



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Aan de heer D. Oomen
Thorbeckeplein 12
5301 NB Zaltbommel

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer Oomen,

Op 26 april 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een woning met bijgebouw op het adres Oudenhof 4 in Gameren. 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 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.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van **Datum** tot en met **Datum**. 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.

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 **Datum** tot en met **Datum**.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Datum

29 5555 2023

Pagina

1 van 21

Ons kenmerk

ODR2305605

Uw kenmerk

Behandeld door

R. Kariman

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

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 het in strijd handelen van het bestemmingsplan.

Pagina
2 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

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.

Het adres: Oudenhof 4

Hoe bepalen we het huisnummer?

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

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 handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Op **Datum** heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat ze **wel** toestemming geven voor uw plan.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met de heer R. Kariman, 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 21

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2305605

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.

Nr. Document	Document datum	Omschrijving/titel
732923_Besluit nummeraanduiding Oudenhof 4 B01 Gameren.pdf	8 mei 2023	Huisnummerbesluit Gegevens Handelen
7762513_1682516892326_Bijlage_VI._Protocol_ B02 Toevalsvondsten.pdf	26 april 2023	in strijd met regels ruimtelijke ordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen
7762513_1682516116031_Plattegronden_en_do B03 orsneden.pdf	26 april 2023	bouwen complexere bouwwerken Gegevens Handelen
7762513_1682516911824_Bijlage_VII._Waterto B04 ets_Oudenhof.pdf	26 april 2023	in strijd met regels ruimtelijke ordening Gegevens Handelen
7762513_1682516871545_Bijlage_V._Explosieve B05 nonderzoek_Oudenhof_te_Gameren.pdf	26 april 2023	in strijd met regels ruimtelijke ordening Gegevens Handelen
7762513_1682516851919_Bijlage_IV_Onderzoe B06 _2021.pdf	26 april 2023	in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening
7762513_1682516292042_GRO_Oomen_april_2 B07 023.pdf	26 april 2023	complexere bouwwerken Gegevens Handelen
7762513_1682516796724_Bijlage_III._Quicksc B08 an_Wet_nb_Oudenhof_ong._te_Gameren_.pdf	26 april 2023	in strijd met regels ruimtelijke ordening Gegevens Handelen
7762513_1682516773062_Bijlage_II._Verkenne B09 nd_bodemonderzoek_Oudenhof_Gameren.pdf	26 april 2023	in strijd met regels ruimtelijke ordening Gegevens Handelen
B10 7762513_1682516138695_Situatietekening.pdf	26 april 2023	Situatietekening uitrit

	Ontwerptekening
B11 7762513_1682516073125_Geveltekeningen.pdf	26 april nieuwe of 2023 gewijzigde uitrit Constructieve veiligheid
B12 7762513_1682516046030_Details_V2.pdf	26 april complexere 2023 bouwwerken Constructieve veiligheid
B13 7762513_1682516025086_Details_V1.pdf	26 april complexere 2023 bouwwerken Constructieve veiligheid
7762513_1682515890166_22322_DO_Constructi B14 eve_beschouwing_230323.pdf	26 april complexere 2023 bouwwerken Gegevens Handelen
7762513_1682516741078_Bijlage_I__Niet_spu B15 en_verklaring.pdf	26 april in strijd met regels 2023 ruimtelijke ordening
7762513_1682517033083_publiceerbareaanvraa B16 g.pdf	26 april Aanvraagdocument 2023 publiceerbaar

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 activiteiten:

- Bouwen
- Maken of veranderen van een uitweg
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Pagina
6 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

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

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:

- Constructieve berekeningen en tekeningen (inclusief sonderingen, sonderingsadviezen, palenplan);
- Bouwveiligheidsplan zoals bedoeld in het Bouwbesluit;
- Bouwplaatsinrichtingstekening met daarop aangegeven de opstelplaats van de hijskraan, de hijszones, de laad en loszones.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2305605.

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

3. Explosieven

De locatie ligt binnen een gebied dat verdacht is voor het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten (explosieven) in de bodem. Daarom moet u een aanvullend laten verrichten na het verwijderen van de schuur naar het voorkomen van verdachte objecten in de bodem.

Stuur de onderzoeksrapport/resultaten 3 weken vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

4. De regels voor werk in de bodem

Algemene bodemvoorwaarden bij omgevingsvergunningen Aanleg en Bouwen

1. Als u tijdens het graven in de grond iets tegenkomt dat kan wijzen op verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes) moet u direct stoppen met het werk. U moet dat dan aan ons melden. Wij besluiten dan samen met u hoe u verder kunt gaan met het werk. Het kan zijn dat u eerst een bodemonderzoek moet laten doen.

2. 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.
3. U mag uitgegraven grond op een andere plek op uw eigen perceel gebruiken.
4. Als u de uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken moet u de grond afvoeren. U moet zich hierbij houden aan de regels in het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit.

Toelichting bij voorwaarde 4

Wanneer mag ik grond hergebruiken?

Hergebruik van grond is geregeld in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling kunt u vinden via de volgende websites:

- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18>;
- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Dit hergebruik moet gemeld worden, via een landelijk meldpunt (het Meldpunt Bodemkwaliteit, <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/>). Deze meldingen komen automatisch binnen bij de gemeente (of de Omgevingsdienst die de meldingen toetst in opdracht van de gemeente) waar de grond wordt toegepast. Hierbij wordt beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de grond voldoende is om op een bepaalde plaats te kunnen toepassen.

Hergebruik binnen de regio Rivierenland

Binnen de regio Rivierenland hebben de gemeenten voor dit hergebruik beleid vastgesteld. Dit beleid staat in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of zichtbaar met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in het algemeen niet toegestaan.

Voor het hergebruik is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. U kunt de kaart en de tekst van de Nota vinden via de website van de Omgevingsdienst Rivierenland (www.odrivierenland.nl) of op <https://www.geosolutions.nl/sites/rivierenland/>. Onder het knopje 'documentatie' vindt u de Nota bodembeheer.

Bij grondafvoer vanaf de locatie moet u mogelijk een aanvullend bodemonderzoek voor PFAS-verbindingen³ laten doen.

³ PFAS zijn poly- en perfluoralkylverbindingen, een grote groep stoffen waar zeer persistente, bioaccumulerende en toxische stoffen onder vallen.

Op 13 december 2021 heeft het ministerie het geactualiseerde 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' naar de Tweede Kamer gestuurd.

Dit 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 belast met PFAS verbindingen. De bodemkwaliteits-kaart en het beleid is hierop in 2021 aangevuld.

5. 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.

Voorschriften Wet natuurbescherming

Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen zijn de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:

- De start van de werkzaamheden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (deze 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 starten met werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedgevallen door een erkend ecooloog.
- 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.

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

6. 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 ODR2305605.

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

7. 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.

8. 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
10 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het maken of veranderen van een uitweg. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

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 in- en 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 – 041.

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 ODR2305605.

Pagina
11 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

Het gaat om de volgende werkzaamheden:

- Het uitzetten van de uitweg;
- Het verharderen van de weg.

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
12 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

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. Geef veranderingen door

U moet handelen in strijd met het bestemmingsplan zoals staat in deze vergunning. Verandert u bij het handelen in strijd met het bestemmingsplan iets wat in de vergunning staat?

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.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
13 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

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
14 van 21

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat-Oost". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden".

Ons kenmerk
ODR2305605

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 welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 15 december 2021 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

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 moet schade aan beschermde soorten en natuurgebieden worden voorkomen. Wij moeten daarom beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur geschaad wordt.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

Soortenbescherming

Het gaat hier om een bouwplan op een kavel met gras, enkele laagstam fruitbomen en enkele overkappingen. U heeft voor het initiatief een quickscan Wet natuurbescherming laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat beschermde soorten, behoudens algemene broedvogels, niet te verwachten zijn. Met de werkzaamheden kan daardoor schade aan algemene broedvogels ontstaan. Dit betekent tevens een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen, zijn daarom voorschriften aan de vergunning verbonden. Tevens kunnen er in het plangebied algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën voorkomen, 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.

Pagina
15 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

Gebiedsbescherming

Wij moeten de realisatiefase beoordelen. Gezien de afstand tot een beschermd Natura 2000-gebied zijn aspecten als geluid en licht niet relevant. Relevant zou wel stikstofdepositie kunnen 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. U heeft een AERIUS-berekening aangeleverd voor de aanlegfase. Tevens is hierbij een onderbouwing meegestuurd van de inzet van materieel en werktuigen. De berekening en onderbouwing zijn goed beschreven en geven een reëel beeld van de werkzaamheden. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr.

De AERIUS-berekening uit 2021 is formeel gezien verouderd. Echter, de planlocatie ligt op 3 km van Natura 2000. De berekening van destijds is bovendien worst case, de totale NOx uitstoot ligt ruim hoger dan te verwachten is bij de bouw van één woning. Het is daarom voldoende zeker gesteld dat er geen depositie en dus geen negatieve effecten op Natura 2000 optreden.

Er is zodoende geen vergunningplicht op grond van hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie tijdens het gebruik

Ook bij het gebruik van de bebouwing kan er sprake zijn van extra stikstofdepositie vanwege extra verkeersgeneratie. 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. Aangezien het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied echter op meer dan 3 kilometer afstand ligt, en de uitstoot in de gebruiksfase aanmerkelijk lager is dan in de aanlegfase, is het uitgesloten dat er in de gebruiksfase significant negatieve effecten zullen optreden op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met bijgebouw op het adres Oudenhof 4 in Gameren. 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
16 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Gameren, Schoolstraat-Oost". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat strijdigheid per onderdeel beschrijven en aangeven waarom de aanvraag hiermee in strijd is.

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

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

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

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 reden is: uw heeft een rapport ingediend met kenmerk: 2022323/1 gedateerd van 26 april 2023 met daarin de ruimtelijke onderbouwing.

Uit de beleidsmatige beoordeling (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (hoofdstuk 3) en de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4) van het initiatief blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan past binnen de Regionale woonagenda Rivierenland 2020 – 2030. Het initiatief past binnen de woonvisie, omdat sprake is van een kleinschalig particulier initiatief, dat voorziet in de lokale vraag.

Daarnaast heeft u ook een getekende verklaring van de eigenaar van de Boomgaarden Oudenhof Gameren overleg waaruit blijkt en al eerder is gebleken dat er niet gespoten wordt en zal worden op de boomgaard.

Pagina
17 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woning, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing en omwonenden.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt hier uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfunctie en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing.

Voorts is de aangehouden afstand van de nieuwbouw tot de naastgelegen woningen voor een 'stedelijk' gebied heel gebruikelijk, en daarmee acceptabel. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van de woning de regels uit het (privaatrechtelijke) burennrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd. Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden.

Daarom kan een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met bijgebouw op het adres Oudenhof 4 in Gameren. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
18 van 21

Wat u wilt doen, mag volgens de regels van de Wabo.

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.

Ons kenmerk
ODR2305605

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

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 meerdere 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.

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt wel voldaan omdat:

- Het openbaar groen wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast;
- De aanleg van de uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats;
- Het perceel heeft geen andere ontsluiting.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met bijgebouw op het adres Oudenhof 4 in Gameren. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
19 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

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. 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 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 intrekingsbeleid 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

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.

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 en Maasdriel kunt u dit digitaal aanvragen via de website van de gemeente.

Pagina
20 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

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.

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. U moet dat dan doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er ook een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen gaan wonen, werken of iets anders gaan doen? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

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 'slopmelding' doen.

Bijlage 2:

Kennisgeving

Pagina
21 van 21

Ons kenmerk
ODR2305605

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor de bouw van een woning met bijgebouw op het adres Oudenhof 4 in Gameren.

De vergunning wordt gegeven voor:

Uitweg

Bouwen

Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van **Selecteer datum** tot en met **Selecteer datum**. 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 **Selecteer datum** tot en met **Selecteer datum**.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
BVE Bommelerwaard
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 172
5300 AD 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.