



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

aan

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning

Geachte,

Op 11 november 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een bijgebouw met een mantelzorgfunctie op het adres Ruitersstraat 23 in Zaltbommel. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. Ook is besloten dat het adres van de mantelzorgwoning Ruitersstraat 23 man 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 niet genoeg gegevens hadden. Op 29 november 2021 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 14 december 2021. Wij hadden dus (formeel) tot en met 12 mei 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.

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.

Datum

29 juni 2022

Pagina

1 van 18

Ons kenmerk

ODR2113541

Uw kenmerk

Behandeld door

E. van Halsema

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

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 mantelzorgwoning 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 mantelzorgwoning geven. Het huisnummer blijft hetzelfde.

We hebben geen reacties gekregen op de beslissing

Van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 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 geen zienswijzen gekregen.

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?

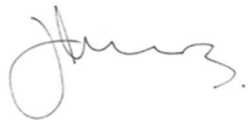
Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met E. van Halsema, telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Pagina
3 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Hassankhan'.

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

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

– aanvraagformulier	11-11-2021
– situatietekening	20-01-2022
– mantelzorgverklaring	07-07-2021
– bestektekening mantelzorgwoning	29-03-2022
– technische aanvullingen	24-01-2022

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

Pagina
5 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

Aan welke regels moet u zich houden?

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

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. 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.
3. 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;
 - 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 ODR2113541.
<https://www.odrivierenland.nl/meld-de-start-of-de-afronding-van-een-verbouwing>

4. 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
6 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

5. 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.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag
Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Pagina
7 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

Hieronder leest u de regels die u moet volgen.

Gebruik bijgebouw

Het bijgebouw mag uitsluitend worden bewoond ten behoeve van mantelzorg, gegeven door de bewoners van het hoofdgebouw, Ruitersstraat 23 Zaltbommel, aan de bewoonster van het bijgebouw. Indien niet langer sprake is van mantelzorg, moet de bewoning worden gestaakt en moeten de voor bewoning kenmerkende voorzieningen, te weten, de keuken en de (inrichting van de) badkamer worden verwijderd.

Handhaven bomen de op het perceel
aanwezige bomen dienen gehandhaafd te blijven.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
8 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

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

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Binnenstad Zaltbommel”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “erf” en daarnaast de dubbelbestemmingen “Waarde archeologie-1 en “beschermd stadsgezicht”. 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 24 maart 2022 geadviseerd. Zij hebben het volgende geadviseerd: Op 27 juli 2020 is ingestemd met betreffende mantelzorgwoning in de achtertuin die via een steeg bereikbaar is. De mantelzorgwoning is gedacht achter een traforuimte en tweezijdig tegen de aanwezige bakstenen tuinmuur geplaatst. De geveluitvoering van potdekseldelen in Bergens rood gebeitst, hetgeen voorzien van een antraciete dakbedekking voegt zich voldoende in het tuinkarakter, zulks overeenkomstig de algemene en kleurcriteria voor bijgebouwen in het achtererfgebied (welstandsnota Zaltbommel, criteria bijgebouwen). De matte en gedempte rode, bijna roodbruine gevelkleur, maakt dat het bijbouw opgaat in het tuindomein en voldoende aansluit bij roodbruine kleuren zoals aanwezig in de tuinmuur en omringende bebouwing. Het bouwwerk voldoet daarmee 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

Wat u wilt bouwen, heeft waarschijnlijk geen invloed op beschermde natuur. Daarom hoeft u geen extra gegevens over natuur aan ons te geven.

Pagina
9 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

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 1 juli 2021 is de wetswijziging van de Wet natuurbescherming (stikstofreductie en natuurherstel) van kracht geworden. Dit betekent dat er sinds juli 2021 een stikstofvrijstelling bestaat voor de aanlegfase. Met doorvoering van deze wetswijziging is geregeld dat bij de aanlegfase 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 het bouwen van een bijgebouw met een mantelzorgfunctie op het adres Ruitersstraat 23 man in Zaltbommel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Pagina
10 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Binnenstad Zaltbommel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "erf" en daarnaast de dubbelbestemmingen "archeologie-1" en "Beschermd stadsgezicht".

Besluit omgevingsrecht

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is mantelzorg gedefinieerd als: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Bij de aanvraag is een verklaring van een medisch specialist gevoegd.

In artikel 2 (onderdeel 3) en artikel 3 van bijlage II Bor is bepaald onder welke voorwaarden een bijbehorend bouwwerk zonder (bouw)vergunning mag worden gerealiseerd.

Perceel gelegen in (Rijks) beschermd stadsgezicht.

Artikel 4a van bijlage II Bor maakt een uitzondering voor toepassing van artikel 2 en 3 van bijlage II Bor. Artikelen 2 en 3 zijn slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:

- a) artikel 2, onderdelen 1 en 2, of
- b) artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3 voor zover het betreft:
 - 1. inpandige veranderingen,
 - 2. een verandering van een achtergevel of achterdakvlak, mits die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd,
 - 3. een bouwwerk op erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, mits dat erf niet ook deel uitmaakt van het erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, of
 - 4. een bouwwerk op gronden die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.

Het betreffende bouwwerk is niet gelegen achter het hoofdgebouw, maar schuin achter het hoofdgebouw. Het bouwwerk kan dus niet op grond van artikel 2 onderdeel 3 of artikel 3 van het Bor (bouw) vergunningsvrij worden opgericht.

Gebruik ten behoeve van mantelzorg

In artikel 2 van bijlage II Bor onderdeel 22 is bepaald dat een bestaand bouwwerk zonder vergunning mag worden gebruikt in verband met mantelzorg. Na realisatie van het bijgebouw mag het bijgebouw dus ten behoeve van mantelzorg in gebruik worden genomen.

Pagina
11 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

Regels bestemmingsplan

Gronden met de bestemming 'erf' zijn bestemd voor:

- a) tuinen en erven behorende bij en ten dienste van de aanliggende bestemming;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend voor garageboxen;
- c) aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a) het erf mag, tenzij anders is aangegeven in de bestemming, voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b) de hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 m; indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,50 m, de hoogte niet meer dan 4,50 m en de dakhelling niet meer dan 600 ten opzichte van het horizontale vlak;
- c) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw, dan wel aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet minder bedraagt dan 2,5 m;
- d) Het bouwwerk voldoet, met uitzondering van het bebouwingspercentage, aan bovengenoemde voorwaarden.

Totale oppervlakte en bebouwingspercentage

Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50%. In het plan is geen definitie opgenomen voor 'Bijbehorende bouwwerken', maar wel voor 'hoofdgebouwen'.

Onder 'hoofdgebouw' wordt verstaan een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is wel gedefinieerd in het Bor: bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Uitgaande van deze definitie moeten al dan niet vrijstaande bijgebouwen en niet gelijktijdig met het oorspronkelijke hoofdgebouw gerealiseerde uitbreidingen worden aangemerkt als 'bijbehorend bouwwerk'. Gezien de leeftijd van het hoofdgebouw is

echter niet te achterhalen welke delen 'oorspronkelijk' zijn. In ieder geval is het hoofdgebouw ten behoeve van de dansschool uitgebreid met 46 m² en is, uitgaande van de plankaart, de woning in het verleden met 36 m² uitgebreid. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt daarmee $46 + 36 + 53,7 = 135,7$ m², hetgeen meer is dan de 50m² die volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Het bebouwingspercentage binnen de bestemming erf bedraagt $135,7 \text{ m}^2 / \text{circa } 499 \text{ m}^2 = \text{circa } 27\%$.

Pagina
12 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

1. Afwijken op grond van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen regel betreffende de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In de wet staan mogelijkheden om iets anders te doen dan in het bestemmingsplan / de beheersverordening staat. Dit noemen wij in vaktaal een 'buitenplanse kleine afwijking'.

De wettekst is terug te vinden in: 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' artikel 4.

Het bouwplan is in strijd met bouwregels en met de gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan. De toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die het bestemmingsplan mogelijk maakt wordt namelijk overschreden. Daarnaast is het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg niet planologisch geregeld in het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een reeds bestaand bouwwerk. Dat maakt dat er geen beroep kan worden gedaan op bijlage II artikel 2 lid 22 Bor.

Daarnaast is in bijlage II artikel 4a lid 2 Bor bepaald, dat, onverminderd artikel 5, de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Bor slechts van toepassing op een activiteit die plaatsvindt in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in:

- a. artikel 2, onderdelen 1 en 2, of
- b. artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3 voor tbv mantelzorg.

Bijlage II artikel 2 lid 22 Bor staat hier niet genoemd en is daardoor uitgesloten voor percelen die liggen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het perceel ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Dat maakt ook dat er geen beroep kan worden gedaan op bijlage II artikel 2 lid 22 Bor.

Met toepassing van Bor bijlage II artikel 4 lid 1 kan worden afgeweken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Het bouwwerk wordt echter gebouwd ten dienste van een doel, strijdig met de regels van het plan. Het is mogelijk na realisatie van een bouwwerk, met toepassing van artikel 4 lid 9, een ander gebruik toe te staan.

Het is echter niet mogelijk voor een nog te realiseren gebouw artikel 4 lid 1 en artikel 4 lid 9 gecombineerd toe te passen. Medewerking kan daarom alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo.

Pagina
13 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing
Wij hebben een goede reden om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De aangevraagde omgevingsvergunning past binnen de hiervoor opgestelde beleidsregels. De beleidsregels voor mantelzorg geven o.a. aan dat de oppervlakte voor een afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² mag bedragen. Het bouwplan voldoet hieraan. Ook aan de overige beleidsregels zoals genoemd in artikel 9.5 van de “Beleidsregels buitenplanse afwijkingen Bor 2017” voldoet de aanvraag. De overschrijding van het maximaal aantal m² aan bijbehorend bouwwerk volgens het bestemmingsplan “Zaltbommel, binnenstad” vormt in ruimtelijk- en stedenbouwkundig opzicht geen belemmering om aan het bouwplan medewerking te verlenen. Op dit moment bedraagt het aantal m² aan bijbehorende bouwwerken meer dan het bestemmingsplan “Binnenstad, Zaltbommel” toestaat. Na het plaatsen van de mantelzorgwoning wordt dit 135,7 m². Hiermee wordt het perceel voor niet meer dan 50% bebouwd.

De omgeving kenmerkt zich als woongebied waardoor een mantelzorgwoning op dit perceel passend wordt geacht. Een goed woon en leefklimaat valt ter plaatse goed te realiseren omdat er geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt het aantal m² geen bezwaar. De beoogde locatie is gelegen op een achtererf die rondom ontsloten is door bebouwing, waardoor de mantelzorgwoning niet zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en het straatbeeld niet negatief wordt beïnvloed. Het toestaan van de gevraagde afwijking voor de oppervlakte van de mantelzorgwoning op het perceel zal geen gevolgen hebben voor de naastgelegen percelen. Ook vanuit de monumentencommissie bestaat hiertegen geen bezwaar. Bovendien behoort dit binnenterrein volgens het bestemmingsplan “Binnenstad, Zaltbommel” niet tot de zogenaamde “waardevolle open binnenterreinen” zoals deze beschreven staan in het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht en de beschrijving van de groenstructuur in de binnenstad. Deze gronden hebben de bestemming “tuin”.

De gronden hebben de dubbelbestemming “waarde – archeologie 1”. Aangezien de mantelzorgwoning op de bestaande vloer / fundering wordt gebouwd, wordt de grond niet geroerd. Voor het leggen van kabels en leidingen is ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat hiervoor de norm van 30 m² niet wordt overschreden.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een bijgebouw met een mantelzorgfunctie op het adres Ruitersstraat 23 man in Zaltbommel. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Pagina
14 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

Van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over het bouwen van een bijgebouw met een mantelzorgfunctie op het adres Ruitersstraat 23 in Zaltbommel. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze. We hebben tussen 12 mei 2022 en 22 juni 2022 geen zienswijzen gekregen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw met een mantelzorgfunctie op het adres Ruitersstraat 23 in Zaltbommel krijgt.

Met vriendelijke groet,

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



mr. I. Hassankhan
Coördinator vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Bijlage 1

Pagina
15 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

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 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 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

intrekkingsbeleid 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.

Pagina
16 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

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.

Bijlage 2

Pagina
17 van 18

Ons kenmerk
ODR2113541

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 rechtbank Gelderland 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:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Wilt u in beroep gaan via internet?

Wilt u liever via internet in beroep gaan? Ga dan naar bij rechtbank:

- https://formulieren.rechtspraak.nl/formulier/BeroepschriftRb_031_1.aspx

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:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierecht) 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.