat het Omgevingsloket schriftelijk wordt geïnformeerd over:

- het begin van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden (termijn: uiterlijk twee dagen voor aanvang hiervan);
- het voor ingebruikgeving of -neming gereed zijn van het bouwwerk of een gedeelte daarvan; het is verboden om een bouwwerk in gebruik te geven of nemen indien het gebouw niet is gereed gemeld.

U kunt de gereedmelding doen via omgevingsloket@overbetuwe.nl.

Omgevingsvergunning op het werk

De omgevingsvergunning met bijbehorende bescheiden moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek aan de medewerker(s) van de gemeente Overbetuwe ter inzage worden gegeven.

Geldigheidsduur van de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden ingetrokken, wanneer niet binnen de in artikel 4.1 van de bouwverordening genoemde termijn van 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt, danwel de bouwwerkzaamheden gedurende een termijn van 26 weken hebben stilgelegen.

Wijzigingen in het bouwplan

Wanneer u het bouwplan in afwijking van de vergunning wilt uitvoeren, is vrijwel altijd opnieuw een omgevingsvergunning vereist. Hierover dient u tijdig contact op te nemen met het Omgevingsloket van de gemeente Overbetuwe. Wellicht ten overvloede wijzen wij er op dat bouwen zonder en/of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning verboden is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als dat toch gebeurt kan dat heel vervelende gevolgen voor u hebben.

Bouwen op of boven gemeentegrond

Wanneer het bouwplan wordt uitgevoerd op of boven grond die eigendom is van de gemeente Overbetuwe is daarvoor een afzonderlijke toestemming van de gemeente nodig. In de meeste gevallen betekent dit dat de grond aangekocht moet worden. De omgevingsvergunning mag u niet aanmerken als een toestemming voor bouwen op of boven gemeentegrond. Voor het aanvragen van toestemming - voor zover van toepassing - voor het bouwen op of boven gemeentegrond dient u contact op te nemen met het team Ruimte van de gemeente Overbetuwe.