



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte



Op 22 december 2023 kregen wij van u een aanvraag om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 4 woningen aan de Egter van Wissekerkeweg in Poederoijen. De nieuwe woonpercelen staan kadastraal bekend als Brakel sectie N, nummers 1951, 1970, 1971 en 1972.

Daarnaast is een deel van het bestaande woonperceel (nummer 1770) onderdeel van het plangebied. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. 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 melden. 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.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf de dag na publicatie van dit besluit. Dit besluit wordt 13 februari 2025 gepubliceerd en ligt na deze dag 6 weken ter inzage. De vergunning en de bijbehorende stukken zijn digitaal 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.

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.

Datum

3 4141 2025

Pagina

1 van 12

Ons kenmerk

ODR2316285

Uw kenmerk

Behandeld door



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

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 vanaf de dag na publicatie van dit besluit gedurende een periode van 6 weken.

Pagina
2 van 12

Ons kenmerk
ODR2316285

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/activiteiten.

Hoe maken we de beslissing bekend?

Gemeente Zaltbommel maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.overheid.nl.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met [REDACTED], 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 Zaltbommel,

Omgevingsdienst Rivierenland

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

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
3 van 12

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2316285

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.

- LAPO Ruimtelijke onderbouwing Egter van Wissekerkeweg 241119.pdf
- 8306955_1703258509463_Bijlage_2_A-20.0009_Poederijen_proefsleuven.pdf
- 8306955_1703258554236_Bijlage_3b_Verkennend_bodem-_en_asbestoz_Egter_v_Wissekerkerweg_Poederroijen._20141157-2.pdf
- 8306955_1703258574350_Bijlage_3c_VBO_Egter_v_Wissekerke weg_Poederroijen._20171249.pdf
- 8306955_1703258596314_Bijlage_4_BuroDB_geluid_RPT2023.pdf
- 8306955_1703258615607_Bijlage_5a_Poederroijen_Egter_van_Wissekerkeweg_quickscan.pdf
- 8306955_1703258632859_Bijlage_5b_LAPO_voortoets_stikstof_231120.pdf
- 8306955_1703258955987_Bijlage_1_Landsch_inpassing_Egter_van_Wissekerke_-_Poederroijen_-Urban_Jazz-_2021-06-11.pdf
- 8306955_1703259132264_Bijlage_3a_Rapport_verkennend-_en_eindsituatie_bodemonderzoek.pdf
- 8306955_1703259389377_papierenformulier.pdf
- 8306955_1703259389898_publiceerbareaanvraag.pdf
- Bijlage 3d Rapportage 20231698 Egter van Wissekerkeweg te Poederroijen.pdf

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 activiteit:

- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

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

Pagina
5 van 12

Ons kenmerk
ODR2316285

Voorschriften Wet natuurbescherming

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. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli maar let op, elk broedgeval ook buiten deze periode is beschermd. Een nest is beschermd vanaf het moment dat er nestbouw plaatsvindt, tot het uitvliegen van het laatste jong.
- 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 ecologische deskundige (zie <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>).
- 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 ecologische deskundige moet minimaal 2 werkdagen voor het starten van werkzaamheden aan ons per mail worden gemeld (post@odrivierenland.nl). Hierbij dient u het adres te vermelden en dat het gaat om een 'melding voor afdeling toezicht natuur'.

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

Hoofdstuk 2

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

Pagina
6 van 12

Ons kenmerk
ODR2316285

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 activiteit:

- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Pagina
7 van 12

Ons kenmerk
ODR2316285

Inpassingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het inpassingsplan "Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard". De percelen waarop u wilt bouwen hebben de enkelbestemming "Agrarisch" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2'.

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

- Binnen de bestemming 'agrarisch' het niet is toegestaan om burgerwoningen te bouwen.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden om uw plan mogelijk te maken.

1. Afwijken op grond van het inpassingsplan

In het inpassingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het inpassingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

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

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In de wet staan mogelijkheden om iets anders te doen dan in het inpassingsplan 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 inpassingsplan. 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 inpassingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking. Afwijken van het inpassingsplan

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het inpassingsplan. De reden is dat volgens de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing 'Poederoijen, Egter van Wisserkerkeweg naast 1B' d.d. 19 november 2024, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt immers gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Er bestaan geen milieutechnische bezwaren tegen de bouw van 4 woningen. Wij komen er na afweging van de algemene belangen en omgevingsaspecten aan toe om in dit geval gebruik te maken van de

afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

Pagina
8 van 12

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moet schade aan beschermde soorten en natuurgebieden worden voorkomen. Wij moeten daarom beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur geschaad wordt.

Ons kenmerk
ODR2316285

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming om 4 woningen te kunnen realiseren.

Soortenbescherming

Op de locatie waar de nieuwe woningen moeten komen zijn weilanden aanwezig. Uit de ecologische quickscan blijkt dat bij het realiseren van deze woningen schade aan strikt beschermde soorten is uitgesloten. Wel bestaat de kans dat algemene broedvogels tijdens het broedseizoen op de locatie kunnen gaan broeden waardoor er bij de werkzaamheden overtredingen kunnen optreden. Om dit te voorkomen zijn er voorschriften aan de vergunning verbonden. Tevens komen in het plangebied (mogelijk) algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën voor, waarvoor in Gelderland een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Algemene Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Gebiedsbescherming

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is circa 1,7 kilometer. Gezien deze afstand zijn aspecten als geluid en licht niet relevant. Relevant zou wel stikstofdepositie kunnen zijn.

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. Maar 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. Er is daarom een stikstofonderzoek uitgevoerd om dit in kaart te brengen. De in het onderzoek gebruikte uitgangspunten zijn aannemelijk en leiden niet tot stikstofdeposities. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn dan ook uitgesloten.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 4 woningen aan de Egter van Wissekerkeweg in Poederoijen. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Pagina
9 van 12

Ons kenmerk
ODR2316285

Bijlage 1

Pagina
10 van 12

Ons kenmerk
ODR2316285

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.

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 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 intrekbeleid 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.

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.

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

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'sloopmelding' doen.

Bijlage 2:

Kennisgeving

Pagina
12 van 12

Ons kenmerk
ODR2316285

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen voor het bouwen van 4 woningen aan de Egter van Wissekerkeweg in Poederoijen. De nieuwe woonpercelen staan kadastraal bekend als Brakel sectie N, nummers 1951, 1970, 1971 en 1972. Daarnaast is een deel van het bestaande woonperceel (nummer 1770) onderdeel van het plangebied.

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

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing gedurende een periode van 6 weken bekijken vanaf de dag na publicatie van dit ontwerpbesluit. 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 vanaf de dag na publicatie van dit besluit. Vanaf die datum heeft u 6 weken de tijd om een zienswijze in te dienen.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
Gemeente Zaltbommel
College van burgemeester en wethouders
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.