



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

[REDACTED]
Dorpsstraat 9 11
5314AD Bruchem

Onderwerp:
Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte [REDACTED]

Op 30 september 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een woning met berging en het aanleggen van een uitweg op het adres Oliestraat ongenummerd naast nr. 45 in Zaltbommel. In deze brief leest u dat u de gevraagde vergunning krijgt. Ook krijgt de woning het volgende adres: Oliestraat 47 in Zaltbommel. 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.

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.

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.

Datum
21 maart 2025

Pagina
1 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Uw kenmerk

Behandeld door
[REDACTED]

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.

Bodem

U mag nog geen gebruik maken van de vergunning, omdat de bodem verontreinigd kan zijn. U mag pas van de vergunning gebruikmaken op één van de volgende momenten:

- Als we zeker weten dat de bodem niet verontreinigd is.
- Als we zeker weten dat de bodem verontreinigd is, maar we het eens zijn met uw plan om de bodem schoon te maken.
- 5 weken nadat u ons heeft laten weten dat u de bodem schoon gaat maken.

In hoofdstuk 1 van de vergunning leest u wat u hiervoor nog moet doen.

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.

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 activiteit die wordt aangevraagd.

We hebben een reactie gekregen op de beslissing

Het ontwerpbesluit met bijbehorende documenten heeft van donderdag 29 augustus 2024 t/m woensdag 9 oktober 2024 voor iedereen ter inzage gelegen via ruimtelijkeplannen.nl. Abusievelijk heeft publicatie op officielebekendmakingen.nl niet plaatsgevonden. Derhalve hebben we de belanghebbende met de publicatie van een rectificatie 2 weken extra de tijd gegeven om hun eventuele zienswijzen tegen dit plan bekend te maken. De zienswijzen konden tot en met 17 november 2024 ingediend worden.

We hebben op 15 november 2024 een zienswijzen gekregen. De zienswijzen heeft onze beslissing niet veranderd wel is er een voorschrift op genomen en is er een tekening aangepast. Meer informatie over de zienswijzen leest u in hoofdstuk 3 'Gekregen reactie'.

Pagina
3 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

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 [REDACTED], telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Met vriendelijke groet,

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



[REDACTED]
teammanager 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 reactie

Pagina
4 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- 21-024-C01 B Constructieblad wijz. B. d.d. 15-01-2024
- 21-024-D01 C Gevelaanzichten d.d. 07-02-2022
- 21-024-D02 D1 Plattegronden en doorsneden wijz. D d.d. 21-03-2025
- 21-024-D03 B Principedetails wijz. B d.d. 15-01-2024
- 496712_Besluit nummeraanduiding Oliestraat 47 Zaltbommel
- Aanvraagformulier d.d. 30-9-2022
- Berekeningen Bouwbesluit doc.nr R22039.001.01, 1 maart 2022
- Bijlage I PvE DO Zaltbommel Oliestraat versie 2.0 d.d. 21-01-2022
- Bijlage II. Akoestisch onderzoek Oliestraat Zaltbommel d.d. 21-02-2022
- Bijlage III. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oliestraat ong. te Zaltbommel rapp.nr N215463.004/JVS d.d. 11-06-2021
- Bijlage IV. Memo stikstofdepositie Oliestraat Zaltbommel 24 mei nummer 202222007/01
- Bijlage V. Watertoets Oliestraat 23 mei 2022
- Energieprestatie-rapport doc.nr B230-22039.001.01, d.d. 09-01-2023
- Funderingsadvies - rapportnummer 2200755-F1 d.d. 23-3-2022
- Ruimtelijke onderbouwing maart 2024 versie 1 kenmerk 19397/1
- Tekening C02 - Constructieoverzichten - d.d. 22-2-2022

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;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Bouwen en Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
6 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

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>.

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.

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:

- De aangepaste constructieberekening in verband met de wijziging van de kap;
- De detailberekeningen en -tekeningen van de (prefab)constructieonderdelen;
- Zo spoedig mogelijk na uitvoering de akoestische paaldoormeting (alle palen) en eventuele paalmisstanden.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2212726.

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

De regels voor werk in de bodem

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat lokaal een sterk verhoogd gehalte aan chroom in de bovengrond van de locatie is gemeten. De chroomverontreiniging is geschat op minder dan 25mg/kg, waardoor geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de bovengrond zijn verhoogde gehalten aan lood (340mg/kgds.) gemeten. Naar aanleiding van onderzoek naar Lood in de bodem door het RIVM heeft de GGD in 2016 onderkend dat intensief contact met onbegroeide en onbedekte grond met een Loodgehalte van 90mg/kg en hoger voor spelende kinderen bepaalde gezondheidsrisico's oplevert. Deze risico's zijn met eenvoudige maatregelen te voorkomen. De GGD heeft een folder opgesteld over deze gezondheidsrisico's en de maatregelen om deze risico's te vermijden. De bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie is (nog) niet geschikt voor de beoogde functie en dienen er maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen dienen in een plan van aanpak te worden beschreven en ter goedkeuring aan onze dienst te worden gestuurd. Bij het bouwrijp maken van de kavel kan overwogen worden de bovengrond tot 0,5m- mv. te verwijderen en te vervangen door schone grond (bijvoorbeeld teeltaarde voor de tuin).

Hiermee kan het sterk verhoogde gehalte aan chroom en de matige verhoogde gehalten aan lood in de bovengrond worden verwijderd. De sanering van de matig verhoogde loodgehalten en sterk verhoogde gehalten aan chroom in de bovengrond vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het realiseren van de woning. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het plan gedekt. De maatregelen dienen in een plan van aanpak te worden beschreven en ter goedkeuring aan onze dienst te worden gestuurd.

Voor graafwerkzaamheden in een niet ernstig geval van bodemverontreiniging geldt dat:

- De regels van BRL 6000/7000 niet verplicht zijn op de graafwerkzaamheden;
- Een saneringsplan of BUS-melding niet verplicht is;
- Minimaal 10 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden een plan van aanpak moet worden ingediend bij zowel de betreffende gemeente als de Omgevingsdienst Rivierenland waar de activiteit plaatsvindt. Het plan van aanpak dient inzicht te geven in de voorgenomen handelingen die worden uitgevoerd en wat er met de vrijkomende grond gebeurt.
- Maximaal 10 werkdagen na beëindiging van de werkzaamheden moet een evaluatierapport worden ingediend. Het evaluatierapport moet minimaal de volgende onderdelen bevatten:
 - Een beschrijving van de uitgevoerde werkzaamheden.
 - De kwaliteit van de putbodem en -wanden na afronding van de sanering en de wijze waarop dit is vastgesteld.
 - De kwaliteit van de tijdelijk uitgenomen grond dan wel toegepaste grond, inclusief bewijsmiddel (bijvoorbeeld een partijkering, certificaat van een grondbank, de bodemkwaliteitskaart in combinatie met een historisch onderzoek / volledig ingevulde vragenlijst.

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.

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.

Archeologie

U dient het definitieve rapport over de opgravingen (transectrapport 4299) nog aan te leveren.

Geluid

Om aan een binnenwaarde van 33 dB te voldoen is een minimale geluidwering tot 31dB vereist (e.e.a. afhankelijk van de positie van de gevel t.o.v. de wegen):

- **westgevel vereiste geluidwering 31dB;
- **zuidgevel vereiste geluidwering 26dB.

De te plaatsen warmtepomp die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een bouwwerkperceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, berekend volgens de bij ministeriële regeling gestelde regels.

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 Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2212726.

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.

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 24

Ons kenmerk
ODR2212726

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 waterhuishouding 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 overeenstemmingen 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 uitwegconstructie op gemeentegrond wordt door de gemeente Zaltbommel aangelegd. Voor de aanleg van de uitweg kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Realisatie en Beheer van de Gemeente Zaltbommel, bereikbaar op telefoonnummer: 14-041.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
11 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

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 24

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Binnenstad Zaltbommel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen-2" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Beschermd Stadsgezicht".

Ons kenmerk
ODR2212726

We hebben bij onze beslissing ook gekeken naar het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren".

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 welstand- en monumentencommissie heeft het plan bekeken en ons op 20 februari 2024 geadviseerd.

Toelichting

Plannen worden toegelicht door

Het plan is eerder besproken op 3-2-2023 en 21-3-2023 in de Monumentencommissie.

Discussie

De subcommissie vindt na het zien van de plannen dat er goede verbeteringen zijn gemaakt. Zij vraagt zich af waarom de inrijpoort naar achter is geplaatst en niet in de rooilijn. Dit is onbewust gebeurd. Daarnaast wordt opgemerkt dat de dakkapel enigszins gedrongen in het voordakvlak ligt.

Conclusie

De subcommissie adviseert positief over de nu voorgelegde gevel van de nieuwbouw Oliestraat 47, mits de dakkapel een dakpan omlaag gaat en de inrijpoort in de rooilijn wordt geplaatst. Voor twee zaken vraagt de subcommissie nog aandacht: De dakkapel ligt enigszins gedrongen in het voordakvlak, wellicht kan de dakkapel een pan lager komen te liggen. De subcommissie begrijpt verder niet goed waarom de inrijpoort achter de rooilijn ligt. Handhaaf de straatwand.

Het plan is aangepast op basis van de twee aandachtspunten. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor welstand en het beschermd stadsgezicht.

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. De memo stikstofdepositie voldoet aan de eisen. De uitgangspunten worden uitvoerig onderbouwd en er is een ruime worst case situatie met betrekking tot de rijlijnen gebruikt. Er ontstaan hierbij geen deposities in Natura2000-gebieden.

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 berging en het aanleggen van een uitweg op het adres Oliestraat ongenummerd naast nr. 45 in Zaltbommel. 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 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Binnenstad Zaltbommel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen-2" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Beschermd Stadsgezicht".

We hebben bij onze beslissing ook gekeken naar het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van beide bestemmingsplannen. De strijdigheden zijn als volgt:

Op de bestemming "Wonen - 2" zijn uitsluitend bestaande woningen toegestaan. Op het perceel is geen woning aanwezig.

Op de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

De genoemde waarden worden overschreden. Er is dan ook een Programma van Eisen voor het doen van een archeologische opgraving aangeleverd en akkoord bevonden. Dit Programma van Eisen maakt deel uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Inmiddels zijn de opgravingen al gedaan. Het definitieve rapport moet nog worden aangeleverd. Dit is als voorwaarde aan deze vergunning verbonden.

Op basis van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is de parkeereis op eigen terrein in het centrum voor grondgebonden woningen 1,5. Er worden 2 parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein gerealiseerd. Deze tellen samen voor 1 parkeerplaats.

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

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.

Pagina
15 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

In het bestemmingsplan "Binnenstad Zaltbommel" dat voor u geldt, staat dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken voor het bouwen binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige. Er is hiervoor schriftelijk advies ingewonnen bij de archeoloog van de omgevingsdienst. Het PvE is akkoord bevonden.

In het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" dat voor u geldt, staat dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de parkeernorm indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Dit is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de situatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie.

Het betreft een theoretisch tekort van een 0,5 parkeerplaats. In de praktijk kunnen er wel 2 auto's geparkeerd worden op eigen terrein. Daarnaast kan er nog een extra parkeerplaats in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Hiermee kan er worden afgeweken van de parkeernorm.

Er kan niet binnenplans worden afgeweken voor de strijdigheid met de bestemming "Wonen -2" voor het bouwen van een woning waar alleen bestaande woningen zijn toegestaan.

Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan ook geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken voor de strijdigheid met de bestemming "Wonen -1" voor het bouwen van een woning waar alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

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. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing met alle relevante onderzoeken aangeleverd. Deze onderbouwing met de onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis hiervan is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met berging en het aanleggen van een uitweg op het adres Oliestraat ongenummerd naast nr. 45 in Zaltbommel. U krijgt de vergunning.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
16 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

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.

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.

Beoordeling

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

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een woning met berging en het aanleggen van een uitweg op het adres Oliestraat ongenummerd naast nr. 45 in Zaltbommel. U krijgt de vergunning.

Hoofdstuk 3

Gekregen reactie

Pagina
17 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Zienswijzen konden tot en met 17 november 2024 ingediend worden. We hebben op 15 november 2024 een zienswijze gekregen. We hebben de zienswijze hieronder uiteengezet. Ons antwoord staat er ook bij.

Inhoud zienswijze

1. Afwijking van het bestemmingsplan

Het plan wijkt af van het geldende bestemmingsplan en de bebouwingsgrens met naastgelegen panden aan de Oliestraat. Historisch gezien is hier nooit hoogbouw gerealiseerd. Wij staan kritisch tegenover de voorgestelde diepte en hoogte van de woning, omdat dit leidt tot verlies van lichtinval, zon en privacy voor naastgelegen panden. Naar onze zienswijze is een zolder met deze hoogte niet essentieel voor de bewoning van een eengezinswoning. Wij verzoeken u daarom om bijstelling van de bouwhoogte en -diepte.

Ons antwoord op de zienswijze:

Indien een aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan wordt er een ruimtelijke afweging gemaakt waarbij ook privacy en lichtinval wordt afgewogen. Voor wat betreft privacy wordt aansluiting gezocht bij het Burgerlijk Wetboek. Hierin is opgenomen dat er binnen 2 meter van de perceelgrenzen van een naburig woonperceel geen rechtstreeks zicht mag zijn. Deze 2 meter wordt loodrecht gemeten op de perceelgrenzen. Aan deze bepaling wordt voldaan waardoor er geen privaatrechtelijke evidente belemmering ontstaat. Voor bezonning en lichtinval wordt eveneens een afweging gemaakt en hierbij wordt aansluiting gezocht bij de lichte TNO norm ten aanzien van bezonning. Deze norm geeft aan dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden vensterbank (binnenkant raam van de woonkamer) aanwezig moet zijn bij de belendende panden. De nieuw te bouwen woning zorgt er gezien de situering niet voor dat deze minimale 2 uur binnen de gestelde periode niet gehaald worden.

Inhoud zienswijze

2. Afwerking buitenmuren

In het plan worden alle buitenmuren aangemerkt als tuinmuur, wat volgens ons onjuist is. Dit geldt alleen voor de muur grenzend aan het naastgelegen pand aan de Oliestraat. De andere muren zijn buitenmuren van de woning aan Nonnenstraat 22. Deze muren zijn na de sloop van eerdere bebouwing blootgelegd en hebben geen isolerende afwerking of dakbedekking. Wij verzoeken daarom om de isolatie en afwerking van deze muren in het bouwplan op te nemen.

Ons antwoord op de zienswijze:

De tekening met plattegronden en doorsneden is aangepast. De tekst "bestaande tuinmuur" is aangepast naar "bestaande belending". Voor de bestaande belending zal een omgevingsvergunningvrije schutting tot 2 meter hoog worden geplaatst. Dit is ook aangegeven op de aangepaste tekening.

Pagina
18 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Inhoud zienswijze

3. Overlast tijdens de bouwfase

Eerdere verbeteringen aan de woning Nonnenstraat 28/Oliestraat 45, eigendom van de vergunningaanvrager, hebben veel overlast veroorzaakt door langdurige en avondlijke werkzaamheden. Wij vragen u om een vergunningvoorwaarde op te nemen die bouwactiviteiten beperkt tot reguliere werktijden en binnen een vastgestelde termijn laat plaatsvinden.

Ons antwoord op de zienswijze:

De vergunninghouder dient zich te houden aan de algemene regels zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en het ten tijde van de aanvraag geldende Bouwbesluit 2012. In zowel het Besluit bouwwerken leefomgeving als in het Bouwbesluit is opgenomen dat bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur mogen worden verricht. Indien daar niet aan gehouden wordt kan hier handhavend tegenop worden getreden. De vergunninghouder heeft ons aangegeven dat hij heeft afgesproken dat de werkzaamheden tussen 7.00 uur en 17.00 uur plaatsvinden. Hiermee is er voldoende zekerheid en is het toevoegen van een voorschrift in de vergunning overbodig omdat het artikel rechtstreeks geldt.

Inhoud zienswijze

4. Geluidsoverlast warmtepomp

In het plan staat een warmtepomp getekend onder de balkons van Nonnenstraat 24 en 26. Dit zal geluidsoverlast veroorzaken. Wij verzoeken u om plaatsing van deze warmtepomp in de berging of in een geïsoleerde omkasting.

Ons antwoord op de zienswijze:

Er dient voldaan te worden aan artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. Dit lid luidt als volgt: *Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.*

Er is ons schriftelijk bevestigd dat het geluid op de perceelgrenzen minder dan 40 dB zal bedragen. Dit is ook als voorschrift opgenomen in deze vergunning.

Inhoud zienswijze

5. Voorkoming van toekomstig woningsplitsing. Hoewel het plan spreekt van een eengezinswoning, vermoeden wij dat op termijn een verzoek tot woningsplitsing kan volgen, gezien de aanwezigheid van twee voordeuren, twee parkeerplaatsen en de ruime indeling. Wij wijzen erop dat woningsplitsing op deze locatie in de binnenstad een aanzienlijke druk kan leggen op de leefbaarheid en het parkeeraanbod in de directe omgeving. Wij vragen u daarom om een clause op te nemen in de vergunning die woningsplitsing, zowel nu als in de toekomst, uitsluit.

Pagina
19 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Ons antwoord op de zienswijze:

Woningsplitsing is alleen toegestaan indien hier een omgevingsvergunning voor is verleend. Aangezien woningsplitsing niet bij recht is toegestaan is het opnemen van een voorschrift hiervoor in de omgevingsvergunning overbodig.

Conclusie

Het besluit is aangepast door middel van het opnemen van een extra voorschrift ten aanzien van het geluid van de te plaatsen warmtepomp. Tekening " 21-024-D02 C Plattegronden en doorsneden wijz C d.d. 01-03-2024" is vervangen voor tekening "21-024-D02 D1 Plattegronden en doorsneden wijz. D d.d. 21-03-2025" welke nu deel uitmaakt van het definitieve besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning met berging en het aanleggen van een uitweg op het adres Oliestraat ongenummerd naast nr. 45 in Zaltbommel krijgt.

Pagina
20 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Met vriendelijke groet,

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




teammanager 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.

Wanneer mag u beginnen?

U mag nog geen gebruikmaken van de vergunning, omdat de bodem verontreinigd kan zijn. U mag pas van de vergunning gebruikmaken op één van de volgende momenten:

- Als we zeker weten dat de bodem niet verontreinigd is.
- Als we zeker weten dat de bodem verontreinigd is, maar we het eens zijn met uw plan om de bodem schoon te maken.
- 5 weken nadat u ons heeft laten weten dat u de bodem schoon gaat maken.

In hoofdstuk 1 van de vergunning leest u wat u hiervoor nog moet doen

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

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. U kunt dit digitaal aanvragen via de website van de gemeente.

Pagina
22 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

Let op bij slopen en verbouwen

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

Bijlage 2

Pagina
23 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

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

Pagina
24 van 24

Ons kenmerk
ODR2212726

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.