

Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Aan de heer H.L. van der Zalm
Waldijk 127
5305 CD Zuilichem

Onderwerp:
Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer Van der Zalm,

Op 20 mei 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een woning met garage en het aanleggen van een uitweg op het adres Kommerstraat 1a in Brakel. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. Ook is besloten dat het adres van de woning Kommerstraat 1a in Brakel 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 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.

Wij hadden tot en met 18 november 2022 om een beslissing te nemen.

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

De vergunning geldt na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn begint na de publicatie van de vergunning.

Datum
16 november 2022

Pagina
1 van 22

Ons kenmerk
ODR2207028

Uw kenmerk

Behandeld door
J. Vanderveen

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 definitief is.

Pagina
2 van 22

Ons kenmerk
ODR2207028

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij de rechtbank 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 een 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 rechter 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 rechter 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;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.overheid.nl.

Hoe bepalen we het huisnummer?

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

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning? En heeft u daarom een bezwaar ingediend? Dat betekent niet dat we een ander huisnummer aan de woning geven. Het huisnummer blijft hetzelfde.

We hebben één reacties gekregen op de beslissing

Van donderdag 8 september tot en met woensdag 26 oktober 2022 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 één zienswijzen gekregen.

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 het bouwen van een woning, die wordt 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 de heer J. Vanderveen, 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!

Pagina
3 van 22

Ons kenmerk
ODR2207028

Met vriendelijke groet,

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

mr. I. Hassankhan
Coördinator vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Omgevingsvergunning

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

Pagina
4 van 22

Ons kenmerk
ODR2207028

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 20-05-2022;
- Ruimtelijke onderbouwing Kommerstraat naast nummer 1 Brakel, juli 2022;
- Resultaten historisch onderzoek en verkennend bodemonderzoek, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, d.d. 19-05-2022;
- Gelijkwaardigheid
- Situatietekening en dwarsprofielen nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, 20-070-D00, d.d. 20-05-2022;
- Doorsneden en plattegronden nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, 20-070-D02, d.d. 09-05-2022;
- Gevelaanzichten, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, 20-070-D03, d.d. 09-05-2022;
- Principedetails, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, 20-070-D04, d.d. 17-02-2022;
- BENG (EPC) berekening, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, d.d. 13-05-2022;
- Bouwbesluitrapportage, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, d.d. 13-05-2022;
- Constructieve berekening, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, d.d. 16-05-2022;
- Constructieblad, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, 20-070-C01 d.d. 17-02-2022;
- Constructieblad, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, 20-070-C01 d.d. 17-02-2022;
- Rapport archeologie nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel;
- PVE - Archeologische begeleiding, nieuwbouw woning tussen Waaldijk 107 en Kommerstraat 1 Brakel, d.d. 12-01-2022;
- Memo stikstofberekening nieuwbouw woning Kommerstraat naast 1 Brakel, d.d. 25-02-2022;
- Aeriusberekening nieuwbouw woning Kommerstraat naast 1 Brakel, d.d. 25-02-2022;

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?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning.

Het gaat over volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Maken of veranderen van een uitweg.

Bouwen

Pagina
6 van 22

Ons kenmerk
ODR2207028

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:

- Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen van de gehele onderbouw en gehele bovenbouw;
- Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen van de palen, funderingsbalken en alle betonvloeren;
- Geotechnisch onderzoek en rapportage van het akoestisch doormeten van de palen.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2207028.

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

3. 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 Zaltbommel.
- 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.

Archeologie

- De graafwerkzaamheden van de civiele aannemer zijn leidend wat betreft de omvang en diepte van de archeologische graafwerkzaamheden (archeologische begeleiding).
- De archeologische begeleiding moet verlopen volgens het door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE Opgraving –variant archeologische begeleiding Brakel, Waaldijk 107 Kommerstraat, Gemeente Zaltbommel (Gld.) Bureau voor Archeologie 2021120101, PvE nr 102 opgesteld door F. Roodenburg.
- Archeologische onderzoeken dienen uitgevoerd te worden zoals opgenomen in KNA 4.1 en de betreffende protocollen (oa Handboek Archeologie; Richtlijnen voor bedrijven, Stiller & Van Oort 2018).
- 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.

4. 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.
- Iedereen in Nederland heeft te maken met de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van diverse soorten planten en dieren. Ook als u een omgevingsvergunning heeft, bent u verantwoordelijk voor naleving van de Wet Natuurbescherming. U moet er dus altijd voor zorgdragen dat beschermde soorten niet worden geschaad.

5. 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 ODR2207028.

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

6. 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.

7. 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.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
9 van

Ons kenmerk
ODR2207028

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het maken of veranderen van een uitweg.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften en voorwaarden verbonden:

1. De aanleg en het in stand houden van de uitweg valt onder het gestelde in de Wegenwet;
2. De fundering en/of de verharding dient(dienen) aan te sluiten op de fundering en de verharding van de openbare weg en mag de wegconstructie en de water-huis-houding ervan niet verstoren;
3. De afmetingen dienen zodanig te zijn dat verkeer vanaf de bestaande rijbaan zonder gebruik te maken van de berm kan inen uitrijden;
4. De uitweg dient door of namens de vergunninghouder in een goede staat van onderhoud te worden gehouden;
5. De vergunninghouder dient te gedogen dat ter plaatse van de uitweg op openbaar terrein werkzaamheden kunnen plaatsvinden aan kabels en leidingen;
6. De vergunninghouder is verplicht alle schade, die hij door het gebruik van deze vergunning aan het weglichaam of bomen toebrengt, te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen teneinde te voorkomen dat de gemeente Zaltbommel, dan wel derden, ten gevolge van het gebruik van deze vergunning schade lijden;
7. De vergunninghouder dient er voor te zorgen, dat er geen belemmeringen ontstaan aan het (verkeers-)gebruik van de bestaande openbare ruimte;
8. De gemeente Zaltbommel is gerechtigd om wijzigingen in de uitweg aan te brengen voor het deel dat in eigendom is bij de gemeente Zaltbommel.(bv bij een herinrichting van de openbare weg);
9. Bij ontgravingen dient de vergunninghouder zich te informeren over de ligging van eventuele kabels en leidingen door het doen van een Klic-melding via www.klic.nl;
10. De kosten voor aanleg van de uitweg en aanpassing in de openbare weg zijn voor de vergunninghouder. Hiertoe ontvangt u een offerte. Na overeenstemming en betaling van de factuur die u van ons ontvangt wordt de uitweg aangelegd. Let op: de kosten van de aanleg van de uitweg zijn geen onderdeel van de factuur die u ontvangt voor de verleende vergunning;
11. De boom ter plaatse van de aan te leggen uitweg dient te worden gecompenseerd. Deze kosten zijn voor de vergunninghouder en worden tegelijk met de aanlegkosten van de uitweg verrekend;
12. De uitweg constructie op gemeentegrond wordt door de gemeente Zaltbommel aangelegd. Voor de aanleg van de uitweg kunt u contact opnemen met Dhr. L. Verhoeven van de afdeling Realisatie en Beheer van de Gemeente Zaltbommel, bereikbaar op telefoonnummer:14 – 0418.

Meld de start van de werkzaamheden

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.

U moet daarbij ook laten weten wanneer de werkzaamheden weer stoppen. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14.

Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2207028.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
11 van

Ons kenmerk
ODR2207028

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;
- Maken of veranderen van een uitweg.

Bouwen

Pagina
12 van

Ons kenmerk
ODR2207028

Beheersverordening

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de beheersverordening "Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1". Het heeft de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijk 2".

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

Welstand

De welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 15 juni 2022 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

De woning past binnen de ruimtelijke randvoorwaarden en voegt zich in het directe omgevingsbeeld van woningen met veel aandacht voor stijl, ornamentiek en detail.

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 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

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 activiteit(en) mogelijk schade aan deze beschermde soorten wordt veroorzaakt. De checklist heeft uitgewezen dat er bij uw voornemen zeer waarschijnlijk geen schade zal optreden aan beschermde natuur.

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 de bouw van een woning met garage en het aanleggen van een uitweg op het adres Kommerstraat 1a in Brakel. 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
14 van

Ons kenmerk
ODR2207028

Beheersverordening

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de beheersverordening "Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1". Het heeft de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijk 2".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van de beheersverordening, omdat de nieuw te bouwen woning in strijd is met de beheersverordening. De locatie heeft een woonbestemming, echter geen bouwvlak voor een woning en de regels van de beheersverordening schrijft voor dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

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

Afwijken op grond van de beheersverordening

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

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

Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In de wet staan mogelijkheden om iets anders te doen dan in het de beheersverordening 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.

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van de beheersverordening, 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 de beheersverordening. De reden is dat volgens de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing 'Kommerstraat naast 1, te Brakel' d.d. juli 2022, 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. Daarnaast worden belangen van derden niet in onevenredige mate geschaad. Het bouwplan geeft geen beperking van uitzicht.

Het woongenoot van aangrenzende percelen wordt niet ernstig gehinderd. Tevens ligt de ontwikkeling op zodanige afstand van omliggende percelen dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduw hinder op aangrenzende percelen.

Binnen twee meter van de perceelgrens zijn geen vensters of andere muuropeningen, balkons of vergelijkbare zaken aanwezig, waardoor de privacy van derden niet wordt verminderd. Tot slot bestaan er geen milieutechnische bezwaren tegen de bouw van de woning en heeft de planlocatie de bestemming 'wonen'.

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.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met garage en het aanleggen van een uitweg op het adres Kommerstraat 1a in Brakel. U krijgt de vergunning.

Maken of veranderen van een uitweg

In de Wabo staat dat u bij het maken of veranderen van een uitweg zich moet houden aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Zaltbommel. Deze regels leest u hieronder.

Pagina
16 van

Ons kenmerk
ODR2207028

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

In de Algemene Plaatselijke Verordening staat dat u een vergunning nodig heeft voor het maken of veranderen van een uitweg van een stuk grond naar de openbare weg.

Op grond van artikel 2:12 van de APV van de gemeente Zaltbommel is het verboden zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg of veranderingen aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

De vergunning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan niet worden verleend als sprake is van een of meerder van onderstaande punten:

- a. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- b. dat ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. sprake is van een perceel bij een woning dat al door een andere uitweg wordt ontsloten of een perceel bij een bedrijf dat al door twee of meer uitwegen wordt ontsloten.

Wat betekent dat voor u?

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid. Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met garage en het aanleggen van een uitweg op het adres Kommerstraat 1a in Brakel. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Pagina
17 van

Ons kenmerk
ODR2207028

Van donderdag 8 september tot en met woensdag 26 oktober 2022 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over de bouw van een woning met garage en het aanleggen van een uitweg op het adres Kommerstraat 1a in Brakel.

Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze.

We hebben tussen donderdag 8 september en woensdag 26 oktober 2022 één zienswijze binnen gekregen.

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze:

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen voorgenomen besluit vergunning te verlenen voor de bouw nabij Kommerstraat 1 Brakel. Aangezien de Gemeente op korte termijn geen mogelijkheden meer heeft om "gewone" bouw te verwezenlijken wordt door elke kapitaalkrachtige bouwer iedere mogelijkheid aangegrepen voor een inbreilokatie. De gemeente is zelf schuld aan de ontstane situatie door Oost af te sluiten met intensiverings gebied tuinbouw, naast een natuurgebied Heerlijkheid Brakel, Brakel zuid evenzo met de toegestane vergunning geiten houderij, en aan de Westkant de Waterlinie. Aangezien incidentele bouw niets veranderd aan de nood van woningzoekenden wordt op deze wijze het open karakter van ons dorp geschaad. Dit heeft al veel geleden door dijkverzwaring. Gezien de nog tot stand komende inbreiprojecten kan ik niet anders dan reageren op kortzichtig bestuur dat zich als loopjongens manifesteert voor de glasbaronnen.

Ons antwoord op de zienswijze:

Wij zijn van mening dat dit plan past binnen ons IPW-beleid (Incidentele Particuliere Woningbouw). Hierin kijken wij of de locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is. Voor dit verzoek zijn stedenbouwkundige en landschappelijke richtlijnen opgesteld en dit plan is in lijn met deze voorwaarden. Daarnaast willen wij benadrukken dat de huidige bestemming al de bestemming 'wonen' heeft en we daar in dit geval enkel een bouwvlak aan toevoegen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning met garage en het aanleggen van een uitweg op het adres Kommerstraat 1a in Brakel krijgt.

Pagina
18 van

Ons kenmerk
ODR2207028

Met vriendelijke groet,

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

mr. I. Hassankhan
Coördinator vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

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.

Pagina
19 van

Ons kenmerk
ODR2207028

Wanneer mag u beginnen?

De vergunning geldt na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. De beroepstermijn begint de dag na de publicatie van de vergunning.

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 definitief is.

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij de rechtbank 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 rechter 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. 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

Pagina
20 van

Ons kenmerk
ODR2207028

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. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente Zaltbommel. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint.

Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Voor gemeente Zaltbommel kunt u dit digitaal aanvragen via de website van de gemeente: <https://www.zaltbommel.nl/inwoner-en-ondernehmer/bouwen-en-verbouwen/aansluiten-en-of-lozen-op-riolering>

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
21 van

Ons kenmerk
ODR2207028

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u aan de rechter 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 rechter.

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 rechter. 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:

- de 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 rechter 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

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierrecht) als u bij de rechter in beroep gaat. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie.

Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.