



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

DGI Vastgoed B.V.
aan mevrouw I. de Mooij
Drielseweg 23
5321 NC HEDEL

Onderwerp

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte mevrouw De Mooij,

Op 8 november 2018 ontvingen wij van u een aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning gaat over het bouwen van een 4^e bouwlaag op het kantoorgebouw op het adres Drielseweg 23 in Hedel. In deze brief leest u ons besluit en wijzen wij u op enkele andere zaken.

Kennisgeving ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ter inzagelegging

De aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen vanaf vrijdag 21 december 2018 gedurende zes weken ter inzage. Een exemplaar van het ontwerpbesluit en de kennisgeving zijn bijgevoegd.

Zienswijze

Tijdens de periode van terinzagelegging kan één ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Maasdriel. Na de termijn van terinzagelegging zal een definitief besluit worden genomen.

Publicatie

Het besluit wordt door de gemeente Maasdriel gepubliceerd op de website www.overheid.nl, in de Staatscourant en op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en in op www.officielebekendmakingen.nl.

Wanneer mag u starten?

U mag nog niet starten. Wij wijzen u erop dat het hier een ontwerp omgevingsvergunning betreft en u hiermee de aangevraagde werkzaamheden / activiteiten nog niet kunt uitvoeren.

Datum
16 december 2018

Pagina
1 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Uw kenmerk

Behandeld door
E.F. van Halsema

Omgevingsdienst Rivierenland

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3
4001 VK Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314
E ingekomenpost@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de heer E.F. van Halsema. Zijn telefoonnummer is 0344-579 314. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om ons kenmerk bij de hand te houden.

Datum
16 december 2018

Met vriendelijke groet,

pagina
2 van 13

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel,
Namens deze,

Ons kenmerk
0214111515



Ing. R. Knevel
Coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

ONTWERPBESLUIT - OMGEVINGSVERGUNNING

Wij hebben op 8 november 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 4^e bouwlaag op het kantoorgebouw op het adres Drielseweg 23 in Hedel.

Datum
16 december 2018

pagina
3 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Wat is ons besluit?

Wij zijn voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende stukken is bijgevoegd. De **voorschriften en voorwaarden** welke staan vermeld in de vergunning van 11 december 2018, zaaknummer 0214108514, zijn onverkort van toepassing op dit besluit.

Activiteit

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo

Procedure / Juridisch kader

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Het relevante juridisch kader per activiteit is weergegeven in onderstaande tabel:

Deelactiviteit	Juridisch kader
Bouwen	Art. 2.1 lid 1a Wabo
Handelen in strijd met regels RO	Art. 2.1 lid 1c Wabo

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Ter inzagelegging

Van vrijdag 21 december 2018 tot donderdag 31 januari 2019 wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Publicatie

Het besluit wordt door de gemeente Maasdriel gepubliceerd op de website www.overheid.nl, in de Staatscourant en op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en in op www.officielebekendmakingen.nl.

Bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit?

Gedurende de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen hiertegen worden ingediend. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Datum
16 december 2018

pagina
4 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de heer E.F. van Halsema. Zijn telefoonnummer is 0344-579 314. Om u bij vragen snel van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om ons kenmerk bij de hand te houden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel,
Namens deze,



Ing. R. Knevel
Coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

I Procedureel

II Voorschriften en voorwaarden

III Toetsingen en overwegingen

Datum
16 december 2018

pagina
5 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten, die onderdeel uitmaken van het besluit, zijn bijgevoegd:

- Aanvraagformulier
- Situatietekening
- Plattegronden kantoor
- Doorsneden kantoor
- Ruimtelijke onderbouwing vierde bouwlaag kantoor.
- Geveltekeningen behorende bij besluit 11 december 2018.
- Geveltekeningen nieuw.

Bijlagen

- Algemene informatie en toestemmingen
- Informatie bezwaar maken

I Procedureel

Gegevens projectbeschrijving

Op 8 november 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag gaat over het bouwen van een derde verdieping op het kantoorgebouw op het adres Drielseweg 23 in Hedel.

Datum
16 december 2018

pagina
6 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Activiteiten

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo
- Handelen in strijd met regels RO - Art. 2.1 lid 1c Wabo

Vorbereidingsprocedure

De uitgebreide besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Van 21 december 2018 en 31 januari 2019 ligt een ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

PM

De afweging van de zienswijzen heeft wel/niet geleid tot een gewijzigd inzicht ten aanzien van de besluitvorming van de vergunning. De samenvatting van de zienswijze(n) en de reactie daarop maken onderdeel uit van deze beschikking en zijn als bijlage bij deze beschikking gevoegd.

II Voorschriften

De **voorschriften en voorwaarden** welke staan vermeld in de vergunning van 11 december 2018, zaaknummer 0214108514, zijn onverkort van toepassing op dit besluit.

Datum
16 december 2018

pagina
7 van 13

Ons kenmerk
0214111515

III TOETSING EN OVERWEGINGEN

Activiteit Bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Bestemmingsplan

De bouwactiviteit is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "buitengebied binnendijs". Het perceel heeft de enkelbestemming "niet agrarische bedrijven".

Toegestaan is een bouwhoogte maximaal 10 meter, voor zover de bestaande bebouwingshoogte meer bedraagt dan 10 meter geldt deze bestaande maatvoering als maximum. De bestaande bouwhoogte bedraagt 12.315 meter. Het plan betreft het toevoegen van een 4^e bouwlaag aan het kantoor, waardoor de bouwhoogte 15.700 meter wordt.

De activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning, wanneer deze activiteit niet is aangevraagd, tevens aangemerkt als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan artikel 2.12 Wabo getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in de beoordeling van deelactiviteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" van dit besluit.

Welstand

- De aanvraag voldoet, gelezen het advies van de welstandscommissie van dinsdag 16 oktober 2018 aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

- Aannemelijk is dat de bouwactiviteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Maasdriel;
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

- Aannemelijk is dat de bouwactiviteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012;
- Gelet hierop moet de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op het bouwen van een derde verdieping op het kantoorgebouw aan de Drielseweg 23 in Hedel bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Datum
16 december 2018

pagina
8 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Datum
16 december 2018

pagina
9 van 13

Ons kenmerk
0214111515

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan "buitengebied, binnendijks deel". Het perceel heeft de enkelbestemming "niet agrarische bedrijven". Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met artikel 6 omdat de toegestane bouwhoogte (12.215 meter) met 3,385 meter wordt overschreden. De gevraagde bouwhoogte bedraagt 15.700 meter.

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo) kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse kleine afwijking), of;
- c. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Gebleken is dat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregels en de in bijlage II van het besluit omgevingsrecht opgenomen afwijkingsmogelijkheden onvoldoende mogelijkheden bieden om de vergunning te kunnen verlenen. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet wel in de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan

Dit houdt in dat, om medewerking te kunnen verlenen, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten waaruit tevens blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Onderbouwing

Het project betreft een beperkte afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft uitsluitend een bouwkundige/fysieke afwijking en geen functionele afwijking. Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt namelijk dat het project planologisch aanvaardbaar is.

CONCLUSIE

Gezien bovenstaande toetsingen die betrekking hebben op het bouwen van een derde verdieping op het kantoorgebouw aan de Drielseweg 23 in Hedel bestaan er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage: Kennisgeving

Het college van Maasdriel is (op basis van artikel art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), van plan mee te werken aan het realiseren van een 4^e bouwlaag op een kantoorgebouw op het perceel Drielseweg 23 in Hedel (kadastraal bekend gemeente Hedel, sectie L, nummer 1243).

Datum
16 december 2018

pagina
10 van 13

Ons kenmerk
0214111515

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied binnendijks deel' heeft het perceel aan de Drielseweg 23 te Hedel de bestemming 'niet agrarische bedrijven'. Het bestemmingsplan laat dit (bouw)plan niet toe. Er is met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat het initiatief passend is binnen het ruimtelijke beleid en er door het initiatief geen belangen onevenredig worden geschaad. Om deze reden bestaat het voornemen om met deze vergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

Inzien

Van 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 ligt het ontwerpbesluit en de daarbij horende stukken tijdens de openingstijden voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis te Kerkdriel, Kerkstraat 45.

U kunt het ontwerpbesluit ook vinden op

- onze website www.maasdriel.nl;
- op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
-

Iedereen kan tijdens de inzage termijn zienswijzen indienen bij het college van Maasdriel, Postbus 10.000, 5330 GA Kerkdriel. Wij ontvangen bij voorkeur schriftelijke zienswijzen, per e-mail is niet mogelijk! Als u uw zienswijzen mondeling wilt indienen, kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Meer informatie

Bel (14 0418) of mail (info@maasdriel.nl) de gemeente en vraag naar mevrouw A. Zweerus.

Bijlage 2: Algemene informatie en mededelingen

1. ALGEMEEN

Datum
16 december 2018

pagina
11 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Inwerkingtreding/Onherroepelijke vergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van derden / Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Door het verlenen van deze omgevingsvergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met de Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344-579314.

Intrekken vergunning

Burgemeester en Wethouders kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

- a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
- c) de aan de vergunning verboden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
- e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden is of wordt gestaakt.

2. ANDERE TOESTEMMINGEN

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Datum
16 december 2018

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met de gemeente Maasdriel.

pagina
12 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Aansluitvergunning riolering

Wij willen u erop wijzen dat zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk zes weken voor aanvang van de werkzaamheden, het aanvraagformulier "Aansluitvergunning Riolering" ingediend moet worden bij de gemeente Maasdriel of AVRl. Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met de gemeente Maasdriel.

Let op: Optie gemeente Geldermalsen

De riolering moet uitgevoerd worden conform de bijgevoegde bijlage. **(let op de bijlage toevoegen!!).**

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de bouw vrijkomende grond buiten het bouwperceel wordt hergebruikt moet gehandeld worden conform de bepalingen in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit.

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie. De uiteindelijke bevoegdheid voor de toepassing ligt bij de gemeente waarbinnen de toepassingslocatie ligt.

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 op de site van de gemeente waar de grond wordt toegepast.

Indien grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast wordt dient een partijkeuring conform BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Indien de werkzaamheden (bebouwing en verharding) groter zijn dan 500 m² in het binnenstedelijk gebied en 1500 m² in het buitenstedelijk gebied dan dient u conform de Keur van het waterschap een melding in te dienen en/of vergunning aan te vragen.

Melding brandveilig gebruik

Indien er meer dan 50 personen in het pand aanwezig zullen zijn, moet er – o.g.v. artikel 1.18 Bouwbesluit - voor dit pand een gebruiksmelding worden ingediend. U kunt dit indienen via www.omgevingsloket.nl.

Datum
16 december 2018

pagina
13 van 13

Ons kenmerk
0214111515

Sloop

Indien blijkt dat voor het slopen van de bestaande opstallen/bij de verbouwwerkzaamheden asbest vrijkomt of indien u meer dan 10m³ afval heeft, dan dient u voor deze werkzaamheden een sloopmelding of omgevingsvergunning activiteit slopen in te dienen via www.omgevingsloket.nl.