



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

SENS real estate B.V.
Prinses Beatrixlaan 582
2595BM 's-Gravenhage

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer, mevrouw,

U heeft op 13 oktober 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres hoek Prinses Irenestraat en De Heuvel, kadastraal bekend als MRK01- I1216 in Rijswijk (GLD). In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven.

Ook is besloten dat het adres van de woning/het gebouw (Straatnaam is nog niet vastgesteld) wordt. Lees ook de bijlage 'huisnummerbesluit'.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen voor blok 1 t/m 4.

Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

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 bepaalt 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 van 25-11-2025 tot en met 5-1-2026. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Datum

26 1111 2025

Pagina

1 van 23

Ons kenmerk

ODR2515096

Uw kenmerk

Behandeld door

L. den Besten

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

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 van 25-11-2025 tot en met 5 januari 2026.

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.

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente Buren maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.omgevingsloket.nl
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Het adres:

Hoe bepalen we het huisnummer?

Wilt u weten hoe we het huisnummers van de woningen bepaald hebben? Lees dan de 'Bijlage huisnummering'.

Coördinatieregeling

Voordat de aanvraag is ingediend is aangegeven dat de aanvraag gecoördineerd wordt beoordeeld met het toekomstige TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Rijswijk, Rijswijk Zuid, gemeente Buren. Dit op basis van artikel 3.20 van de algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp TAM omgevingsplan wordt gelijktijdig ter inzage gelegd, waarna op beide procedures gelijktijdig besloten wordt.

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 L. den Besten, telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Pagina
3 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Buren,



Dhr. M. Merks
Directeur Bouw en
Omgevingsdienst Rivierenland

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Ons kenmerk
ODR2515096

Inhoud

- Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
- Hoofdstuk 2: Motivering en overwegingen
- Hoofdstuk 3: Documenten bij de vergunning

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Pagina
5 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2515096 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

1. Uitvoering volgens de voorschriften

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

2. Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

3. Omgevingsveiligheid

Als er kans bestaat op gevaar en overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

4. Burgerlijk Wetboek

Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Bent u van plan dit wel te doen? Overleg dit met uw burens, maak hierover duidelijke afspraken en leg deze vast. Ook kunt u hiervoor een notaris inschakelen.

5. Regels voor Natuur

U moet zich houden aan de regels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland.

Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Gelderland. Zij kunnen u uitleggen wat u het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van BeSi, kunt u zien welke beschermde soorten in uw omgeving worden verwacht.

https://atlas.bij12.nl/WebViewer/index.html?viewer=BeSI_rapport

6. Kabels en leidingen

Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buiten en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

7. Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin,

ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

8. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

9. Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u een sloopmelding hebt gedaan via het Omgevingsloket.

10. Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.

11. Vrijgekomen grond op eigen terrein

Als er bij graafwerkzaamheden grond overblijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.

12. Vrijgekomen grond afvoeren

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit. In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

13. 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 Buren.
- 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.

2 Toezicht

(van toepassing voor blok 1 t/m 5)

Pagina
7 van 23

1. Contactgegevens toezichthouder:

Toezichtzaak aanmaken in Open Wave bij definitief besluit

Ons kenmerk
ODR2515096

2. Aanwijzingen

De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

3. Uitzetten

Als het nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/controleren van:

- ☐ De rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
- ☐ Het straatpeil
- ☐ Het bouwpeil

Tenminste 7 dagen voor de start van het uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

3. Besluit bouwwerken Leefomgeving

(Van toepassing voor blok 1 t/m 4)

Pagina
8 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

1. Bouwen volgens BBL

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

2. Lokale aandachtspunten

Geef de volgende lokale aandachtspunten mee aan de kwaliteitsborger:

- ☐ Er is een hogere grenswaarde geluid van toepassing, dit betekent dat er aanvullende gevelmaatregelen toegepast moeten worden om te voldoen aan het binnenniveau volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving

3. Aanwezigheid toezicht gemeente

Geef aan de kwaliteitsborger door dat wij aanwezig willen zijn bij de volgende momenten:

- ☐ Voordat de funderingsbalken gestort worden(wapening controle)
- ☐ Storten betonvloer eerste verdiepingsvloer

4. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (van toepassing voor blok 5)

Pagina
9 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

1. Meldingen

Voordat u begint met de 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. U doet dit via www.omgevingswet.overheid.nl

2. Bouwen volgens BBL

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving

3. Inbraakwerendheid

Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

4. Kwaliteitsverklaringen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

5. Veiligheidsplan voor het bouwen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

- gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
- fasen van de bouwwerkzaamheden
- start van de bouwwerkzaamheden
- eventueel overlast voor omwonenden
- welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd

6. Warmtepompen

Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit

moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

5. Constructie (blok 5)

Pagina
11 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

1. Draagkracht ondergrond

De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm^2) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.

2. Afwijkingen

Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen.

Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder

3. Funderingsadvies (als er sprake is van sloop)

21 dagen na de sloopwerkzaamheden moeten de sonderingen zijn ingediend. De sonderingen zijn de basis waarop een funderingsadvies is samengesteld. In het funderingsadvies staat de keuze van het funderingssysteem uitgelegd

4. Buisschroefpalen

Bij Avegaar- (Mortelschroef-) en Buisschroefpalen moeten alle palen akoestisch worden doorgemeten. Bij minimaal 20% van de palen moet het bovenste deel van de paalschacht ontgraven worden. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.

5. Prefab betonpalen

Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.

6. Detaillering van de bouwconstructie

21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).

7. Constructiegegevens

Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u een constructief ontwerp bij de gemeente indienen. Dit ontwerp bestaat uit de definitieve constructiegegevens en detailberekeningen. De constructeur keurt het ontwerp.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Pagina
12 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen

8. Monitoren en trilling

Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u het rapport over de monitoring van de trillingen tijdens de bouw bij de omgevingsdienst indienen. Dit rapport moet zijn goedgekeurd door de hoofdconstructeur.

In dit rapport staat hoe u tijdens de sloop-, hei-, en bouwwerkzaamheden, het transport en de eventueel aan te brengen tijdelijke voorzieningen zorgt voor de bescherming van de omliggende panden.

U moet de volgende onderdelen in het rapport opnemen:

- Onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de standzekerheid, stabiliteit en fundering van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken.
- Een beoordeling volgens de meet- en beoordelingsrichtlijnen deel A, B en C van de stichting Bouwresearch. In deze beoordeling staat of door trillingen (trillingspredictie) door bovengenoemde werkzaamheden schade aan bouwwerken (A), hinder voor personen (B) of storing aan apparatuur (C) optreedt.
- Het plaatsen van trillingsmeters aan omliggende panden en het aanleveren van deze gegevens aan de toezichthouder.
- Onderzoek waaruit blijkt in welke toestand/staat de bestaande fundatie van de aangrenzende bebouwing verkeert.

12. Palenplan en heiwerk

De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de Omgevingsdienst.

6. Aanleggen of veranderen van een uitweg

Pagina
13 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

1. Uitvoering

U mag de uitweg niet zelf (laten) maken of veranderen. Dit mag alleen door de gemeente zelf of in opdracht van de gemeente worden gedaan. De gemeente neemt voor de uitvoering contact op met u op

2. Kosten

De kosten van de werkzaamheden die nodig zijn op en in gemeentegrond zijn voor uw rekening.

De kosten voor het verplaatsen van bijvoorbeeld een lichtmast of straatkolk zijn voor uw rekening. Alleen de gemeente mag dit doen of hier opdracht voor geven.

3. Schade

De gemeente is niet verantwoordelijk voor schade door het gebruik van de uitweg. Dit geldt voor alle directe en indirecte schade.

4. Gebruiksregel

U mag de uitweg alleen gebruiken voor normale voertuigen (auto, fiets, bromfiets). Ander gebruik is alleen toegestaan als dit in de vergunning staat.

5. Vergunninghouder

Bij verkoop van het perceel gaat de vergunning voor de uitweg over op de koper.

6. Meld de start van de werkzaamheden

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. U moet daarbij ook laten weten wanneer de werkzaamheden weer stoppen. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer (wordt vermeld bij definitief besluit.)

7. Waterhuishouding

1. Riolering

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente Buren.

Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

2. Huishoudelijk afvalwater

- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.
- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.
- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

3. Regenwater

- Volgens de Omgevingswet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.

- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.

Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

4. Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap: <https://wsrl.nl>

Hoofdstuk 2: Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt

Uw aanvraag is compleet

Op 22 oktober 2025 hebben wij u tot en met 19 november 2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 3 november 2025 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

U heeft met de omwonenden overlegd [Participatie]

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.3, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

Overwegingen per activiteit

Pagina
17 van 23

Bouwactiviteit – Technisch (blok 5)

Ons kenmerk
ODR2515096

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres hoek Prinses Irenestraat en De Heuvel, kadastraal bekend als MRK01-I1216 in Rijswijk (GLD). Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit - bouwwerken (blok 1 t/m 5)

Pagina
18 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen:

Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Kernen Buren". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de volgende bestemmingen "Agrarisch met Waarden- Oeverwalgebied" en daarnaast "Waarde – Archeologisch Waardevol Gebied 2" volgens het "Paraplubestemmingsplan Archeologie gemeente Buren 2023"

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van bestemmingsplan, omdat het niet is toegestaan woningen te bouwen op een agrarische bestemming

Het voldoet niet aan het onderstaande artikel:

- voldoet niet aan artikel 6.1; Er is op deze locatie geen bouwvlak aanwezig waardoor alleen agrarische gerelateerde activiteiten moge plaats vinden

Afwijken binnen het omgevingsplan

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

In het bestemmingsplan staan geen mogelijkheden beschreven waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

Nu deze aanvraag gecoördineerd wordt met een TAM omgevingsplan proces is de aanvraag getoetst aan het toekomstige TAM omgevingsplan Rijswijk -Zuid. Het plan past binnen de regels van dit Tam omgevingsplan.

Bij de definitieve vaststelling van dit TAM omgevingsplan Rijswijk-Zuid kan tevens deze vergunning verleend worden als passende binnen de regels van het TAM omgevingsplan.

Nu kan vastgesteld worden dat de toelichting en de bijlagen van het TAM omgevingsplan voldoende aantonen dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie.

Welstandseisen

Uw plan voldoet aan de eisen van welstand. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft uw plan op 28 oktober 2025 getoetst.

Uw project voldoet aan de regels over bodem uit het omgevingsplan

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan de provinciale omgevingsverordening.

Pagina
19 van 23

Omgevingswet en aanvullingswet natuur

Bij de beoordeling van het TAM- omgevingsplan is de "natuur" beoordeeld.

Ons kenmerk
ODR2515096

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres hoek Prinses Irenestraat en De Heuvel, kadastraal bekend als MRK01-I1216 in Rijswijk (GLD). Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Omgevingsplanactiviteit – uitweg

Pagina
20 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

In de Omgevingswet is aangegeven dat u een vergunning nodig heeft voor een Omgevingsplanactiviteit. In het Omgevingsplan zijn regels aangegeven wanneer een uitweg vergunningsplichtig is en wat de regels daarvoor zijn.

De regels uit het Omgevingsplan voor een inrit

Op grond van artikel 2:12 van de APV van de gemeente Buren is het verboden zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of veranderingen aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

De vergunning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan niet worden verleend als sprake is van een of meerder van onderstaande punten:

- a. De bruikbaarheid van de weg wordt aangetast. De bruikbaarheid van de weg wordt aangetast als:
 1. Bijbehorende voorzieningen bij de weg worden aangetast en niet kunnen worden verplaatst, zoals openbare verlichting en staat-/trottoirkolken voor afvoer van hemelwater.
 2. De maximale breedte van een uitweg op de openbare weg bij een woning mag maximaal 5 meter breed zijn.
 3. Bij aanleg van een uitweg bij een woning mag maximaal één openbare parkeerplaats verloren gaan.
 4. Bij een woning mag maximaal één uitweg worden aangelegd. Als het perceel een frontbreedte groter of gelijk aan 40 meter gemeten langs de openbare weg heeft mag een tweede uitweg worden aangelegd. Daarbij mag deze uitweg niet ten koste gaan van de parkeercapaciteit lang de openbare weg.
- b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg wordt aangetast. Hier is sprake van als:
 1. De uitweg wordt gesitueerd binnen een afstand van 5 meter van een bocht en/of kruispunt.
 2. Ter plaatse op de aanliggende weg opstelstroken dan wel voorsorteervakken aanwezig zijn.
 3. Binnen een afstand van 50 meter van verkeerslichten aan dezelfde weg
 4. Dat bij het uitrijden van de uitweg er onvoldoende zicht is op het overige verkeer en er onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituatie ontstaan.
 5. Op een plaats waar de ruimte voor het plaatsen van een personenauto op het eigen erf minder is dan 2,5 meter breed en 5,0 meter lang zoals gedefinieerd in de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (A.S.V.V.) Dit is een handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom.
 6. Op een plaats waar de uitweg op een fiets- en/of voetgangerspad uitkomt en dat pad in lengterichting moet worden bereden om de openbare weg te bereiken.;

7. Op een plaats ten behoeve van de openbare verlichting aanwezige lichtmast die wegens de verlichtingseisen en/of openbaar groen niet te verplaatsen is.
- c. Het uiterlijk aanzien van de weg wordt aangetast. Hier is sprake van als conform het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan of vanwege het beschermd stads- of dorpsgezicht geen uitwegen aangelegd mogen worden.
- d. Er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van openbare groen. Hier is sprake van als:
 1. Een uitweg binnen de hoofdgroenstructuur van de gemeente Buren valt.
 2. Als voor de aanleg van de inrit bomen gekapt moeten worden die opgenomen zijn in de vastgestelde bomenlijst van waardevolle bomen van de gemeente Buren.
 3. Als er sprake is van afschermend groen.
 4. De verharding van de uitweg op minder dan 2 meter afstand van de stamvoet van een boom is geprojecteerd.

Pagina
21 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Door het toevoegen van 26 nieuwe woningen met bijbehorende parkeerplaatsen ontstaat een nieuwe situatie die door een nieuwe uitweg aansluit op de Prinses Irenestraat.

Deze situatie is door de gemeente Buren ontworpen met toepassing van de huidige beleidsregels.

De uitweg zal door de gemeente Buren aangelegd worden.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres hoek Prinses Irenestraat en De Heuvel, kadastraal bekend als MRK01-I1216 in Rijswijk (GLD). Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren zijn van plan u de omgevingsvergunning voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres hoek Prinses Irenestraat en De Heuvel, kadastraal bekend als MRK01-I1216 in Rijswijk (GLD) te geven.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de <134>,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Merks', written in a cursive style.

Dhr. M. Merks
Directeur Bouw ai
Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3: Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2515096 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Pagina
23 van 23

Ons kenmerk
ODR2515096

Bijlagen

- B 000-DO-B-0-0-01_Overzichten BVO - GO
- B 000-Checklist Veilig onderhoud.pdf
- B 001-DO-B-5-4-03_Bergingen
- B 001-DO-B-6-0-00_Principe details
- B BBL toetsing Rijswijk Blok 5
- B Bouwtekeningen Blok 4- 28-10-25
- B Bouwtekeningen Blok 2- 28-10-25
- B Bouwtekeningen Blok 3 - 28-10-25
- B Bouwtekeningen Blok 1 - 28-10-25
- B Bouwtekeningen Blok 5 - 28-10-25
- B Situatietekening nieuwe toestand incl. uitweg
- B e-label 000-HOEKLI~1
- B e-label 000-HOEKLI~2
- B e-label 000-HOEKRE~1
- B e-label 000-TUSSEN~1
- B e-label 000-TUSSEN~3
- B e-label 000-Tussen boven 1-
391B0B01984F4D6A9EB9C8EB9C7076AD (Voorlopig label
884235518)
- B e-label 000-Tussen boven 2-
7361527333634C71B8C417D9763E1A92 (Voorlopig label
275517950)
- B e-label 000-Tussen boven 3-
60AF2ECD7B9C4C5C89C500ED9F0F0B22 (Voorlopig label
951865183)
- B e-label 000-Tussen boven 4-
FF5E0E3BD501471BA809111150814D1C (Voorlopig label
131535456)
- B e-label 000-HOEKRE~2
- B 002-2403 Rijswijk GLD - Kleur Materiaalstaat
- B aanvraag
- B certificaat deur
- B certificaat deur in pandige deuren
- B e-label 000-TUSSEN~2
- Participatieverslag