



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

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

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer/mevrouw ,

Op 13 oktober 2025 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres Pr. Amaliahof 2-14 (even), 4023 BB en Vredehof 2-38 (even), 4023 BA te Rijswijk . In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. In deze brief en de bijlagen leest u waar de 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 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 hoofdstuk I staat voor welke werkzaamheden u eerst nog toestemming moet vragen. Lees deze daarom goed door.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

Wij hebben blok 1 t/m 4 niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. De kwaliteitsborger controleert of bouwblok 1 t/m 4 voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vind u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Wanneer mag u beginnen en kan er in beroep worden gegaan?

De vergunning geldt na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn begint na de publicatie van de vergunning.

Datum

17 maart 2026

Pagina

1 van 25

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

Maar let op: het kan zijn dat u toch nog niet mag beginnen. Hieronder staat wanneer dat zo is. Wij adviseren u daarom pas te beginnen op het moment dat de vergunning definitief is.

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij de rechtbank daarover binnen 6 weken na de dag van publicatie van de vergunning een brief sturen. U kunt dit zelf ook doen, als u het niet eens bent met de vergunning. Dit noemen we een beroep instellen. Als er een beroep wordt ingesteld kan het zijn dat wij een andere beslissing moeten nemen. Bijvoorbeeld dat u de vergunning toch niet krijgt. Of dat wij de vergunning veranderen. Begint u toch eerder? Dan is dat uw eigen risico!

Ook kan iemand aan de rechter vragen om de beslissing over de vergunning voorlopig uit te stellen. U kunt ook zelf om uitstel vragen. Dat uitstel noemen we een voorlopige voorziening. Vraagt u of iemand anders om een voorlopige voorziening dan zal de rechter de voorlopige voorziening beoordelen en deze toe of afwijzen. Meer informatie over in beroep gaan of het vragen van een voorlopige voorziening is opgenomen in hoofdstuk 2 bij de vergunning.

In hoofdstuk 1 van de vergunning leest u wat u hiervoor nog moet doen.

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 huisnummer van de woningen bepaald hebben? Lees dan de 'Bijlage huisnummering'.

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning? En heeft u daarom een bezwaar ingediend? Dat betekent niet dat we een ander huisnummer aan de woningen geven. Het huisnummer blijft hetzelfde.

We hebben geen reacties gekregen op de beslissing

Van 25 november 2025 tot en met 5 januari 2026 konden mensen onze beslissing bekijken. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met onze beslissing eens waren. Zo'n brief heet een zienswijze. We hebben geen zienswijzen gekregen.

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 wel het geval wanneer er sprake is van een coördinatieregeling in combinatie tot het toestand komen van het TAM omgevingsplan Rijswijk-Zuid.

Op 3 maart heeft de gemeenteraad besloten dat ze toestemming geven voor uw plan en het omgevingsplan Rijswijk-Zuid hebben vastgesteld.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur van de gemeente Buren met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

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. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a smaller 'G' and a flourish.

L. Graanoogst
Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Omgevingsvergunning

Inhoud

- Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
- Hoofdstuk 2: Motivering en overwegingen
- Hoofdstuk 3: Documenten bij de vergunning
- Bijlage 1: Bent u het niet eens met de beslissing?

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

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. Bodemwarmte systeem

Voor het aanleggen van gesloten bodemenergiesystemen ten behoeve van de woningen een meldplicht geldt op grond van paragraaf 4.111 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Nadere informatie is te vinden op IPLO: [Toepassingsbereik en melding gesloten bodemenergiesystemen \(paragraaf 4.111 Bal\) | Informatiepunt Leefomgeving](#). Naast toepassingsbereik en melding gelden er bepaalde regels. Deze vindt u op de pagina [Inhoudelijke regels gesloten bodemenergiesystemen](#).

Er is ook een melding of vergunning van het Waterschap Rivierenland nodig voor het boren van de systemen. Dit gezien de gedeeltelijke ligging van de percelen in de buitenbeschermingszone van de waterkering;

4. 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.

5. 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.

6. 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

7. 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.

8. Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moest 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 sorteerb企业? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

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

10. Asbesthoudende materialen

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

11. 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.

12. 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.

13. Vrijgekomen grond afvoeren

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). 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.

14. Bodem Algemeen

1. Voor graafwerkzaamheden gelden regels. Deze regels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving. Als u gaat graven, moet u het bevoegd gezag vooraf informeren.
2. Als u tijdens het graven iets tegenkomt dat kan wijzen op verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes), moet u direct stoppen met het werk. U moet dat dan melden aan de

Omgevingsdienst Rivierenland. We besluiten dan samen met u hoe u verder kunt met het werk. Het kan zijn dat u eerst een bodemonderzoek moet laten doen.

3. Als het voor de graafwerkzaamheden nodig is om grondwater uit de bodem te pompen en te lozen op de riolering of een watergang moet u hiervoor toestemming vragen bij uw gemeente en/of bij het Waterschap Rivierenland. Wat u moet doen, kunt u nagaan via het omgevingsloket.
4. Als u de uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken, moet u de grond afvoeren. De regels voor hergebruik van grond staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit 2022.

Toelichting

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor diverse werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden en hergebruik van grond kan een meld- of informatieplicht gelden. Deze moet u op tijd indienen via het omgevingsloket. Zie verder www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie zie: [Stroomschema graven in de bodem | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

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 de website van Omgevingsdienst Rivierenland, zoekterm: hergebruik en verplaatsen van grond. Hier vindt u ook de link naar de grondverzetviewer.

2 Toezicht

1. Contactgegevens toezichthouder:

Vermelden bij de communicatie in relatie tot toezicht; zaaknummer ODR2518462. Ter attentie van de heer A. Benjaddi.

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 (Bbl)

1. Bouwen volgens BBL

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

2. Lokale aandachtspunten

Er zijn geen lokale aandachtspunten:

3. Aanwezigheid toezicht gemeente

Geef aan de kwaliteitsborger door dat wij aanwezig willen zijn bij de volgende momenten: (stem af met toezichthouder)

- Het uitzetten van de woningblokken
- Bepalen van het straat- en woningpeil

4. Besluit Bouwwerken Leefomgeving

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.

Omgevingsdienst Rivierenland

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.

Pagina
11 van 25

Ons kenmerk
ODR2515096

5. Constructie

1. Constructie gegevens

In de bijlage "B" het constructief advies blok 5" vindt u de gegevens die nog moeten beoordeeld. U mag beginnen met bouwen als deze gegevens zijn goedgekeurd.

Als u deze stukken indient graag het volgende zaaknummer vermelden ODR2518462.

2. Afwijkingen

Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), dan 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. Prefab betonpalen

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

4. 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).

5. 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.

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

6. Palenplan en heiwerk

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

6. 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. Kosten (extra) riolering

Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening

3. 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.

4. 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.

5. 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>

7. Aanleggen of veranderen van een uitweg

Pagina
15 van 25

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 ODR2518462.

Hoofdstuk 2: Motivering en overwegingen

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

Pagina
16 van 25

Ons kenmerk
ODR2515096

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 10 november 2025 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken. Vanaf de datum dat de gemeenteraad het omgevingsplan heeft vastgesteld, geldt een reguliere procedure van 8 weken omdat het plan niet in strijd is met de regels uit dit omgevingsplan.

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 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 8 weken

Overwegingen per activiteit

Bouwactiviteit – Technisch (voor blok 5)

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

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij voldoende vast kunnen stellen 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 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat wanneer 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 krijgt de vergunning voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch'.

Omgevingsplanactiviteit - Bouwen

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen (blok 1 t/m 5).

Pagina
18 van 25

Ons kenmerk
ODR2515096

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Rijswijk, Rijswijk Zuid

Er is geen strijdigheid met het omgevingsplan. Alle beoordeelde aspecten kunt u vinden in de bijlagen bij het vastgestelde omgevingsplan. U kunt deze vinden op het "omgevingsloket/ regels op de kaart".

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de commissie ruimtelijke kwaliteit op 3 november 2025.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De kwaliteitsborger controleert de bouwblokken 1 t/m 4 of deze voldoen 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. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Er zijn lokale aandachtspunten voor de kwaliteitsborger

U moet deze aandachtspunten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw

U moet deze momenten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig.

Grondexploitatie

Voor uw aanvraag is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

Omgevingswet en Aanvullingswet natuur (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de aanvullingswet Natuur is daarom geen vergunning nodig voor de Natura2000 activiteit.

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

Conclusie

U krijgt de vergunning voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit - bouwen' voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres Pr. Amaliahof 2-14 4023 BB en Vredehof 2-38 4023 BA te Rijswijk (GLD).

Omgevingsplanactiviteit – uitweg

In de Omgevingswet is aangegeven dat u een vergunning nodig heeft voor een Omgevingsplanactiviteit. In het Omgevingsplan zijn regels opgenomen 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.

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 geven u de omgevingsvergunning voor het bouwen van 26 woningen en het aanleggen van een uitweg op het adres Pr. Amaliahof 2-14 (even) 4023 BB en Vredenhof 2-38 (even) 4023 BA te Rijswijk.

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

L. Graanoogst
Teammanager vergunningverlening
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 25

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 1 - 28-10-25
- B Bouwtekeningen Blok 2- 28-10-25
- B Bouwtekeningen Blok 3 - 28-10-25
- B Bouwtekeningen Blok 5 - 28-10-25
- B Het constructief advies blok 5
- B Situatietekening nieuwe toestand
- 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~4
- 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
- B Het constructief advies betreft bouwblok 5 type-D
- Warmtepomp bodem, concept boorplan
- Warmtepomp bodem, rapportage vooronderzoek
- afstemming maddy-leo tav beschemingszones waterkering
- Vredenhof 2 tm 38 en Prinses Amaliahof 2tm 14 RijsRijswijk
huisnummerbesluit.pdf

Bijlage 1

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u aan de rechtbank vragen om een oordeel te geven over de beslissing. U gaat dan in beroep. Dat kan met een brief of via internet.

Wilt u in beroep gaan?

Wilt u in beroep gaan tegen onze beslissing? Stuur dan een brief naar de rechtbank.

In de brief schrijft u waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Buren.

Stuur de brief binnen 6 weken na de dag van de publicatie van de vergunning naar de rechtbank. Stuurt u de brief niet op tijd? Dan behandelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uw brief niet.

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum;
- De beslissing waarmee u het niet eens bent;
- Waarom u het niet met de beslissing eens bent;
- Uw handtekening.

Stuur een kopie mee van de beslissing waar u het niet mee eens bent. Stuur de brief met de kopie naar:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Wilt u in beroep gaan via internet?

Wilt u liever via internet in beroep gaan? Ga dan naar bij rechtbank:

- of bij de Raad van State: <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>
- Vul daar het formulier in. Doe dit ook binnen 6 weken. Deze 6 weken beginnen na de dag van de publicatie van de vergunning.

Wilt u dat wij onze beslissing nog niet uitvoeren?

Normaal voeren wij onze beslissing gewoon uit terwijl u in beroep gaat. Wilt u dat niet? Bijvoorbeeld omdat onze beslissing nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechtbank vragen om de beslissing voorlopig uit te stellen. Dat heet een voorlopige voorziening.

U doet dat zo:

- Schrijf eerst de brief waarin u in beroep gaat. Maak hiervan een kopie. Gaat u via internet in beroep? Maak dan een print van het online formulier.
- Schrijf daarna een brief waarin u vraagt om uitstel van de beslissing. U vraagt in deze brief dus om een voorlopige voorziening. Leg ook uit waarom u vindt dat wij de beslissing moeten uitstellen.
- Stuur de brief waarin u vraagt om een voorlopige voorziening samen met de kopie of de print van het beroep naar:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierrecht) als u bij de rechtbank in beroep gaat. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie. Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.