



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

De heer H van Wijk
Akkerstraat 5
5314BE Bruchem

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer Van Wijk,

Op 10 september 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het in afwijking van de verleende omgevingsvergunning bouwen van een woning met bijgebouw op het adres Akkerstraat 5 in Bruchem. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. U leest ook waarom wij dat van plan zijn. En wat u moet doen.

Wat is onze beslissing?

Wij willen u de vergunning geven. Deze beslissing is nog niet definitief. Daarom heet het een ontwerpbeslissing. U vindt de ontwerpbeslissing in de bijlage.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

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

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling reageren. Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Dit heet een zienswijze. Dit kan van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Hoe maken we de beslissing bekend?

Gemeente Zaltbommel maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Datum

23 maart 2022

Pagina

1 van 14

Ons kenmerk

0214147702

Uw kenmerk

Behandeld door

R. de Ruyter

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

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met R. de Ruyter, telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Pagina
2 van 14

Ons kenmerk
0214147702

Met vriendelijke groet,

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

Omgevingsdienst Rivierenland

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

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
3 van 14

Ons kenmerk
0214147702

Op 10 september 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het in afwijking van de verleende omgevingsvergunning bouwen van een woning met bijgebouw op het adres Akkerstraat 5 in Bruchem. Wij zijn van plan u deze vergunning te geven.

Waarvoor zijn wij van plan u een vergunning te geven?

In de tabel ziet u voor welke activiteiten wij van plan zijn u de vergunning te geven. En welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Wat gaat u doen?	Wetsartikelen
Bouwen	Art.2.1 lid 1a
Strijd gebr. gronden/bouww. met RO	Art. 2.1 lid 1c

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u meer over hoe we de beslissing hebben genomen.

Hoe verliep het proces tot nu toe?

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we niet genoeg gegevens hadden. Op 09 november 2020 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 03 maart 2021.

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 de activiteit die wordt aangevraagd.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022.

Welke regels gelden nog meer?

Wanneer de vergunning definitief is, moet u zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze ontwerpvergunning.

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 reageren.

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 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Pagina
4 van 14

Met vriendelijke groet,

Ons kenmerk
0214147702

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

Omgevingsdienst Rivierenland

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

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
Hoofdstuk 2: Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Pagina
5 van 14

Ons kenmerk
0214147702

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing.

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 10 september 2020;
- Bouwkundige tekeningen, situatie, plattegronden, gevels, doorsneden en details met bladnummer 01 def en projectnummer 161244 van 11 maart 2021 van D. van Ballegooij BV Bouwkundig tekenburo;
- Technische tekeningen, riolering, constructie, details, Verblijfsgebieden en verblijfsruimten en details met bladnummer 02 def en projectnummer 161244 van 11 maart 2021 van D. van Ballegooij BV Bouwkundig tekenburo;
- Inhoudsberekening vergunde en gerealiseerde situatie van D. van Ballegooij BV Bouwkundig tekenburo;
- Ruimtelijke onderbouwing met kenmerk SR210072 van 01 juli 2021 van Buro SRO;
- Meetrapportage met de gerealiseerde hoogtes;
- Foto's platte dak uitbouw;
- Statische berekening bijgebouw met werknummer 171017 van 16 januari 2018;
- Statische berekening woonhuis van 16 januari 2018 van MD bouwconstructie;
- Constructieve tekeningen met bladnummer BU-01, BU-02, WU-01, WU-02, WU-03 en werknummer 171017 van 01 februari 2018 van MD bouwconstructie;
- Constructie tekening, fundering riolering en details behorende bij verleende vergunning.

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

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

Hoofdstuk 1

Pagina
6 van 14

Aan welke regels moet u zich houden?

Ons kenmerk
0214147702

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

Pagina
7 van

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

Ons kenmerk
0214147702

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 er om vragen.

2. **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.

3. **Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie**

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

Hoofdstuk 2

Pagina
8 van

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Ons kenmerk
0214147702

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wabo. In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we tot de beslissing zijn gekomen. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Pagina
9 van

Ons kenmerk
0214147702

Bestemmingsplan

We hebben bij de ontwerpbeslissing gekeken naar de bestemmingsplannen "Buitengebied Zaltbommel" en "Parapluplan Parkeren". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het waarschijnlijk toch doen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 24 november 2020 en 04 mei 2021 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. De woning is in de uitvoering hoger gebouwd dan volgens de eerder verleende vergunning en daarnaast is er tussen de woning en het bijgebouw een tussenlid geplaatst. De grotere hoogte van de woning zorgt niet voor een verstoring van het beeld en voldoet aan de criteria die zijn gesteld in de welstandsnota. Door het tussenlid ontstaat een koppeling tussen het eerder vergunde vrijstaande bijgebouw en de woning. Deze koppeling heeft geen invloed op de zichtlijnen vanaf de Akkerstraat, waardoor het beeld vanuit de openbare ruimte niet verandert. Dit vanwege de geringe afstand (circa 4,5 meter) van het voormalige vrijstaande bijgebouw en de woning, het feit dat het bijgebouw en de woning vanuit de Akkerstraat elkaar circa 7 meter overlappen en de omdat de afstand van het tussenlid tot de weg 35 meter bedraagt. De hoogte van de woning zorgt niet voor een verstoring van het beeld en uitstraling van de woning. Door het in het donkergrijs schilderen van het tussenlid, worden het bijgebouw en de woning visueel van elkaar ontkoppeld.

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 Zaltbommel.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat u wilt bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het in afwijking van de verleende omgevingsvergunning bouwen van een woning met bijgebouw op het adres Akkerstraat 5 in Bruchem. 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
10 van

Ons kenmerk
0214147702

Bestemmingsplan

We hebben bij de ontwerpbeslissing gekeken naar de bestemmingsplannen "Buitengebied Zaltbommel" en "Parapluplan Parkeren". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2".

Wat u wilt doen, mag niet volgens de artikelen 26.2.2.e, 26.2.3.b, 26.2.3.d en 26.2.3.e van het bestemmingsplan, omdat:

4. De inhoud van het hoofdgebouw groter is dan is toegestaan. Toegestaan is een maximale inhoud van 750 m³ en de inhoud van de woning is meer dan 750 m³. De inhoud is ook meer dan 825 m³, waardoor er geen gebruik gemaakt kan worden van de binnenplanse afwijking van artikel 45 lid a onder 3;
5. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per woning maximaal 100 m² bedragen. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is 250 m²;
6. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,5 meter. De bouwhoogte van een gedeelte van de bijbehorende bouwwerken is 7,05 meter;
7. De diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van de woning mag maximaal 5,5 meter bedragen. Door het tussenlid tussen de woning en het vrijstaande bijgebouw, ontstaat er een diepte van 16,35 meter;
8. De breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3 meter bedragen. Door het tussenlid tussen de woning en het vrijstaande bijgebouw, ontstaat er een breedte van 10,5 meter uit de zijgevel van de woning.

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.

In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit betreft bijvoorbeeld een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (artikel 26.4.3) een grotere bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (artikel 45.a.3). Echter deze binnenplanse afwijkingen kunnen niet worden toegepast, omdat er nog andere afwijkingen zijn, die niet met deze binnenplanse afwijking opgelost kunnen worden. Dit betreft een grotere afwijking van de inhoud van het hoofdgebouw en de eisen die gesteld worden aan aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

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

Pagina
11 van

Ons kenmerk
0214147702

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' kan staan dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij 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. Uit de bijlage bij de beleidsregel buitenplanse afwijking Bor 2017 van de gemeente Zaltbommel volgt dat de Akkerstraat 5 in Bruchem is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarom kan geen gebruik gemaakt worden van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, want deze laat alleen buiten de bebouwde kom bijbehorende bouwwerken toe met een maximale hoogte van 5 meter, tenzij er sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van een lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf. Van dit laatste is geen sprake en vanwege de hoogte is het plan in strijd met deze afwijkmogelijkheid.

Het gebouw is zoals het er nu staat in één keer gerealiseerd. Dus inclusief tussenlid en met de nu aangevraagde goot en bouwhoogte. Daarom is er geen sprake van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van het gebouw. Daarom kan geen gebruik gemaakt worden van artikel 4 lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat er geen sprake is van een dakkapel of dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van het gebouw, want het betreft de realisatie van diverse aan elkaar gekoppelde gebouwen.

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.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De redenen om medewerking te verlenen zijn:

9. Een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m² is mogelijk volgens de binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan;
10. Een grotere bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken is mogelijk volgens de binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan;
11. Het gerealiseerde tussenlid zorgt maar voor een verwaarloosbare beperking en verandering van de zichtlijnen en straatbeeld vanuit de Akkerstraat. Dit vanwege de geringe afstand (circa 4,5 meter) van het voormalige vrijstaande bijgebouw en de woning, het feit dat het bijgebouw en de woning vanuit de Akkerstraat elkaar circa 7 meter overlappen en de omdat de afstand van het tussenlid tot de weg 35 meter bedraagt.
12. Het straatbeeld aan de Bruchemseweg bestaat uit volumineuze woningen en de huidige woning misstaat daar niet in.

13. De aanwezige afstand van circa 40 meter van deze woning tot de tegenovergelegen woningen;
14. De goot- en bouwhoogte van de woning past binnen de bouwmogelijkheden die conform het bestemmingsplan in de omgeving mogelijk zijn;

Pagina
12 van

Ons kenmerk
0214147702

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het in afwijking van de verleende omgevingsvergunning bouwen van een woning met bijgebouw op het adres Akkerstraat 5 in Bruchem. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
13 van

Ons kenmerk
0214147702

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 de vergunning nog niet definitief is. De vergunning geldt pas als deze 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.

Bijlage 2:

Pagina
14 van

Kennisgeving

Ons kenmerk
0214147702

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het in afwijking van de verleende omgevingsvergunning bouwen van een woning met bijgebouw op het adres Akkerstraat 5 in Bruchem.

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

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing bekijken van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022. Wilt u het ontwerpbesluit inzien? Bel ons op voor het maken van een afspraak.

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 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar Gemeente Zaltbommel
Postbus 10.002
5300 DA Zaltbommel
- 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