



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Vrijborg B.V.
De heer [REDACTED]
Rembrandterf 3
5261 XS Vught

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer [REDACTED]

Op 26 mei 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een woonzorghuis op het adres Wilhelminalaan 3 in Dodewaard. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. In deze brief en de bijlagen leest u waar de te geven vergunning uit bestaat en wat u moet doen.

Welke regels gelden er?

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

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken gedurende 6 weken vanaf de publicatiedatum. De vergunning en de bijbehorende stukken digitaal zijn ter inzage beschikbaar via het digitale publicatieblad op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan gedurende 6 weken vanaf de publicatiedatum.

Datum

30 4848 2024

Pagina

1 van 16

Ons kenmerk

ODR2306903

Uw kenmerk

Behandeld door

[REDACTED]

Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500

IBAN NL49BNGH0285157841

BTW NL 8521.32.104.B.01

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Wanneer mag u beginnen?

U mag nog niet beginnen. Onze beslissing om u de vergunning te geven is nog niet definitief. Daarom mag u nog niet beginnen met de werkzaamheden.

Pagina
2 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente Neder-Betuwe maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Op www.officiëlebekendmakingen.nl/staatscourant;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.nederbetuwe.nl/Bekendmakingen.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij activiteit die wordt aangevraagd.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met de heer [REDACTED] telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe,

Omgevingsdienst Rivierenland

'Deze brief is elektronisch vastgesteld en daarom niet ondertekend.'

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
3 van 16

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2306903

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Voor welke activiteiten willen wij u een vergunning geven
en hoe hebben wij de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing.

- 7420141_1685113563655_publiceerbareaanvraag.pdf -
Aanvraagdocument publiceerbaar
- Nader onderzoek vleermuizen en marters -
7420141_1685109700438_2018.040_Dodewaard_NO_vleermuizen_
en_marters_221024.pdf
- 2018.040 AERIUS projectberekening Bouwfase 240718.pdf AERIUS
projectberekening Bouwfase
- 2018.040 AERIUS projectberekening Gebruiksfase 240718.pdf -
AERIUS projectberekening Gebruiksfase
- 2018.040 BENG-berekening 240719.pdf - BENG berekening
- 2018.040 RO-Bijlages 240705.pdf - Bijlagen bij ruimtelijke
onderbouwing
- 2018.040 DO-Constructierapport 240719.pdf -
Constructieberekening
- DO 501 Overzichtstekening 240719.pdf - Overzichtstekening
- 2018.040 PvE-BMI 240926.pdf - PvE Brand en
Ontruimingsinstallaties
- DO 505 Bouwbesluittoets 240719.pdf - Rapportage
Bouwbesluittoetsing
- 2018.040 Rapportage omgevingsvergunning 240920.pdf -
Rapportage bouwbesluitberekeningen
- 2018.040 Ruimtelijke onderbouwing 240705.pdf - Ruimtelijke
onderbouwing
- DO 504 Situatie nieuw 240829.pdf - Situatietekening nieuw
- 2018.040 Stikstofdepositie-onderzoek 240718.pdf -
Stikstofdepositie-onderzoek
- DO 503 Brand 240920.pdf - Tekening brandveiligheid
- DO 502 Oppervlaktes 240719.pdf - Tekening oppervlaktes
- 2018.040 V&G plan 240830.pdf - V & G plan

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden als u de vergunning definitief krijgt. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Bouwen en Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
5 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij bouwen. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

1. Bewaar de vergunning op de locatie

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

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

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

De volgende onderdelen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente ter controle ingediend te worden:

- Constructieve tekeningen van alle verdiepingen incl. doorsneden en detail voorzien van alle benamingen, maatvoering, materiaalkwaliteiten etc.
- Statische berekening van alle constructieve elementen bovenbouw;
- Statische berekening fundering inclusief wapening;
- Funderingsadvies inclusief berekening paal draagkrachten;
- Detailberekening en -tekening (prefab) constructieonderdelen.

Akoestische paal doormeting en evt. paal misstanden z.s.m. na uitvoering bij de gemeente ter controle indienen.

Opmerkingen op de gecontroleerde stukken:

- Het constructieprincipe is akkoord. De berekening en tekeningen dienen verder uitgewerkt te worden.
- Het funderingsadvies ontbreekt, er zijn enkele oude sonderingen opgenomen. Zijn de nieuwe sonderingen nog niet uitgevoerd?

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2306903.

Als de omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen of verder gaan.

3. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.
- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente Neder-Betuwe.

- Wilt u grond uit de bodem halen en wilt u de grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.
- U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.
- Voor deze regio geldt de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hierin staan de regels over het gebruik van grond. Zo mag u bijvoorbeeld geen grond gebruiken die naar olie ruikt, of waar asbest of puin in zit. U vindt de Nota bodembeheer regio Rivierenland op de website van de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Daar staat ook de interactieve bodemkwaliteitskaart. Wilt u de grond gebruiken buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart? Dan moet u de grond laten keuren. De regels voor de keuring staan in BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 en vindt u op www.sikb.nl.

4. De regels voor werk in de natuur

Voorschriften Wet natuurbescherming

Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen zijn de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:

De start van de werkzaamheden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (deze loopt globaal van 15 maart tot 15 juli) maar let op, elk broedgeval ook buiten deze periode is beschermd. Een nest is beschermd vanaf het moment dat er nestbouw plaatsvindt, tot het uitvliegen van het laatste jong.

Indien het echter niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te starten met werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen door een erkend ecooloog.

Als vastgesteld wordt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mag er niet worden gewerkt en moeten de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is. Of dienen de werkzaamheden dusdanig, onder ecologische begeleiding, te worden uitgevoerd dat het broedgeval niet wordt verstoord.

Ten aanzien van de inzet van materieel is het van belang dat u in de aangeleverde AERIUS-berekening uitgaat van de inzet van divers elektrisch materieel. Deze voertuigen stoten normaliter vrij veel stikstof uit. U dient de werkzaamheden uit te voeren zoals u de aanvraag heeft gedaan. Indien u hier van afwijkt, en dit leidt tot meer uitstoot (bijvoorbeeld door de inzet van diesel aangedreven werktuigen i.p.v. elektrisch), dan dient u vooraf een aangepaste AERIUS-berekening aan de ODR te sturen ter goedkeuring.

Vanwege de aanwezigheid van beschermde soorten in het te slopen pand is er een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen. Deze is verstrekt door de provincie Gelderland, met als zaaknummer 2023-000231. U dient zich aan de voorschriften van deze ontheffing te houden. De provincie ziet hierop toe.

Wij wijzen u er op dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schade aan beschermde natuur.

Pagina
7 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

5. Brandveiligheid

Het programma van eisen (PvE) van de brandmeldinstallatie is het kader van gelijkwaardigheid nog niet akkoord bevonden. Er dient een aangepast PvE te worden aangeleverd. Het gebouw mag pas in gebruik worden genomen indien het aangepaste PvE is beoordeeld en akkoord is bevonden door de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

6. Erfafscheiding realiseren met groen/beplanting

De te realiseren erfafscheiding dient te worden voorzien van groen/beplanting.

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

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

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

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl of meld de start van de werkzaamheden via de website met onderstaande link. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2306903.

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

8. Geef veranderingen door

U moet bouwen zoals staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen?

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

9. Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
8 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit hoofdstuk leest u voor welke activiteiten u een vergunning krijgt en hoe we de beslissing per activiteit hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Bouwen

Pagina
9 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Maatschappelijk" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2", de specifieke aanduidingen "Bouwvlak" en "Specifieke vorm van horeca - 2", de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – dijk 2" en de maatvoeringsaanduidingen "Maximum bouwhoogte: 5 m", "Maximum bouwhoogte: 4 m", "Maximum goothoogte: 3 m" en "Maximum goothoogte: 4 m".

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Parapluregeling Archeologie" en "Parapluregeling Parkeren".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe". Maar u mag het toch doen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 16 juli 2024 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. Het ontwerp is veranderd. Het reduceren van het programma op deze plek komt het gebouwontwerp ten goede. De volgende opmerkingen zijn besproken met de architect: In de situatietekening wordt verharding voor het gebouw aangegeven, deze is echter als een groene voortuin ontworpen. De entree kan uitnodigender worden door een lichtere gevelsteen toe te passen met evt. een houten binnenbekleding.

Bouwverordening

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

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u wilt bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moet schade aan beschermde soorten en natuurgebieden worden voorkomen. Wij moeten daarom beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur geschaad wordt.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een uitbouw.

Soortenbescherming

Voor de werkzaamheden heeft u een ontheffing verkregen van de provincie Gelderland vanwege de aanwezigheid van steenmarter. U dient zich aan de voorwaarden van deze ontheffing te houden. Verder is er altijd een kans dat algemene broedvogels in of nabij het plangebied gaan broeden. Met de werkzaamheden kan daardoor schade aan algemene broedvogels ontstaan. Dit betekent tevens een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen, zijn daarom voorschriften aan de vergunning verbonden. Tevens kunnen er in het plangebied algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën voorkomen, waarvoor in Gelderland een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Algemene Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Pagina
10 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Gebiedsbescherming

Wij moeten de realisatiefase beoordelen. Gezien de afstand tot een beschermd Natura 2000-gebied zijn aspecten als geluid en licht niet relevant. Relevant zou wel stikstofdepositie kunnen zijn.

Stikstofdepositie tijdens de aanlegfase

Sinds 2 november 2022 is de stikstofvrijstelling voor de aanlegfase vervallen. Dit betekent dat bij aanlegwerkzaamheden getoetst moet worden of de stikstofemissie die hierbij plaatsvindt, kan leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. U heeft een AERIUS-berekening aangeleverd voor de aanlegfase. Tevens is hierbij een onderbouwing meegestuurd van de inzet van materieel en werktuigen. De berekening en onderbouwing zijn goed beschreven en geven een reëel beeld van de werkzaamheden. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Er is zodoende geen vergunningplicht op grond van hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie tijdens het gebruik

Ook bij het gebruik van de nieuwe bebouwing of aangelegde bouwwerk kan er sprake zijn van extra stikstofdepositie vanwege extra verkeersgeneratie, de extra uitstoot door stookinstallaties en de activiteiten die met het gebruik gemoeid zijn. Deze omgevingsvergunning ziet niet toe op het gebruik. De gebruiksfase is daarom, in het kader van de Wet natuurbescherming, uitsluitend ter beoordeling van de provincie.

U heeft echter wel een AERIUS-berekening aangeleverd voor de gebruiksfase, en deze hebben wij voor de volledigheid wel beoordeeld. De berekening en onderbouwing zijn goed beschreven en geven een reëel beeld van de gebruiksfase. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Er is zodoende geen vergunningplicht op grond van hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woonzorghuis op het adres Wilhelminalaan 3 in Dodewaard. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Pagina
11 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
12 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe". De strijdigheden zijn als volgt:

Artikel 14.1.2: Ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk -2" is intramuraal wonen toegestaan. Deze aanduiding is niet aanwezig.

Artikel 14.2.1 onder a sub 1: Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd. Het gebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd.

Artikel 14.2.1 onder a sub 2: De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte" en "maximum bouwhoogte" aangegeven. De goothoogte wordt 7,65 m en bouwhoogte wordt 10,689 m.

Artikel 14.2.1 onder b sub 1: Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels: (bedrijfs)woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

Artikel 33.6 onder d: Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf – of terreinafscheidingen voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw op het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 2 meter. De hoogte van de afscheiding wordt hoger dan 2 meter.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan / de beheersverordening.

Afwijken op grond van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In het bestemmingsplan / de beheersverordening dat voor u geldt, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In de wet staan mogelijkheden om iets anders te doen dan in het bestemmingsplan / de beheersverordening staat. Dit noemen wij in vaktaal een 'buitenplanse kleine afwijking'.

De wettekst is terug te vinden in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan / de beheersverordening, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Pagina
13 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Dit initiatief is in de regiekamer beoordeeld. De activiteit is passend binnen die kaders. De wijzigingen leiden tot een minder intensieve invulling van het bouwplan. Er is reeds een akkoord gegeven en de aanpassingen passen binnen de door de regiekamer destijds gestelde kaders en randvoorwaarden.

De hoogte van de erfafscheiding valt op, deze bedraagt zo'n 5 meter. De reden hiervoor is om de inkijk ten opzichte van omwonenden te beperken. Een voorwaarde vanuit stedenbouwkundig opzicht is dat deze muur wordt gerealiseerd met groen/beplanting.

Ten slotte wordt vanuit verkeer akkoord gegaan met het nieuwe plan, de parkeersituatie verbetert aangezien het aantal wooneenheden af zal nemen ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Verder is de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken beoordeeld en akkoord bevonden.

Op basis van onze beoordeling vinden wij dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en hebben wij hiermee een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woonzorghuis op het adres Wilhelminalaan 3 in Dodewaard. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
14 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

Deze vergunning is een ontwerpvergunning. Dat betekent dat hij nog niet definitief is. De vergunning geldt pas als hij definitief is. In de definitieve vergunning staat wanneer u precies mag beginnen.

Rechten van anderen

Als u de vergunning krijgt, moet u daarbij bedenken dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Wilt u uw plan veranderen?

Heeft u een vergunning gekregen en wilt u daarna uw plan veranderen? Dan kan het zijn dat de vergunning niet meer geldt. En dat u een nieuwe vergunning moet vragen. Bel dan op tijd met de Omgevingsdienst Rivierenland via telefoonnummer 0344 - 579314.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken. Wij mogen dit in de volgende situaties:

- Wij kregen van u te weinig of onjuiste gegevens. En we zouden u de vergunning niet hebben gegeven als u ons alle of de juiste gegevens zou hebben gegeven.
- U doet dingen die niet in de vergunning staan.
- U houdt zich niet aan de regels van de vergunning.
- U bent een drie jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.
- U stopt 3 jaar of langer met het werk

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor de werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een toestemming nodig. Neem hierover op tijd contact met ons op.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente Neder-Betuwe. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot?

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot? Neem dan contact op met het waterschap en/of Rijkswaterstaat. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap en/of Rijkswaterstaat nodig om het werk te doen.

Pagina
15 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

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

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

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen gaan wonen, werken of iets anders gaan doen? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Let op bij slopen en verbouwen

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

Bijlage 2:

Kennisgeving

Pagina
16 van 16

Ons kenmerk
ODR2306903

Burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor de bouw van een woonzorghuis op het adres Wilhelminalaan 3 in Dodewaard.

De vergunning wordt gegeven voor:

- Bouwen;
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO.

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken gedurende 6 weken vanaf de publicatiedatum. U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken digitaal bekijken via het digitale publicatieblad op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. De documenten hangen als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?

Bent u het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ons een brief sturen waarin u schrijft dat u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Of u kunt ons hierover bellen. Zo'n brief of telefoongesprek heet een zienswijze. In de zienswijze moet u aangeven waarom u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Ook moet u aangeven met welke onderdelen van de ontwerpbeslissing u het niet eens bent.

U kunt uw zienswijze geven gedurende 6 weken vanaf de publicatiedatum.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
Gemeente Neder-Betuwe
College van burgemeester en wethouders
Postbus 20
4023 ZG OPHEUSDEN
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar
Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344 – 579 314. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wilt u naar de rechter gaan?

Bent u van plan om aan de rechter een oordeel te vragen over de definitieve beslissing? Dat kan alleen als u een zienswijze heeft gegeven en als u belanghebbende bent.