



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Krijger & Wagter Architecten B.V.
aan P. Wagter
St. Agnietenstraat 5
4001 NB TIEL

Onderwerp
Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte Wagter,

Op 16 oktober 2018 ontvingen wij van u een aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning gaat over het bouwen van 21 woningen van het project Zandekkers II in Ravenswaaij. In deze brief leest u ons besluit en wijzen wij u op enkele andere zaken.

Kennisgeving ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ter inzagelegging

De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen vanaf **Selecteer datum** gedurende zes weken ter inzage. Een exemplaar van het ontwerpbesluit en de kennisgeving zijn bijgevoegd.

Zienswijze

Tijdens de periode van terinzagelegging kan één ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Buren Na de termijn van terinzagelegging zal een definitief besluit worden genomen.

Publicatie

Het besluit wordt door de gemeente Buren gepubliceerd op de website, in de Staatscourant en op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en in op www.officiële bekendmakingen.nl.

Wanneer mag u starten?

U mag nog niet starten. Wij wijzen u erop dat het hier een ontwerp omgevingsvergunning betreft en u hiermee de aangevraagde werkzaamheden / activiteiten nog niet kunt uitvoeren.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

Pagina
1 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Uw kenmerk

Behandeld door
Casper Flier

Omgevingsdienst Rivierenland

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3
4001 VK Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314
E ingekomenpost@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met Casper Flier. Zijn telefoonnummer is 0344-579 314. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om ons kenmerk bij de hand te houden.

Met vriendelijke groet,
@ONDERTEKENING_NAMENS@
@ONDERTEKENAAR_HANDTEKENING@
@ONDERTEKENAAR_NAAM@
@ONDERTEKENAAR_FUNCTIE_COORDINATOR@
@ONDERTEKENAAR_TEAM@
Omgevingsdienst Rivierenland

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
2 van 21

Ons kenmerk
0214110195

ONTWERPBESLUIT - OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 16 oktober 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 21 woningen op het adres Zandekkers II in Ravenswaaij.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
3 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Besluit vaststellen adres(sen)

Voor deze omgevingsvergunning hebben wij ook het huisnummerbesluit vastgesteld zoals dat in de 'bijlage huisnummerbesluit' is opgenomen en toegelicht. Een bezwaarschrift tegen de verleende vergunning wordt niet beschouwd als een bezwaarschrift tegen het huisnummerbesluit.

Wat is ons besluit?

Wij zijn voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende stukken is bijgevoegd. Aan de vergunning zijn **voorschriften en voorwaarden** verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Activiteit(en)

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo
- Maken of veranderen van uitwegen – art. 2.2 Wabo

Overige toestemmingen

Rioolaansluiting

Procedure / Juridisch kader

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Het relevante juridisch kader per activiteit is weergegeven in onderstaande tabel:

Deelactiviteit	Juridisch kader
Bouwen	Art. 2.1 lid 1a Wabo
Handelen in strijd met regels RO	Art. 2.1 lid 1c Wabo

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ter inzagelegging

Van **Selecteer datum** tot **Selecteer datum** wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit?

Gedurende de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen hiertegen worden ingediend. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met Casper Flier. Zijn telefoonnummer is 0344-579 314. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om ons kenmerk bij de hand te houden.

Met vriendelijke groet,
@ONDERTEKENING_NAMENS@
@ONDERTEKENAAR_HANDTEKENING@
@ONDERTEKENAAR_NAAM@
@ONDERTEKENAAR_FUNCTIE_COORDINATOR@
@ONDERTEKENAAR_TEAM@
Omgevingsdienst Rivierenland

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
4 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

I Procedureel

II Voorschriften en voorwaarden

III Toetsingen en overwegingen

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
5 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten, die onderdeel uitmaken van het besluit, zijn bijgevoegd:

- Archeologisch onderzoek, Zandekkers 27028 Synthegra 2008 S082784
- Huisnummerbesluit project Zandekkers Ravenswaaij
- Situatietekening d.d. 7-1-2019
- Tekening rijwoning blok 1 type 1 kavels 7 t/m 10 gevels plattegrond doorsnede
- Tekening rijwoning blok 2 kavels 19 20 en 21 gevels plattegrond doorsnede
- Tekening tweekapper blok 3 kavel 4 en 5 gevels plattegronden doorsnede
- Tekening vrijstaande woningen blok 4a 4c en 4d kavels 1 2 en 6 gevels plattegrond doorsnede
- Tekening vrijstaande woning blok 4b kavel 3 gevels plattegrond doorsnede
- opties vrijstaande woningen blok 4c en 4d kavel 1 en 2
- bergingen blok 5 kavel 11 t/m 18 beneden-boven woningen
- opties blok 1 4 rijwoningen kavels 7 t/m 10
- opties blok 2 3 rijwoningen kavels 19 20 en 21
- opties blok 3 tweekapper kavel 4 en 5
- opties blok 4a vrijstaand kavel 6
- opties blok 4b vrijstaand kavel 3
- Tekening beneden-boven woning blok 5 kavels 11 t/m 18 gevels plattegrond doorsnede
- bergingen rijwoningen blok 1 en 2 kavels 8 9 10 20 en 21
- bergingen blok 4c en 4d kavels 1 en 2
- garage blok 4c kavel 2
- brandoverslag beneden bovenwoningen
- bouwbesluitberekeningen 7 rijwoning blok 1 en 2
- bouwbesluitberekeningen blok 3 tweekapper
- bouwbesluitberekeningen blok 4a t/m 4d vrijstaand
- bouwbesluitberekeningen beneden-boven woningen blok 5
- BRM-WRM_fase_2_pdf
- Funderingsadvies d.d. 03-10-2018
- EPC_Zandekkers_II_bwnr_11-18
- Aanvraagformulier inritten
- Kleuren en Materialen-woningen-2 d.d.25-10-2018
- Kleuren en Materialen-Beneden-Bovenwoningen -1 d.d 25-10-2018
- Parkeerbalans
- -Bouwplaatstekening
- Tekening hoofdwaterleiding Vitens d.d. 05-09-2017
- MPG berekening-rijwoningen
- MPG berekening -tweekapper
- MPG berekening vrijstaande woningen
- MPG berekening beneden bovenwoningen
- Ruimtelijke Onderbouwing Zandekkers fase 2, oktober 2018
- besluitvlak zandekkers fase 2 d.d. 2 oktober 2018
- Bijlage 1 Verkennend_bodemonderzoek

- Bijlage 2 Aanvullend_bodemonderzoek
- Bijlage 3 Onderzoek_kwaliteit_grond 1
- Bijlage 4 Onderzoek_kwaliteit_grond 2f
- Bijlage 5 Verhardingsplan
- Bijlage 6 Rioleringsplan
- Bijlage 7_Quickscan flora en fauna
- opties vrijstaande woningen kavel 1 en 2
- garage kavel 6
- details tweekapper kavel 4 en 5
- vrijstaande woningen kavels 1 2 3 en 6
- details 4 ben 4 bov woningen
- details 7 rijwoningen kavels 7 tm 10 19 20 en 21
- berekening bovenbouw vrijstaande woningen
- berekening bovenbouw tweekapper
- berekening bovenbouw rijwoningen
- berekening bovenbouw_beneden bovenwoning
- EPC Zandekkers II bwnr2 4 vrijstaande woningen
- EPC Zandekkers II bwnr_ tweekapper
- EPC Zandekkers II bwnr 8_3 tussenwoningen
- EPC Zandekkers II bwnr 10 4 hoekwoningen
- aanvraaggegevens publiceerbaar
- Peilhoogtes
- voorschriften2 011 uitritten

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
6 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Bijlagen

- Algemene informatie en toestemmingen
- Informatie bezwaar maken

I Procedureel

Gegevens projectbeschrijving

Op 16 oktober 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag gaat over het bouwen van 21 woningen op het adres Zandekkers II in Ravenswaaij.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
7 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Activiteiten

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo'
- Uitweg - art. 2.2 lid 1^e Wabo

Vorbereidingsprocedure

De uitgebreide besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Bij de besluitvorming is artikel 3.3 van de Wabo van toepassing.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben wij het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Beoordeling

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

'bouwen' aan artikel 2.10 van de Wabo;

'Handelen in strijd met regels RO' aan artikel 2.12 van de Wabo;

'Uitweg' aan artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 van de APV.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Tussen (data) ligt een ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ter inzage en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

De gemeente Buren heeft -PM- zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op maandag 16 juni 2014 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De bouw van 21 woningen valt niet binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit plan dus wel een verklaring van geen bedenkingen vereist. Op dinsdag 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad besloten deze verklaring van geen bezwaar afgegeven. Deze verklaring van geen bezwaar is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daar onderdeel van uit.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
8 van 21

Ons kenmerk
0214110195

II Voorschriften

Aan de vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
9 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Activiteit Bouwen

1. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorg dragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
2. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen alvorens aan alle relevante voorschriften in deze vergunning is voldaan.
3. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2.7 van de Mor aanvraag voor een omgevingsvergunning dienen de na te noemen bescheiden ter goedkeuring te worden overgelegd aan de Omgevingsdienst Rivierenland uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden. Pas na goedkeuring van de Omgevingsdienst Rivierenland kan tot uitvoering worden overgegaan. Deze gegevens kunt u sturen naar ingekomenpost@odrivierenland.nl onder vermelding van kenmerknummer 0214110195.
4. De twee toegangsdeuren van de beneden –bovenwoningen dienen van binnenuit vrij geopend te kunnen worden.
5. Bodem
 - Wanneer tijdens graafwerkzaamheden onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen dient het werk direct gestaakt te worden en de omgevingsdienst te worden geïnformeerd. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hiervoor eerst het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is.
 - Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.
 - Als bij de bouw vrijkomende grond buiten het bouwperceel wordt hergebruikt moet gehandeld worden conform de bepalingen in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie. De uiteindelijke bevoegdheid voor de toepassing ligt bij de gemeente waarbinnen de toepassingslocatie ligt. Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan. Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden via www.odrivierenland.nl; Als zoekterm invullen: "bodemkwaliteitskaart". Bij "Meer over bodemkwaliteitskaart" vindt u onderaan de tekst een link naar de interactieve bodemkwaliteitskaart. Indien grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast wordt dient een partijkeuring conform BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.
6. Natuur
 - Iedereen in Nederland heeft te maken met de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van diverse soorten planten en dieren. Ook als u een omgevingsvergunning heeft voor de geplande

activiteit, bent u verantwoordelijk voor naleving van de Wet Natuurbescherming. U moet er dus altijd voor zorgdragen dat met de uitvoering van het werk beschermde soorten niet worden geschaad. Op grond van de ruimtelijke onderbouwing en de bijlage Quick scan Flora en fauna wordt geconcludeerd dat er geen beschermde planten en/of diersoorten worden geschaad.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
10 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Indien u hierover vragen heeft kunt u contact opnemen met Casper Flier via het algemene nummer van de Omgevingsdienst Rivierenland

0344-579314 of via de e-mail: ingekomenpost@odrivierenland.nl

7. Voordat u met de werkzaamheden begint moeten de volgende handelingen aan de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	Telefonisch of per mail naar ingekomenpost@odrivierenland.nl	Uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	Telefonisch of per mail naar ingekomenpost@odrivierenland.nl	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk
De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen	Telefonisch of per mail bij de toezichthouder (0344-579314)	tenminste twee dagen van tevoren
De aanvang van de grondverbetering werkzaamheden	Telefonisch of per mail bij de toezichthouder (0344-579314)	tenminste twee dagen van tevoren
De aanvang van het storten van beton	Telefonisch of per mail bij de toezichthouder (0344-579314)	tenminste twee dagen van tevoren

8. Het bouwwerk dient te worden gebouwd overeenkomstig de bij deze vergunning gevoegde gewaarmerkte stukken en bescheiden, waarbij de op de gewaarmerkte tekening(en), berekening(en) en/of andere stukken aangegeven aanwijzingen en/of correcties in acht worden genomen en overeenkomstig de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
9. Indien tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, constructieberekeningen en tekeningen, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan de Omgevingsdienst Rivierenland worden doorgegeven.
10. Productverklaringen of attesten moeten te allen tijde kunnen worden overlegd aan de bouwcontroleur of functionaris brandweer van de veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

1 Begrippenlijst

- “College” : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren (Postbus 23, 4020 BA Maurik)
- “de toezichthouder” : de opzichter van de afdeling Ruimtelijk Beheer van de gemeente Buren
- “het werk” : alle uit te voeren werkzaamheden en objecten waar deze vergunning op betrekking heeft;
- “de houder” : degene aan wie de vergunning is verleend;

2 Voorschriften van algemene aard

Algemeen

- 2.1 De houder moet de gemeente altijd schriftelijk in kennis stellen als de vergunning binnen een jaar na afgifte geheel of gedeeltelijk door hem/haar aan derden wordt afgestaan of overgedragen aan andere rechts-opvolgers.
- 2.2 De vergunning vervalt wanneer daarvan binnen één jaar na dagtekening van het besluit geen gebruik is gemaakt.

Meldingen

- 2.3 Aan de genoemde toezichthouder moet de houder van de vergunning melden:
- minimaal vijf dagen voordat met de uitvoering van het werk wordt begonnen de dag en het uur van aanvang van het werk;
 - per direct het tijdstip waarop het werk gereed is gekomen;
 - minimaal twee maanden van tevoren het voornemen om het werk uit te breiden, te wijzigen en/of anders te gebruiken.
- 2.4 Voordat met de uitvoering van het werk wordt begonnen moet de houder van de vergunning nagaan bij het “Kabel- en Leidingeninformatiecentrum”, telefonisch bereikbaar onder nummer 0800 - 0080, of ter plaatse van het werk kabels of leidingen zijn gelegen.
- 2.5 Zodra geen gebruik meer wordt gemaakt van de krachtens de vergunning uitgevoerde werken, moet dat direct schriftelijk aan college worden gemeld.

Aanvang, uitvoering en onderhoud van het werk

- 2.6 De voorbereiding, uitvoering en nazorg van de werkzaamheden moet er altijd op zijn gericht dat daardoor geen nadelige gevolgen ontstaan voor de bruikbaarheid van en de veiligheid van het verkeer op de weg.
- 2.7 Is met het werk een aanvang gemaakt, dan moeten de werkzaamheden onafgebroken en met de meeste spoed worden voortgezet en voltooid.
- 2.8 De in de vergunning vermelde werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens de aanvraag en de daarbij overeenkomstig gewaarmerkte tekeningen en/of overige bescheiden, tenzij de voorschriften in deze bijlage anders vermelden.
- 2.9 Bij de uitvoering van het werk kunnen rechten en/of eigendommen van derden binnen het gemeentelijk weggebied betrokken zijn. In dat geval behoeft vergunninghouder ook privaatrechtelijk toestemming van de betrokken derde.
- 2.10 Worden met het werk kabels/(telefoon)leidingen dicht genaderd waardoor de goede werking ervan verloren gaan, dan moet de houder vooraf overleg plegen met de beheerder van die kabels/leidingen en de door deze gegeven aanwijzingen opvolgen.
- 2.11 Direct na het uitvoeren van de werkzaamheden moeten bermen, taluds, beplantingen, groen- stroken, verhardingen etc. (voor zover van toepassing) in een staat worden teruggebracht die gelijkwaardig is aan de staat voor de uitvoering van het werk; een en ander ter beoordeling en ter goedkeuring van het college.

- 2.12 De houder moet het werk, gelegen binnen het gemeentelijk werkgebied en voor zover in de bijzondere voorschriften niet anders is bepaald, op eigen kosten uitvoeren, onderhouden (schoonhouden) en in stand houden. Er mag geen hinder of gevaar voor het verkeer ontstaan.
- 2.13 Kosten, voortvloeiend uit wijzigingen aan eigendommen van de gemeente en/of derden als gevolg van de uitvoering van het werk, zijn voor rekening van de houder van de vergunning.
- 2.14 Instructies, gegeven door of namens het college met betrekking tot de uitvoering, het onderhoud c.q. het opruimen van het werk moeten stipt worden opgevolgd. Het werk moet onmiddellijk worden gestaakt wanneer de door of namens het college gegeven instructies en/of de aan de vergunning verbonden voorschriften niet of onvoldoende worden opgevolgd c.q. nagekomen. Alle hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de houder. De werkzaamheden mogen niet eerder worden hervat dan nadat daarvoor door of namens het college toestemming is verleend.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
12 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Verkeersveiligheid

- 2.15 De houder is verplicht ervoor te zorgen dat een ieder die zich wegens het maken of onderhouden van het werk op of langs de weg bevindt, een veiligheidsvest draagt. Alleen veiligheidsvesten die voldoen aan de eisen zoals omschreven in hoofdstuk 01.12.04 van de Standaard RAW Bepalingen 1995 van het C.R.O.W. (ISBN 90-6628-198-7) worden gebruikt.
- 2.16 De houder moet tijdens of na het ter plaatse uit te voeren werk op de gemeentelijke weg op zijn/haar kosten alle maatregelen nemen en werken uitvoeren, die in het belang van een goede verkeersregeling en van de veiligheid van het verkeer nodig zijn. De houder is tevens verplicht gevolg te geven aan de voorschriften van Burgemeester en wethouders, die in het belang van het verkeer worden gegeven, en de door deze eventueel daartoe nodig geachte wijzigingen in het werk aan te brengen.
- 2.17 De houder is verplicht de uitweg zodanig aan te leggen dat het hemelwater voldoende kan worden afgevoerd en er geen wateroverlast wordt veroorzaakt.

Schade

- 2.18 De houder is verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente dan wel derden ten gevolge van het gebruik van de vergunning schade lijden.
- 2.19 De houder blijft tot één jaar na de uitvoering van het werk aansprakelijk voor alle gedurende deze tijd daaruit ontstane schade, ook voor die als gevolg van nazakken en slechte afwatering, tenzij door de houder wordt aangetoond, dat de bedoelde schade niet een gevolg is van het uitgevoerde werk.
- 2.20 Eventueel schade die wordt toegebracht aan werken en/of eigendommen van de gemeente en/of van derden, waartoe ook verzakkingen worden gerekend, zal door de houder, op eigen kosten, naar behoren moeten worden hersteld. Bij nalatigheid zal dit door of in opdracht van de gemeente op kosten van de houder worden gedaan. De termijn waarbinnen herstel moet plaatsvinden wordt door Burgemeester en wethouders bepaald.

Wijzigingen, intrekken en vervallen van de vergunning

- 2.21 De vergunning kan worden gewijzigd of ingetrokken:
- a. als Burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het wijzigen respectievelijk het opruimen van het werk in het belang van de bruikbaarheid van en de veiligheid van het verkeer op de weg nodig is;
 - b. als de aan de vergunning verbonden voorschriften en/of de door of vanwege Burgemeester en wethouders gegeven aanwijzingen niet of niet voldoende worden nagekomen onderscheidelijk opgevolgd;

- c. als de voor het verkrijgen van deze vergunning verstrekte gegevens zodanig onjuist of anders blijken, dat op het verzoek een andere beslissing zou zijn genomen als bij de beoordeling daarvan de juiste gegevens bekend waren geweest.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

- 2.22 a. Is de vergunning ingetrokken of vervallen wegens het verstrijken van de termijn waarvoor zij is verleend en/of vanwege de onder 2.21 genoemde weigerings- en intrekkinggronden, dan moet de houder de eventueel krachtens de vergunning aanwezige werken op eigen kosten opruimen en het gemeentelijk weggebied ter plaatse in een staat terugbrengen die gelijkwaardig is aan de staat voor de uitvoering van het werk; een en ander ter beoordeling en ter goedkeuring van Burgemeester en wethouders. Bijzondere omstandigheden kunnen aanleiding geven tot het met de houder overeenkomen van een andere regeling.
- b. Geeft de houder in voornoemd geval te kennen de opruiming van de aanwezige werken achterwege te laten en is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders de opruiming uit hoofde van het gemeentelijk wegbelang niet vereist, dan wordt de houder van de vergunning geacht ten behoeve van de gemeente afstand te hebben gedaan van alle aanspraken welke hij/zij op de eigendommen van de werken, voor zover deze niet worden opgeruimd, zou kunnen doen gelden, zonder dat hij/zij uit dien hoofde aanspraak op vergoeding zal kunnen maken.

pagina
13 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Bestuursdwang

- 2.23 Het wijzigen of opruimen van het werk moet geschieden door en voor rekening van de houder met inachtneming van de daarbij te geven voorschriften. Bij nalatigheid zal dit door of in opdracht van de gemeente op kosten van de houder, d.m.v. bestuursdwang worden gedaan op grond van artikel 125 van de Gemeentewet.

3. Voorschriften gericht op de aanleg en het gebruik van de uitweg

3 Ligging van de uitweg

- 3.1 De uitweg is voor de woning straat+hnr+plaats..... kadastraal bekend gemeente, Sectie nummer

Gebruiksdoel van de uitweg

- 3.2 Bij de aansluiting op de openbare weg mag geen plasvorming ontstaan. Het regenwater moet goed kunnen weglopen. Bij de aansluiting op de rijweg mag alleen harde bestrating (tegels, klinkers) gebruikt worden.
- 3.3 De vergunninghoud(st)er moet de gemeente schriftelijk in kennis stellen als hij/zij de uitweg voor een ander doel dan waarvoor deze vergunning is verleend wil gaan gebruiken.

Uitvoering van de uitweg en te gebruiken materialen

Buitengebied

- 3.4 De aanleg van de uitweg kan door de vergunninghouder worden uitgevoerd volgens de aan deze vergunning verbonden voorschriften.
- 3.5 *Bebouwde kom.*
De kosten voor de uitweg komen geheel voor rekening van de vergunninghouder.
Zodra de betaling van de aanleg van de uitweg én de totale leges ontvangen is zal de aannemer opdracht krijgen om de werkzaamheden uit te voeren

Buitengebied/Bebouwde kom

- 3.6 De op het gemeentelijk weggebied toe te passen wegenbouwkundige materialen moeten door de gemeente zijn goedgekeurd.
- 3.7 Er mag aansluitend op de rijbaan uitsluitend harde open bestrating (klinker/tegels) gebruikt worden.

- 3.8 Voor vragen kunt u contact opnemen met de toezichthouder van de gemeente Buren, de heer H. van Doorn, telefonisch te bereiken op nummer 14-0344.
- 3.9 Blijkt dat er ter plaatse van de uitweg kabels en/of leidingen liggen die niet bestand zijn tegen de belasting van het verkeer dat van de uitweg gebruikmaakt, dan zal de betreffende kabel of leiding ter plaatse door de beheerder daarvan op kosten van de houd(st)er van de vergunning voldoende (moeten) worden beschermd.
- 3.10 Waterschap Rivierenland moet toestemming geven voor het kruisen van een eventuele Watergang.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
14 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Schoon opleveren gemeentelijk weggebied

- 3.11 Klei of grond e.d. welke, in het algemeen, tijdens graafwerkzaamheden op de wegverhardingen (hoofdrijbaan, fietspaden, parallelwegen, voetpaden etc.) komt, moet direct worden verwijderd.

Behoort bij beschikking van Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren;

Gelet op het Mandaatbesluit gemeente Buren 2010-II d.d.14 september 2010;

III TOETSING EN OVERWEGINGEN

Activiteit Bouwen

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
15 van 21

Ons kenmerk
0214110195

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan

De bouwactiviteit is getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren, 1^e herziening'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Woongebied – uit te werken 1'.

De activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning, wanneer deze activiteit niet is aangevraagd, tevens aangemerkt als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan artikel 2.12 Wabo getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in de beoordeling van deelactiviteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" van dit besluit.

Welstand

- De aanvraag voldoet, gelezen het advies van de welstandscommissie van donderdag 21 februari 2019, aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

- Aannemelijk is dat de bouwactiviteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Buren;
- Op basis van de overlegde gegevens zijn er in de openbare ruimte 57 (1e fase 30 en 2e fase 27) en op eigen terrein 32 p-plaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernota;
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

- Aannemelijk is dat de bouwactiviteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012;
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op het bouwen van 21 woningen aan de Zandekkers II in Ravenswaaij bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
16 van 21

Ons kenmerk
0214110195

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren, 1^e herziening'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Woongebied – uit te werken 1'.

Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met:

- artikel 12.2 lid a omdat een aantal woningen een bouwhoogte heeft van 10,7m waar 10m is toegestaan.
- artikel 12.2 lid c omdat een uitwerkingsplan niet eerder vastgesteld mag worden dan 1-1-2020.
- artikel 12.3.1 omdat aanvrager het voornemen heeft eerder te bouwen dan dat een uitwerkingsplan in werking is getreden. Op dit moment geldt een bouwverbod.

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo) kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking), of;
- c. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Gebleken is dat in de regels van het bestemmingsplan zelf en in bijlage II Bor geen mogelijkheden zijn opgenomen om de vergunning te kunnen verlenen. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet wel in de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan

Dit houdt in dat, om medewerking te kunnen verlenen, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten waaruit tevens blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Onderbouwing

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd die in gaat op de bouw van 21 woningen. Daarbij merken wij het volgende op:

In de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan is bepaald dat maximal 21 woningen mogen worden gebouwd. De aanvraag voldoet aan dit criterium.

Volgens de uitwerkingsregels bedraagt de bouwhoogte maximaal 10m. De aanvraag voldoet hier niet aan. De bouwhoogte wordt met 0,7m overschreden.

Het bouwplan sluit qua afwijkende hoogte aan op de eerste fase, waardoor de aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving geen afbreuk wordt gedaan. Op grond hiervan wordt geoordeeld dat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
17 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Ten aanzien van de fasering wordt opgemerkt dat het economisch klimaat dusdanig gunstig is, dat realisatie voor 2020 acceptabel is. Daarnaast geldt dat, gelet op aanvraag, procedure tijd en bouwtijd, de woningen niet voor 2020 in gebruik zullen worden genomen. Voor zover de fasering in het bestemmingsplan toeziet op de vergroting van de woningvoorraad in Ravenswaaij na 2020, wordt aan dat criterium voldaan.

De ruimtelijke onderbouwing is verder op alle afzonderlijk aspecten beoordeeld en akkoord bevonden.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op het bouwen van 21 woningen aan de Zandekkers II in Ravenswaaij bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Maken, veranderen van een uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet, conform artikel 2.18 Wabo worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Buren gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
18 van 21

Ons kenmerk
0214110195

TOETSING

Het is op grond van de APV verboden zonder omgevingsvergunning van het college een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

De omgevingsvergunning kan volgens artikel 2.12 van de APV worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en de Beleidsregel uitwegen (omgevingsvergunning) gemeente Buren 2011 Tevens is advies gevraagd aan de gemeente Buren

De bouw van 21 woningen en de aanleg van het openbare gebied wordt door 1 partij ter hand genomen. De ontwikkeling vindt integraal plaats. Het inrichtingsplan waar de uitwegen in zeker zin onderdeel van uitmaken is akkoord bevonden door de gemeente Buren. De plaats en de aansluiting op het openbaar gebied voldoen aan het beleid.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op het bouwen van 21 woningen aan de Zandekkers II in Ravenswaaij bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage: Kennisgeving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens zijn de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 21 woningen aan de Zandekkers II in Ravenswaaij bestaande uit de activiteiten:

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo

Locatie : Zandekkers II in Ravenswaaij.

De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen vanaf [Selecteer datum](#) gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van de gemeente Buren. De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken zijn tijdens de openingstijden in te zien bij de Infobalie van het gemeentehuis, De Wetering 1, MAurik

Tijdens de inzage termijn kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijze naar voren brengen bij burgemeester en wethouders, Postbus 23, 4020 BA te Maurik. In de zienswijze moet duidelijk worden aangegeven op welke onderdelen van het ontwerpbesluit de zienswijze betrekking heeft. Degene die mondelinge zienswijze naar voren willen brengen kunnen contact opnemen met Omgevingsdienst Rivierenland (tel 0344-579314). Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit en men belanghebbende is.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
19 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Bijlage 2: Algemene informatie en mededelingen

1. ALGEMEEN

Datum
@DATUM_VANDAAG@

pagina
20 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Inwerkingtreding/Onherroepelijke vergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van derden / Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Door het verlenen van deze omgevingsvergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met de Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344-579314.

Intrekken vergunning

Burgemeester en Wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

- a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
- c) de aan de vergunning verboden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
- e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden is of wordt gestaakt.

2. ANDERE TOESTEMMINGEN

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Datum
@DATUM_VANDAAG@

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met de gemeente Buren.

pagina
21 van 21

Ons kenmerk
0214110195

Aansluitvergunning riolering

Wij willen u erop wijzen dat zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk zes weken voor aanvang van de werkzaamheden, het aanvraagformulier "Aansluitvergunning Riolering" ingediend moet worden bij de gemeente Buren of AVRI. Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met de gemeente Buren.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de bouw vrijkomende grond buiten het bouwperceel wordt hergebruikt moet gehandeld worden conform de bepalingen in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit.

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie. De uiteindelijke bevoegdheid voor de toepassing ligt bij de gemeente waarbinnen de toepassingslocatie ligt.

Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan.

Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden op de site van de gemeente waar de grond wordt toegepast.

Indien grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast wordt dient een partijkeuring conform BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.