



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

[Redacted address block]

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning

Geachte [Redacted]

Op 29 december 2023 kregen wij van u de aanvraag voor een vergunning voor de bouw van 61 tijdelijke flexwoningen (deel 1, blok 1 en 2) op het perceel kadastraal bekend Kerkwijk, sectie N nummer 706, plaatselijk bekend Steenweg ongenummerd te Bruchem.

Op 29 december 2023 kregen wij ook van [Redacted] de aanvraag voor een vergunning voor de bouw van 78 tijdelijke flexwoningen (deel 2 blok 3 en 4) eveneens op het perceel kadastraal bekend Kerkwijk, sectie N nummer 706.

Gezien de onderlinge samenhang tussen beide aanvragen hebben aanvragers besloten deze aanvraag samen te voegen tot 1 aanvraag.

In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. Ook is besloten wat de adressen van de woningen wordt. 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 bepaald 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.

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

We hebben besloten om artikel 6.2 van de Wabo toe te passen. De vergunning treedt in werking de dag na bekendmaking van het besluit.

Datum

22 mei 2025

Pagina

1 van 20

Ons kenmerk

ODR2316505

Uw kenmerk

Behandeld door

[Redacted]

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 onherroepelijk is.

Pagina
2 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

Als iemand het niet eens is met ons besluit, kan hij/zij bij de Raad van State 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 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 Raad van State 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 Raad van State 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 bijlage 2 bij de vergunning.

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente Zaltbommel maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl / <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> ;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.overheid.nl.

De adressen:

Gebouw 1

Adres

De Tol

Bgg. = 1a1 t/m 1a8

1^e verd. = 1b1 t/m 1b9

2^e verd. = 1c1 t/m 1c9

Gebouw 2

Adres

De Tol

$$B_{qg} = 3a_1 t/m \quad 3a_8$$

1^e verd. = 3b1 t/m 3b9

2^e verd. = 3c1 t/m 3c9

3^e verd. = 3d1 t/m 3d9

Gebouw 3

Adres

De Tol

$$B_{gg} = 5a_1 \text{ t/m } 5a_{10}$$

1^e verd. = 5b1 t/m 5b11

2^e verd. = 5c1 t/m 5c11

3^e verd. = 5d1 t/m 5d11

Gebouw 4

Adres

De Tol

Bgg. = 7a1 t/m 7a8

1^e verd. = 7b1 t/m 7b9

2^e verd. = 7c1 t/m 7c9

3^e verd. = 7d1 t/m 7d9

Pagina
3 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

Hoe bepaalden we de huisnummers?

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

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning? En heeft u daarom een beroep ingediend? Dat betekent niet dat we andere huisnummers aan de woningen geven. De huisnummers blijven hetzelfde.

We hebben reacties gekregen op de beslissing

Vanaf 9 januari tot en met 19 februari 2025 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 zienswijzen gekregen. De zienswijzen hebben onze beslissing niet veranderd. Meer informatie over de zienswijzen leest u in hoofdstuk 3 'Gekregen reacties'.

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 activiteiten die zijn aangevraagd.

Hoeveel moet u betalen?

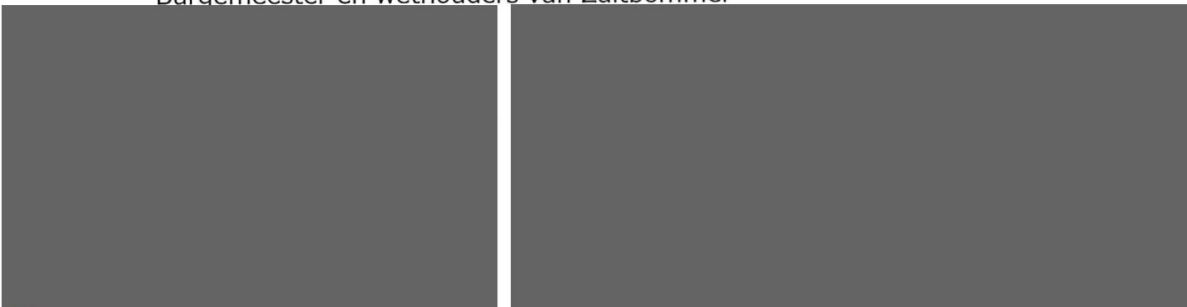
U betaalt kosten voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur van de gemeente Zaltbommel.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met  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,

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel



Omgevingsvergunning

Pagina
4 van 20

Inhoud

- Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
Hoofdstuk 2: Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?
Hoofdstuk 3: Gekregen reacties

Ons kenmerk
ODR2316505

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- publiceerbare aanvraag Bouwlinie
- publiceerbare aanvraag Rabo Smart Buildings
- bouwkundige tekeningen blok 1
- bouwkundige tekeningen blok 2
- bouwkundige tekeningen blok 3
- bouwkundige tekeningen blok 4
- bergingen blok 1 en 2
- fietsenstalling blok 1 en 2
- bergingen en fietsenstallingen blok 3 en 4
- principedetails
- kleur- en materiaalstaat
- uitgangspuntenrapport gebundeld
- geotechnisch onderzoek
- principe vuilwater afvoer blok 1
- principe hemelwater afvoer blok 1
- principe vuilwater afvoer blok 2
- principe hemelwater afvoer blok 2
- vuilwater afvoer blok 3
- principe hemelwater afvoer blok 3
- principe vuilwater afvoer blok 4
- principe hemelwater afvoer blok 4
- principe drainage blok 1
- principe drainage blok 2
- principe drainage blok 3
- principe drainage blok 4
- principe ventilatie
- Bouwbesluit berekeningen
- BENG berekening blok 1
- MPG berekening blok 1
- BENG berekening blok 2
- MPG berekening blok 2
- BENG berekening blok 3 8-05
- MPG berekening blok 3
- BENG berekening blok 4
- MPG berekening blok 4
- rapportage bouwfysica
- geluidbelasting wegverkeer
- rapportage brandveiligheid
- parkeren en verkeer
- rapport externe veiligheid
- huisnummerbesluit
- Ruimtelijke Onderbouwing

Bijlagen bij de Ruimtelijke onderbouwing:

- bijlage 1: geuronderzoek
- bijlage 2: akoestisch onderzoek wegverkeer
- bijlage 3: verkennend bodemonderzoek
- bijlage 4: onderzoek externe veiligheid
- bijlage 5: quick scan natuur
- bijlage 6: berekening stikstofdepositie
- bijlage 7: archeologisch onderzoek
- bijlage 8: waterbalans
- bijlage 9: niet gesprongen explosieven
- bijlage 10: explosieven Proces verbaal
- bijlage 10a: explosieven kanskaart
- bijlage 10b: oorlogsresten persleiding
- bijlage 11: parkeren en verkeer
- Bijlage 12: locatie specifiek onderzoek inzake spuitzone
- Bijlage 13: nota van zienswijzen

Pagina
5 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

Pagina
6 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat over volgende activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

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

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 vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

- ☐ Detailberekeningen en tekeningen van de gehele onderbouw en de gehele bovenbouw,
- ☐ Detailberekeningen en detailtekeningen van:
 - palen,
 - funderingsbalken,
 - HSB wanden en vloeren
- ☐ Detailberekeningen en detailtekeningen van:
 - betonvloeren,
 - stalen onderdelen en wanden,
- ☐ Detailberekeningen en detailtekeningen van:
 - de koppelingen van de balkons en de houten units onderling,
- ☐ Detailberekeningen en detailtekeningen van de stabiliteit.

Vermeld in uw e-mail dit registratienummer: ODR2316505. Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

3. Externe veiligheid

In de nabijheid van de planlocatie zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig:

- Sachem Europe B.V.
- Rijksweg A2
- Spoortrace Meteren – 's-Hertogenbosch

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het advies in beginsel om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Hierbij is het van belang dat:

- de mechanische ventilatievoorziening in de panden centraal afschakelbaar wordt uitgevoerd.
- de bewoners worden geïnstrueerd over het handelingsperspectief in geval van een grootschalige calamiteit met toxische stoffen bij Sachem Europe B.V.

Eén en ander dient in afstemming met de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid te worden uitgevoerd.

Pagina
7 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

4. Instandhoudingstermijn tijdelijke omgevingsvergunning

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.23a lid 1 geldt deze vergunning tot en met 23 mei 2060. Hierna mag u het gebouw en het gebruik van het perceel niet meer in stand houden. Ook moet de situatie van vóór de vergunning hersteld zijn voor het verstrijken van de instandhoudingstermijn.

5. Aanleg wegen en paden

Met de aanleg van wegen en paden binnen de dubbelbestemming van het bestemmingsplan 'Zuilichem, Mertstraat transformatorstation' mag niet eerder een aanvang worden genomen dan nadat daartoe een vergunning is verleend en deze in werking is getreden.

6. De regels voor werk in de bodem

- ☐ Wanneer tijdens graafwerkzaamheden onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen dient het werk direct gestaakt te worden en de Omgevingsdienst Rivierenland te worden geïnformeerd. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hiervoor eerst het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is
- ☐ 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 uw verplichtingen zijn kunt nagaan via het omgevingsloket.
- ☐ De regels voor hergebruik van grond en staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit (2022).

Toelichting

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht op grond van het Besluit Activiteiten leefomgeving. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie.

Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland en het omgevingsplan van de gemeente. 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; Als zoekterm invullen:

"bodemkwaliteitskaart". Bij "Meer over bodemkwaliteitskaart" vindt u onderaan de tekst een link naar de interactieve bodemkwaliteitskaart. Bij grondafvoer van de locatie is een aanvullend onderzoek op PFAS verbindingen*) (waarschijnlijk) noodzakelijk.

Pagina
8 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

*) PFAS zijn poly- en perfluoralkylverbindingen, een omvangrijke groep stoffen waar zeer persistente, bioaccumulerende en toxische stoffen onder vallen. Op 3 juli 2020 heeft het ministerie het geactualiseerde 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en bagger' (geactualiseerde versie 2 juli 2020) naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit (geactualiseerde) tijdelijke handelingskader is landelijk direct in werking getreden en heeft consequenties voor iedereen die te maken heeft met grondafvoer. Dit heeft met name te maken met extra benodigd onderzoek op PFAS verbindingen en de beperktere hergebruiksmogelijkheden van PFAS houdende grond. Ook in het Rivierengebied is de bodem diffuus belast is met PFAS verbindingen.

7. Archeologie

De archeologische onderzoeksplicht omvat naast documentatie en berging van archeologische resten ook de rapportage en deponering van het betreffende veldwerk zoals opgenomen in de KNA 4.1 en de betreffende protocollen.

8. De regels voor werk in de natuur

- U moet zich houden aan de regels van de Wet natuurbescherming. 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.
- Ondanks dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde natuur wordt geschaad, willen wij u er wel op wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur. Dit betekent dat u voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving.

9. 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 of meld de start van de werkzaamheden via de website met onderstaande link. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2316505.

<https://www.odrivierenland.nl/meld-de-start-of-de-afronding-van-een-verbouwing/>

10. 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.

Pagina
9 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

11. 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.

12. Voorwaardelijke verplichting voor bouwen binnen 50 meter van agrarisch perceel

U dient als vergunninghouder, voordat de te bouwen woningen in gebruik genomen worden, in een groenblijvende haag te voorzien zoals beschreven in de rapportage van Adromi met kenmerk wil/L202528/2501a dd. 28 april 2025, bijlage 12 bij dit besluit, en deze in stand te houden zo lang als de woningen op het terrein aanwezig zijn, tenzij de bescherming van de woningen voor ingebruikname op een andere wijze (publiekrechtelijk) gewaarborgd wordt middels het opnemen van een spuitvrije zone op de gronden met een agrarische bestemming die binnen een afstand van 50 meter van het te ontwikkelen perceel zijn gelegen.

Hoofdstuk 2

Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?

Pagina
10 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

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

Pagina
11 van 20

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Agrarisch" en daarnaast de dubbelbestemming "archeologie -3". Daarnaast zijn de parapluplannen van toepassing:

- parapluplan herziening verkamering woningen,
- parapluplan kleinschalige opwekking windenergie,
- parapluplan parkeren.

Op een strook aan de zuidzijde van het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Zuilichem, Mertstraat transformatorstation'.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. 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 aanvraag betreft het oprichten van tijdelijke bouwwerken met een instandhoudingstermijn van 35 jaar. Volgens artikel 2.10 lid 1 sub.d. van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht moet een bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, voldoen aan redelijke eisen van welstand. De aangevraagde bouwwerken behoeven daarom niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

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

Met in achtnaam van de in hoofdstuk 1 gestelde voorwaarden heeft u in voldoende mate 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

Om te beoordelen of er mogelijk schade optreedt aan beschermde soorten hebben wij gebruikt gemaakt van een ecologische checklist. Met behulp van deze checklist schatten wij in hoe groot de kans op aanwezigheid van beschermde soorten is en of er door de activiteiten mogelijk schade aan deze beschermde soorten wordt veroorzaakt. De

Ons kenmerk
ODR2316505

checklist heeft uitgewezen dat er bij uw voornemen zeer waarschijnlijk geen schade zal optreden aan beschermde natuur.

Pagina
12 van 20

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.

Ons kenmerk
ODR2316505

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 de bouw van 78 + 61 appartementen op de adressen zoals eerder in dit besluit genoemd te Bruchem. U krijgt de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Pagina
13 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Agrarisch" en daarnaast de dubbelbestemming "archeologie -3". Daarnaast zijn de parapluplannen van toepassing:

- parapluplan herziening verkamering woningen,
- parapluplan kleinschalige opwekking windenergie,
- parapluplan parkeren.

Op een strook aan de zuidzijde van het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Zuilichem, Mertstraat transformatorstation'. De betreffende gronden hebben de dubbelbestemming 'leiding Hoogspanning-1'

Bestemmingsplan Buitengebied

Van toepassing zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zaltbommel' met de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'archeologie-3'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn volgens artikel 3 primair bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bouw van 4 woonblokken met 139 appartementen met bijbehorende bergingen voldoet niet aan de regels van het plan.

Volgens de dubbelbestemming 'archeologie-3' (artikel 36.2.1) is voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 centimeter, een archeologisch onderzoek vereist, waarin de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Daarnaast is volgens deze dubbelbestemming (artikel 36.4.1) een vergunning vereist het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord.

De oppervlakte van de gebouwen en de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen bedragen meer dan 2.500 m². Daarom is voor het plangebied archeologisch onderzoek (bijlage 7) uitgevoerd. Aan de vergunning hebben wij voorwaarden verbonden.

Parapluplannen

De regels van het parapluplan 'herziening verkamering woningen' en 'parapluplan kleinschalige opwekking windenergie' zijn niet van relevant voor deze aanvraag. Het plan voldoet aan de geldende gemeentelijke parkeernorm.

Bestemmingsplan 'Zuilichem, Mertstraat transformatorstation'.

Volgens artikel 4.2.1 mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd. De te bouwen bouwwerken staan niet op gronden met deze dubbelbestemming.

Volgens artikel 4.5 is het verboden op bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (ondermeer) wegen of paden aan te leggen. Uit overleg met de leidingbeheerder is gebleken dat deze vergunning onder voorwaarden kan worden verleend. Aan de vergunning hebben wij de voorwaarde verbonden dat voorafgaande aan de aanleg van verhardingen een vergunning moet worden aangevraagd.

Pagina
14 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

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

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, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In artikel 4 van 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.

Met de Ruimtelijke Onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen is in voldoende mate onderbouwd dat sprake is van een goede Ruimtelijke Ordening.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van 78 + 61 appartementen op de adressen zoals eerder in dit besluit genoemd te Bruchem. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Pagina
15 van 20

Gekregen reacties

Ons kenmerk
ODR2316505

Vanaf 9 januari tot en met 19 februari 2025 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over de bouw van 78 + 61 appartementen op het adres Steenweg 0 in Bruchem. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze. We hebben binnen voor genoemde termijn van 7 personen/instanties brieven met zienswijzen gekregen.

De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en van antwoorden voorzien. Deze zijn verwerkt in een nota van zienswijzen die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Deze nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit en is opgenomen als bijlage 13 bij dit besluit

Conclusie

U moet uw plan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen niet aanpassen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van 78 + 61 appartementen op de adressen in Bruchem zoals eerder in dit besluit genoemd krijgt.

Pagina
16 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel



Bijlage 1

Pagina
17 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

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?

De vergunning treedt in werking de dag na bekendmaking van ons besluit.

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 onherroepelijk is.

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij de Raad van State daarover binnen 6 weken na de dag van de 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. Dan kan het gebeuren dat we een andere beslissing moeten nemen. Bijvoorbeeld dat u de vergunning toch niet krijgt. Of dat we de vergunning veranderen.

Ook kan iemand in deze 6 weken aan de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de raad van State 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 geldt de vergunning pas als de rechter dat heeft besloten.

Rechten van anderen

U heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Buren 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 halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk en er is sprake van een urgent en/of planologisch belang. Indien hier geen sprake van is gaan we op basis van het intrekkingbeleid pas over tot intrekking indien er na 3 jaar nog geen gebruik is gemaakt van de vergunning.
- U stopt een half jaar of langer met het werk.
- 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

Pagina
18 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor de werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container 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. Voor gemeente Zaltbommel kunt u dit digitaal aanvragen via de website van de gemeente.

Doet u het werk in de buurt van een rivier, kanaal of sloot?

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot? Neem dan contact op met het waterschap en/of Rijkswaterstaat. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap en/of Rijkswaterstaat nodig om het werk te doen.

Bouwt u iets groots? Of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m². Of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bijlage 2

Pagina
19 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u aan de Raad van State 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 Raad van State. In de brief schrijft u waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Zaltbommel.

Stuur de brief binnen 6 weken na de dag van de publicatie van de vergunning naar de raad van State. Stuur 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:

- 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 voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak 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

Pagina
20 van 20

Ons kenmerk
ODR2316505

U betaalt kosten

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