



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte

Op 29 mei 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een woning op het adres Dorpsstraat 100 in Wamel. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. Ook zijn wij van plan het volgende adres aan de woning te geven: Dorpsstraat 100, 6659 CH Wamel. 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 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.

### **Hoe verliep het proces tot nu toe?**

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we genoeg gegevens hadden.

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we niet genoeg gegevens hadden. Op 9 juni 2022 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 12 oktober 2022.

### **Mensen kunnen de beslissing bekijken**

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van 1 november 2023 tot en met 14 december 2023. 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.

Datum

19 oktober 2023

Pagina

1 van 17

Ons kenmerk

ODR2207304

Uw kenmerk

Behandeld door

M. Grisel

**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 1 november 2023 tot en met 14 december 2023

Pagina  
2 van 17

Ons kenmerk  
ODR2207304

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 West Maas en Waal maakt de beslissing hier bekend:

- Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- Op [www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant](http://www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant);
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en in het weekblad de Maas en Waler.

**Hoe bepalen we het huisnummer?**

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

**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 het bouwen van een woning binnen of aangrenzend aan een kern.

**Heeft u vragen?**

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met M. Grisel, 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 West Maas en Waal,

Omgevingsdienst Rivierenland

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

## Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

### Inhoud

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.

- AERIUS\_projectberekening d.d. 12-10-2023
- Aanvraagdocument publiceerbaar d.d. 29-05-2022
- Materialen overzicht woning d.d. 12-10-2022
- B10 Daglichttoets berekeningen d.d. 29-05-2022
- B12 Plattegrond woning met afmetingen d.d. 29-05-2022
- B13 Plattegrond verdiepingsvloer woning d.d. 29-05-2022
- B14 Doorsnede woning d.d. 29-05-2022
- B15\_Doorsnede woning d.d. 29-05-2022
- B16 Langsdoorsnede woning d.d. 29-05-2022
- B17 Gevelaanzicht West d.d. 29-05-2022
- B18 gevelaanzicht Noord d.d. 29-05-2022
- B19 Gevelaanzicht Oost d.d. 29-05-2022
- B1\_ archeologie Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek d.d. 29-05-2022
- B20 Gevelaanzicht Zuid d.d. 29-05-2022
- B21 Funderings en palenplan plattegronden d.d. 29-05-2022
- B22\_F100 Brand- begane grond d.d. 29-05-2022
- B23\_F101 Brand verdieping plattegrond d.d. 29-05-2022
- B24 Kadastrale situatie met parkeren d.d. 29-05-2022
- B25 hoogteprofielen t.o.v. dijkniveau d.d. 29-05-2022
- B26\_detail H1 d.d. 29-05-2022
- B27 Detail H2 hoekdetail kozijnen d.d. 29-05-2022
- B28\_ Rioleringsplan begane grond d.d. 29-05-2022
- B29\_ Rioleringsplan verdieping d.d. 29-05-2022
- B2\_ Verkennend bodemonderzoek d.d. 29-05-2022
- B30\_Dak aanzicht -overzicht d.d. 29-05-2022
- B31\_ detail V1 fundering - vloer en kozijndetail d.d. 29-05-2022
- B32 detail V2 gootdetail d.d. 29-05-2022
- B33 detail V3 nokdetail d.d. 29-05-2022
- B34 detail V4 gootdetail d.d. 29-05-2022
- B35\_detail V5 funderingsdetail d.d. 29-05-2022
- B36\_ detail V6 Funderingsdetail d.d. 29-05-2022
- B37 detail \_V7 Nok geveldetail d.d. 29-05-2022
- B38\_V100 ventilatie tekening begane grond d.d. 22-08-2022
- B39\_V101 ventilatie tekening verdieping d.d. 29-05-2022
- B2 Verkennend bodemonderzoek d.d. 29-05-2022
- B3\_ Quickscan Wet natuurbescherming d.d. 29-05-2022
- BENG berekeningen Energiezuinigheid en milieu d.d. 29-05-2022
- BENG-berekening\_P0250\_woning\_ met Energiecertificaat A++ d.d. 29-05-2022
- Doorsnede trap met maatvoeringen d.d. 16-06-2022
- Energiezuinigheid en milieu d.d. 29-05-2022

## **Omgevingsdienst Rivierenland**

- Huisnummerbesluit Dorpsstraat 100 6659 CM Wamel
- MPG Berekeningen d.d. 29-05-2022
- Ruimtelijke\_onderbouwing Oude Waalsteeg d.d. 11-10-2023
- Statische berekeningen d.d. 29-05-2022
- Statische berekeningen met sonderingen d.d. 12-10-2022

Pagina  
4 van 17

Ons kenmerk  
ODR2207304

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**

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

Pagina  
6 van 17

Ons kenmerk  
ODR2207304

U moet daarnaast de regels van het Bouwbesluit 2012 volgen. Het Bouwbesluit staat op de website van de rijksoverheid:  
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com>.

### **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 vóórdát u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: [post@odrivierenland.nl](mailto:post@odrivierenland.nl). Stuur de volgende gegevens:

- De definitieve berekeningen en tekeningen van de palen en alle betonvloeren en daken.
- Het geotechnisch onderzoek

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2207304.

Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

### **3. Archeologie**

Gelet op de ophoging en de het ontbreken van archeologische indicatoren of archeologische laag ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling, is een gedeelte van de betreffende locatie Dorpsstraat 102, Wamel, zoals omschreven bij indiening van de aanvraag, vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het is echter niet uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische resten tevoorschijn komen.

- Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten handelt, dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht conform art. 5.10 Erfgoedwet.
- Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Tevens dienen direct en zonder omhaal de provincie, als mogelijk eigenaar van de vondsten, en de lokale overheid, de betreffende gemeente, van de melding archeologische toevalsvondst op de hoogte gesteld te worden.



#### **4. Welstand**

De kleur van het metselwerk is niet aangegeven want de stenen worden nog gezocht. Voorwaarde voor de nieuwe stenen is dat deze donkerder worden dan de gele tuinmuur, dit in aansluiting bij het gepresenteerde 3-D beeld. Bemonstering metselstenen voorleggen aan de welstandcommissie voordat men begint met de uitvoering van de werkzaamheden.

Pagina  
7 van 17

Ons kenmerk  
ODR2207304

#### **5. 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 West Maas en Waal.
- 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](http://www.sikb.nl).

#### **6. De regels voor werk in de natuur**

Schade aan broedgevallen van algemene broedvogels is niet op voorhand uit te sluiten. Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen, zijn de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:

- De werkzaamheden dienen, in principe, plaats te vinden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli). Indien het echter niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te 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.

- De controle van de ecooloog moet minimaal 2 weken voor het starten van werkzaamheden aan ons per mail worden gemeld (post@odrivierenland.nl). Hierbij dient u het zaaknummer te vermelden en dat het gaat om 'toezicht natuur'.

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

#### **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](mailto:post@odrivierenland.nl) of meld de start van de werkzaamheden via de website met onderstaande link. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2207304.

<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.



## **Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag**

U mag met het strijdig handelen met het bestemmingsplan beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

### **1. Meld minimaal 2 dagen van tevoren dat u het gebouw gaat gebruiken**

Meld bij de afdeling Toezicht en Handhaving van Omgevingsdienst Rivierenland dat u het pand gaat gebruiken. Doe dit minimaal 2 dagen van tevoren.

### **2. Geef veranderingen door**

U moet het gebouw gebruiken zoals staat in deze vergunning. Verandert u iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen? Geef deze veranderingen dan aan ons door. U het gebruik van het pand en veranderingen doorgeven door te bellen naar 0344 57 93 14. Of stuur een e-mail naar [post@odrivierenland.nl](mailto:post@odrivierenland.nl). Vermeld hierbij alstublieft het kenmerk dat bovenaan deze brief staat.

## Hoofdstuk 2

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

Pagina  
10 van 17

Ons kenmerk  
ODR2207304

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**

### **Bestemmingsplan**

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen-1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie 1" en "Waarde-landschap" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone -dijk-1"

Wat u wilt bouwen, mag **niet** volgens de regels van het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". 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 27 oktober 2022 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. U moet zich wel houden aan de volgende regels:

- De kleur van het metselwerk is niet aangegeven want de stenen worden nog gezocht. Voorwaarde voor de nieuwe stenen is dat deze donkerder worden dan de gele tuinmuur, dit in aansluiting bij het gepresenteerde 3-D beeld. Bemonstering metselstenen voorleggen aan de welstandcommissie voordat men begint met de uitvoering van de werkzaamheden.

### **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 West Maas en Waal.

### **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 moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming. Hieronder is uiteengezet wat onze conclusies zijn ten aanzien van deze deelgebieden en hoe deze conclusies tot stand zijn gekomen.

#### *Soortbescherming*

Op basis van biotoopinschatting voor beschermde soorten, de verspreidingsgegevens van beschermde soorten, en de aard van de voorgenomen activiteiten wordt enkel verwacht dat er mogelijk schade optreedt aan de broedgevallen van algemene broedvogels. Op basis van de beschikbare informatie worden de bomen op het terrein niet gekapt. Een Quick scan is daarom niet nodig. Echter is er een gerede kans dat algemene broedvogels kunnen broeden in deze bomen tijdens het broedseizoen. Daarnaast zijn er diverse hoge struiken aanwezig.

Vanwege de aanwezigheid van deze bomen en struiken in en rondom het projectgebied en de aard van de werkzaamheden, is schade aan broedgevallen van algemene broedvogels niet uit te sluiten. Er dient daarom bij de uitvoering rekening gehouden te worden met broedgevallen van algemene broedvogels. Dit is eenvoudig te doen door buiten het broedseizoen (globaal 15 maart tot 15 juli) de kleine bomen te verwijderen of vlak voor het verwijderen te controleren op broedgevallen.

#### *Gebiedsbescherming*

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op voldoende afstand om te kunnen stellen dat aspecten als geluid, trillingen en licht niet relevant 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. In dit geval laten berekeningen bij soortgelijke projecten zien dat op de afstand tot Natura 2000-gebieden waarbij hier sprake van is, significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

#### *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 kunt hierover contact opnemen met de provincie.

#### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Dorpsstraat 100 in Wamel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

## **Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag**

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

Pagina  
13 van 17

Ons kenmerk  
ODR2207304

### **Bestemmingsplan**

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen-1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie 1" en "Waarde-landschap" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone -dijk-1"

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan:

#### "Wonen-1"

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens artikel 24.2.2 van het bestemmingsplan, omdat er geen twee woningen zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Het realiseren van een tweede woning is niet toegestaan binnen deze bestemming.

#### "Waarde Archeologie 1"

Er geldt een vergunningplicht met bijbehorend archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 100m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm. Het bebouwd oppervlakte van de woning met garage-berging is groter dan 100m<sup>2</sup>.

Daardoor is er een archeologisch vooronderzoek ingediend. Het archeologisch onderzoek is namens gemeente West Maas en Waal beoordeeld door de archeoloog. De resultaten, conclusies en het advies worden overgenomen. Het plangebied is daarmee ten aanzien van archeologie vrijgesteld voor verdere ontwikkeling. Wel geldt de wettelijke verplichting voor het melden van archeologische toevalvondsten.

Wat u wilt bouwen mag volgens de regels de dubbelbestemming "waarde Archeologie 1". Wel zijn er voorwaarden Archeologie opgenomen in het besluit; hoofdstuk 1 bouwen.

#### "Waarde landschap"

Dat er in de waarde landschap volgens artikel 37.2. er in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Het realiseren van een woning is niet toegestaan.

#### gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijk-1"

Tevens mag u niet bouwen in de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone -dijk-1" volgens artikel 44.3.2 van het bestemmingsplan "Dorpen, actualisatie 2021".

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

### **1. 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.

Pagina  
14 van 17

Ons kenmerk  
ODR2207304

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

### **2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid**

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

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.

### **3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing**

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

#### **Onderbouwing**

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat volgens de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing 'Oude Waalsteeg Wamel' d.d. 11 oktober 2023, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing 'Oude Waalsteeg Wamel' wordt immers gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Wat het gemeentelijk beleid betreft kan o.a. worden gewezen op de Structuurvisie Dorpen 2025, de Woonvisie en het Toetsingskader woningbouw.

#### Algemeen belang

Door het bouwen van de woning wordt het uitzicht van mensen uit de buurt niet beperkt en het woonplezier niet ernstig verstoord. Ook zorgt het plan niet voor schaduwwerking op het naburig perceel. Het bouwplan heeft geen ramen of andere muuropeningen binnen twee meter van de zijkant van het erf.

De te bouwen woning beschikt over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook heeft Waterschap Rivierenland een watervergunning (kenmerk 2022075169/2022124997 d.d. 07-10-2022) afgegeven voor het bouwen in de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijk-1" Tevens is er een positief stedenbouwkundig advies gegeven.

#### **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit-landschapsbeoordeling**

De nieuwe woning ligt in een waardevol historisch gebied (Dorpspaspoort Wamel) Het betreft een ensemble met waardevolle historisch-ruimtelijke karakteristieken. In de directe omgeving liggen een gemeentelijk monument en een karakteristiek pand. De bebouwing in dit gebied is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing aan de Dorpsstraat, en bestaat veelal uit bescheiden schuurtjes in de achtertuin. Het pad naar de dijk is



van een ondergeschikte orde en sluit aan bij de uitstraling van dit achtergebied. Het ruimtelijk beleid in dit gebied is gericht op behoud en niet op (her)ontwikkeling. Momenteel staat er op deze plek aan de achterzijde van het kavel een lage kas. Dit bijgebouw wordt gesloopt. De woning komt evenwijdig aan de Waalsteeg en haaks op de dijk te staan. De woning heeft een lage gevel aan de Waalsteeg en een hoge gevel (1,5 bouwlaag) aan de tuinzijde. De bestaande bomen en de beplanting langs de Waalsteeg blijven gehandhaafd. De woning wordt krijgt aan drie zijden een gevel in metselwerk en aan de tuinzijde een hoge glazen gevel. Het dak wordt aan één zijde belegd met dakpannen, de andere zijde krijgt een glazen dakvlak. In een doorsnede is aangegeven dat de nokhoogte onder de nokhoogten van de omliggende bebouwing blijft. De contour van het bouwvolume met een verschil in de goothoogte draagt bij aan de uitstraling van een schuur/bijgebouw.

#### Advies

Ter plaatse zijn geen ruimtelijke knelpunten aanwezig, die met dit initiatief voor de bouw van deze woning worden opgelost. De woning ligt voldoende terughoudend gepositioneerd op het achtererf waardoor de monumentale waarden in de directe omgeving niet worden aangetast. Er zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen deze woning.

#### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Dorpsstraat 100 in Wamel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

## **Bijlage 1**

### **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 West Maas en Waal. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

## **Bijlage 2:**

### **Kennisgeving**

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Maas en Waal maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het bouwen van een woning op het adres Dorpsstraat 0 in Wamel.

De vergunning wordt gegeven voor:  
Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO  
Bouwen

#### **Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?**

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van 1 november 2023 tot en met 14 december 2023. 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 van 1 november 2023 tot en met 14 december 2023.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar  
Gemeente West Maas en Waal  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 1  
6658 ZG BENEDEN LEEUWEN
- 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.