



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

De heer P. Janse  
Hageland 13  
5321 HD HEDEL

Onderwerp  
Definitief besluit – verlening omgevingsvergunning

Geachte heer Janse,

Op 15 april 2016 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een burgerwoning en het bouwen van een bedrijfsloods aan de Drielseweg 26 in Hedel.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Op 28-07-2017 hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

### **Besluit**

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen' artikel 2.1 lid 1.a Wabo;
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1.lid 1.c Wabo).

Hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, leest u in het hoofdstuk overwegingen.

### **Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften en voorwaarden verbonden. U moet deze volledig nakomen. Lees bijgaande vergunning daarom goed door.

### **Geldigheid van de omgevingsvergunning**

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

### **Bijbehorende documenten**

Bij dit besluit horen de volgende documenten:

- Aanvraagformulier ontvangen op 15 april 2016;

Datum  
28-07-2017

Pagina  
1 van 11

Ons kenmerk  
021461003

Behandeld door  
Rob de Ruyter

**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

- Ruimtelijke onderbouwing Drielseweg 26 te hedel van 23 mei 2017 van BRO;
- Bestektekening plattegronden, gevels en doorsneden van de woning van 11 januari 2017 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-01 van van santvoort;
- Bestektekening details van de woning van 11 januari 2017 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-02 van van santvoort;
- Bestektekening technische plattegronden van de woning van 25 oktober 2016 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-03 van van santvoort;
- Bouwbesluittekeningen van de woning van 25 oktober 2016 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-04 van van santvoort;
- Tekeningen bedrijfshal van 03 februari 2017 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-05 van van santvoort;
- Situatietekening van 22 mei 2017 van van santvoort;
- Energieprestatieberekening van van Santvoort van 25 april 2016;
- Berekeningen en/of kwaliteitsverklaringen van thermische isolatie;
- Omschrijving van bedrijfsactiviteiten
- Uittreksel kamer van koophandel;
- Rapportage bodemonderzoek van 01 juni 2016 met projectcode CV16194VBO van Alcontrol B.V;

Datum  
28-07-2017

pagina  
2 van 11

Ons kenmerk  
021461003

### **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.

### **Publicatie**

Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad Carillon.

### **Betaling leges**

Overeenkomstig de legesverordening van uw gemeente bent u, voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning, leges verschuldigd. U ontvangt van uw gemeente een nota voor de leges.

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met het besluit van de gemeente Maasdriel.

U moet uw beroepschrift binnen zes weken na de dagtekening (tevens verzenddatum) van het besluit van de gemeente versturen. Is uw beroepschrift niet binnen zes weken bij de rechtbank? Dan verspeelt u in principe uw recht om beroep in te stellen.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;

- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- de omschrijving van het besluit (*op uw bezwaarschrift*), met zo mogelijk een kopie hiervan;
- de reden waarom u beroep instelt;
- uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

Datum  
28-07-2017

pagina  
3 van 11

Ons kenmerk  
021461003

U kunt ook beroep instellen door het invullen van een webformulier.  
Het webformulier kunt u vinden op de site [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

### **Voorlopige voorziening**

Tijdens de beroepsprocedure geldt het genomen besluit. Het kan zijn dat dit besluit intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. Meestal kunt u dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

### **Tot slot**

Heeft u vragen, neem dan gerust contact op met Rob de Ruyter, bereikbaar op telefoonnummer 0344-579314. Hij beantwoordt uw vragen graag.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel,  
Namens deze,



A.J. Knoop  
Coördinator Omgevingsdienst Rivierenland

# OMGEVINGSVERGUNNING

Artikel 2.1

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Datum  
28-07-2017

Op 15 april 2016 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een burgerwoning en het bouwen van een bedrijfsloods aan de Drielseweg 26

pagina  
4 van 11

Ons kenmerk  
021461003

## Gegevens aanvrager

P. Janse  
Hageland 13  
5321 HD HEDEL

## Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a van de Wabo);
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1c van de Wabo).

## Bevoegd gezag

Burgemeester en wethouders van Maasdriel zijn het bevoegd gezag dat de omgevingsvergunning verleent of (gedeeltelijk) weigert. Dat is op basis van artikel 2.4 van de Wabo en artikel 3.3 en onderdeel C van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Rivierenland.

## Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

## Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij de volledigheid beoordeeld. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Op 25 april 2016 hebben wij u gevraagd om aanvullende gegevens. Op 15 juni 2016 hebben wij de aanvullende gegevens van u ontvangen. De door ons ontvangen aanvraag met bijbehorende stukken voldoet aan de indieningsvereisten.

## Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende documenten deel uitmaken van de vergunning:

- Aanvraagformulier ontvangen op 15 april 2016;

- Ruimtelijke onderbouwing Drielseweg 26 te hedel van 23 mei 2017 van BRO;
- Bestektekening plattegronden, gevels en doorsneden van de woning van 11 januari 2017 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-01 van van santvoort;
- Bestektekening details van de woning van 11 januari 2017 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-02 van van santvoort;
- Bestektekening technische plattegronden van de woning van 25 oktober 2016 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-03 van van santvoort;
- Bouwbesluittekeningen van de woning van 25 oktober 2016 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-04 van van santvoort;
- Tekeningen bedrijfshal van 03 februari 2017 met projectnummer 150901 en bladnummer BV-05 van van santvoort;
- Situatietekening van 22 mei 2017 van van santvoort;
- Energieprestatieberekening van van Santvoort van 25 april 2016;
- Berekeningen en/of kwaliteitsverklaringen van thermische isolatie;
- Omschrijving van bedrijfsactiviteiten
- Uittreksel kamer van koophandel;
- Rapportage bodemonderzoek van 01 juni 2016 met projectcode CV16194VBO van Alcontrol B.V;

Datum  
28-07-2017

pagina  
5 van 11

Ons kenmerk  
021461003

### **Zienswijzen op de ontwerpbeschikking**

Van het ontwerp van de beschikking hebben wij kennis gegeven in het Carillon van 20 juni 2017, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)

Gedurende 6 weken heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel,  
Namens deze,



A.J. Knoop  
Coördinator Omgevingsdienst Rivierenland

## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 28-07-2017 aan dhr. Janse voor het voor de bouw van een burgerwoning en het bouwen van een bedrijfsloods aan de Drielseweg 26 in Hedel

Datum  
28-07-2017

pagina  
6 van 11

Ons kenmerk  
021461003

- Voorschriften en voorwaarden
- Overwegingen
- Mededelingen/Meldingsplicht

### Voorschriften en voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. *Algemeen*  
Indien tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, constructieberekeningen en tekeningen, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan de omgevingsdienst Rivierenland worden doorgegeven.
2. 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:
  - Constructieve berekeningen en tekeningen
3. *Bodem*:  
De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond mag niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Hergebruik op het terrein zelf is wel mogelijk. In geval grond niet binnen hetzelfde wordt hergebruikt dient de grond gekeurd te worden en dient te worden vastgesteld of de grond geschikt is voor hergebruik. Het bevoegd gezag kan u hier over informeren;  
Indien bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden aangetroffen (inclusief asbest), dient direct bij de omgevingsdienst Rivierenland in kennis te worden gesteld en het werk op de betreffende plaats te worden stilgelegd. Het afwijkende bodemmateriaal dient apart te worden gehouden en separaat te worden onderzocht voorafgaand aan verwerking /verwijdering;
4. Het bouwwerk dient te worden gebouwd overeenkomstig de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
5. Productverklaringen of attesten moeten te allen tijde kunnen worden overlegd aan de bouwcontroleur of functionaris brandweer van de gemeente Maasdriel.

6. 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.

Datum  
28-07-2017

pagina  
7 van 11

Ons kenmerk  
021461003

## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### Bestemmingsplan

- De bouwactiviteit is getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Buitengebied binnendijks deel" en "Buitengebied herziening 2009, reparatieplan" en op grond daarvan de bestemming "niet-agrarisch bedrijven" met nadere aanduiding "tuincentrum-hoveniersbedrijf" heeft;
- De toets van het plan aan de regels van de geldende bestemmingsplannen is als volgt:
  - de gronden bestemd zijn voor een tuincentrum-hoveniersbedrijf en bestaande bedrijfswoning, waarbij bij nieuwbouw aangetoond moet worden dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Gevraagd wordt om een burgerwoning en tuincentrum hoveniersbedrijf. Dit is in strijd met deze regels van het bestemmingsplan;
  - De totale oppervlakte aan bebouwing op de locaties Drielseweg 24 en 26 samen (dat bestemmingsplan technisch een aanduiding en bestemming heeft) mag maximaal 650 m<sup>2</sup> bedragen. Het bebouwd oppervlakte na nieuwbouw van woning en de bedrijfshal is veel meer dan 650 m<sup>2</sup>. Dit is in strijd met de geldende regels van het bestemmingsplan;
  - De bebouwingshoogte van de bedrijfsgebouwen mogen maximaal 10 meter bedragen. De bedrijfsgebouwen krijgen een hoogte van 7,74 meter;
  - De goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 6,5 meter. Gevraagd is een burgerwoning met een goothoogte van 3,525 meter;
  - De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 9 meter. Gevraagd is een burgerwoning met een bouwhoogte van 8,0 meter;
  - De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen. Gevraagd is een burgerwoning met een inhoud van 665 m<sup>3</sup> exclusief de vergunningsvrije aanbouwen;
- Het aangevraagde is in strijd met de regels van de geldende bestemmingsplannen;
- Binnen de regels van het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een afwijking (artikel 2.12, lid 1 onder a1° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Artikel 2.12, lid 1 onder a2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft aan ons college de bevoegdheid om af te wijken van de regels van het vigerende bestemmingsplan in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. De door u ingediende activiteit voldoet niet aan de in het Besluit omgevingsrecht vermelde criteria (bijlage II, artikel 4).

- Artikel 2.12, lid 1 onder a3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft aan ons college de bevoegdheid af te wijken van het bestemmingsplan indien uit een goede Ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan een goede Ruimtelijke ordening;
- Er is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.
- Het voormalige gebruik betrof een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied met twee "bedrijfswoningen" er bij.
- De gronden en de bijbehorende bedrijfswoningen zijn apart aan verschillende partijen verkocht;
- Het bestemmingsplan sluit niet uit dat er meerdere bedrijven op een locatie worden gedreven;
- De bedrijfsbestemming verandert niet en het aantal woningen op deze locatie verandert ook niet;
- Binnen het geldende beleid en de jurisprudentie kan, vanwege het ontbreken van de noodzaak voor het functioneren van het bedrijf, geen herbouw van de in slechte staat verkerende woningen plaatsvinden.
- Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- De omgevingsvergunning kan op deze grond worden verleend.

Datum  
28-07-2017

pagina  
8 van 11

Ons kenmerk  
021461003

#### Welstand

- Dat de aanvraag, gelezen het advies van de welstandsvergadering van 07 maart 2017 voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet, mits de welstandscommissie instemt met de nog aan te leveren kleuren die worden toegepast in het project.
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### Bouwverordening

- De bouwactiviteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Maasdriel, mits voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd op de gronden. Daarbij moet uitgegaan worden van CROW-publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3e gewijzigde druk september 2008
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### Bouwbesluit

- 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.

#### Zienswijzen

- Dat gedurende de inzage termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### Conclusie

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking heeft op het bouwen van een burgerwoning en bedrijfsloods zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



## **Mededelingen/Meldingsplicht**

### Bekendmaking en inwerkingtreding van de vergunning

Het verlenen van de vergunning wordt gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en in het weekblad Carillon.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 van de wabo treedt de vergunning in werking indien er geen beroep of voorlopige voorziening is ingediend zes weken na de publicatie van het definitieve besluit.

### Intrekking vergunning

Op grond van artikel 2.33 lid 2 sub a van de Wabo kunnen wij de verleende vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

### Overdraagbaarheid vergunning

Wij kunnen de vergunning op verzoek van de vergunninghouder of diens rechtverkrijgende overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld.

### Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	Schriftelijk (zie bijlage 1)	Uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	Schriftelijk (zie bijlage 2)	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Datum  
28-07-2017

pagina  
9 van 11

Ons kenmerk  
021461003

## Bijlage 1

### **AANVANG BOUWWERKZAAMHEDEN**

Datum  
28-07-2017

pagina  
10 van 11

Ons kenmerk  
021461003

#### **Bouwverordening**

Het bouwtoezicht dient – voor zover het betreft bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend - tenminste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden daarvan in kennis te worden gesteld.

Betreft : Vergunningaanvraag uitgebreid behandelen

Datum besluit : 28-07-2017

Nummer : 021461003

#### **Gegevens bouwwerk:**

Omschrijving : de bouw van een burgerwoning en het bouwen van een bedrijfsloods

Adres : Drielseweg 26 in Hedel.

#### **Gegevens aannemer / bouwer:**

Naam :

Adres :

Woonplaats :

#### **Gegevens aanvrager / gemachtigde:**

Naam : P. Janse

Adres : Hageland 13

Woonplaats : 5321 HD HEDEL

**Aanvrager / gemachtigde verklaart hierbij, dat de bouwwerkzaamheden zullen aanvangen op : \_\_\_\_\_**

Plaats : \_\_\_\_\_

Datum : \_\_\_\_\_

**Handtekening aanvrager / gemachtigde \_\_\_\_\_**

In te dienen bij:

Afdeling Toezicht en Handhaving ODR

Postbus 6267 – 4000 HG TIEL

of

mail naar: Ingekomenpost@odrivierenland.nl

## Bijlage 2

### **GEREEDMELDING BOUWWERKZAAMHEDEN**

Datum  
28-07-2017

#### **Bouwverordening**

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

pagina  
11 van 11

Ons kenmerk  
021461003

Betreft : Vergunningaanvraag uitgebreid behandelen

Datum besluit : 28-07-2017

Nummer : 021461003

#### **Gegevens bouwwerk:**

Omschrijving : de bouw van een burgerwoning en het bouwen van een bedrijfsloods

Adres : Drielseweg 26 in Hedel.

#### **Gegevens aanvrager / gemachtigde:**

Naam : P. Janse

Adres : Hageland 13

Woonplaats : 5321 HD HEDEL

*Aanvrager / gemachtigde verklaart hierbij, dat de bouwwerkzaamheden*

zijn gereedgekomen op \_\_\_\_\_

naar verwachting gereed zullen zijn \_\_\_\_\_

plaats : \_\_\_\_\_

datum : \_\_\_\_\_

**Handtekening aanvrager / gemachtigde** \_\_\_\_\_

In te dienen bij:

Afdeling Toezicht en Handhaving ODR

Postbus 6267 - 4000 HG TIEL

of

mail naar: Ingekomenpost@odrivierenland.nl