



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

[REDACTED]  
Kerklaan 12  
5317KZ Nederhemert

Onderwerp:  
Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte [REDACTED],

Op 13 juni 2024 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het verbouwen van een woning op het adres Kerklaan 12 in Nederhemert. 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 bepaald 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 9 juli 2024 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 22 augustus 2024.

Wij hadden dus tot en met 25 januari 2025 om een beslissing te nemen.

### **Mensen kunnen de beslissing bekijken**

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt bekijken. De vergunning en de bijbehorende stukken digitaal zijn ter inzage beschikbaar via het digitale publicatieblad op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving.

Datum  
31 oktober 2024

Pagina  
1 van 12

Ons kenmerk  
ODR2407760

Uw kenmerk

Behandeld door  
[REDACTED]

**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

**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 gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

**Wanneer mag u beginnen?**

U mag nog niet beginnen. Onze beslissing om u de vergunning te geven is nog niet definitief. Daarom mag u nog niet beginnen met de werkzaamheden.

**Hoe maken we de beslissing bekend?**

gemeente Zaltbommel maakt de beslissing hier bekend:

- Op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl);
- Op [www.officialebekendmakingen.nl/staatscourant](http://www.officialebekendmakingen.nl/staatscourant);
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

**Heeft u vragen?**

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met [REDACTED], telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

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

Omgevingsdienst Rivierenland

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

## **Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning**

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?

Pagina  
3 van 12

Ons kenmerk  
ODR2407760

### **Bijlagen**

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing.

- B01 ontvangen 22-08 situatie / archeologie
- B02 ontvangen 25-08 bgg bestaand
- B03 ontvangen 22-08 best gevels 1
- B04 ontvangen 22-08 best gevels 2
- B05 ontvangen 22-08 best 3D
- B06 ontvangen 22-08 best 3D achter
- B07 ontvangen 22-08 best constr 3D
- B08 ontvangen 22-08 begane grond nieuw 1:50
- B09 ontvangen 22-08 niveau 2.450+ plattegrond nieuw
- B10 ontvangen 22-08
- B11 ontvangen 22-08 gevel west en zuid
- B12 ontvangen 22-08 gevel noord en oost
- B13 ontvangen 22-08 doorsnede 1
- B14 ontvangen 22-08 doorsnede badkamer
- B15 ontvangen 22-08 doorsnede slaapkamer
- B16 ontvangen 22-08 doorsnede overzicht
- B17 ontvangen 22-08 langsdoorsnede ri oost
- B18 ontvangen 22-08 langsdoorsnede ri west
- B19 ontvangen 22-08
- B20 ontvangen 22-08
- B21 ontvangen 22-08
- B22 ontvangen 22-08
- B23 ontvangen 22-08
- B24 ontvangen 22-08
- B25 ontvangen 22-08
- B26 ontvangen 22-08
- B27 ontvangen 22-08
- B28 ontvangen 22-08
- B29 ontvangen 22-08
- B30 ontvangen 22-08
- B32 ontvangen 22-08
- B33 ontvangen 22-08 ontgraven / sloop / archeologie
- B34 ontvangen 22-08
- B35 Bouwhistorische opname ontvangen 22-08 d.d. 15-06-2022
- B36 advies GS
- B37 advies monumenten 26-08
- B38 advies welstand 3-09
- B39 advies RCE
- B40 akkoord RWS
- B41 aanvraag
- B42 technische bouwactiviteit ingetrokken
- mail bij aanvull 22-08

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 (omgevingsplan)
- Veranderen van Rijksmonument

#### **Let op:**

Om te kunnen bouwen moet u ook beschikken over de vergunning voor de technische bouwactiviteit.

## **Bouwen (omgevingsplan activiteit)**

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. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren**

Voordat u begint met de 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. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar [post@odrivierenland.nl](mailto:post@odrivierenland.nl) of meld de start van de werkzaamheden via de website met onderstaande link. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2407760.

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

### **3. 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](mailto:post@odrivierenland.nl).

### **4. 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.

### **5. Veranderen van een monument**

Voor de herstelwerkzaamheden dienen de restauratieladder en de Uitvoeringsrichtlijnen van de stichting ERM als leidraad te worden genomen.

U moet zich houden aan de 'uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van duurzaam in stand houden van cultuurhistorische waarden'. De regels kunt u vinden op:

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Gelderland/CVDR418267.html>.

## **6. Bouwkundige uitvoeringsvoorschriften**

- De aansluitingen van de aan te brengen isolatie met de houten muurplaat en gebintplaat vragen nog een goede bouwfysische detailuitwerking. Dit dient nog ter goedkeuring te worden voorgelegd voor het begin van de verbouwing.
- Het is gewenst om de oude bouwmaterialen van het oogpunt van duurzaamheid te hergebruiken in deze monumentale boerderij.
- De horizontale balk van de koestand en de balkconstructie van de tilzolder dient behouden te blijven,
- Wij doen de suggestie om nog oude materialen te behouden en te hergebruiken. Mogelijk kan de mestgoot in de vloer teruggebracht worden.

Pagina  
6 van 12

Ons kenmerk  
ODR2407760

## **7. Archeologie / graafwerkzaamheden**

Graafwerkzaamheden mogen niet dieper dan 25cm worden uitgevoerd. Wanneer er toch breder en dieper wordt gegaan, dan zal bij de bouw archeologische begeleiding moeten komen.

De kijkgaten niet breder dan 50 cm en niet dieper dan strikt noodzakelijk, liefst tot de onderzijde van de fundering aan te brengen.

## **8. Archeologische toevalsvondsten**

Voor het vrijgegeven plangebied blijft te allen tijde de meldingsplicht archeologische toevalsvondst van algemeen belang van toepassing. Deze is opgenomen in afdeling 19.2 Omgevingswet. Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten handelt, dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden bij de bevoegde overheid. Bevoegde overheid is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de vondst is gedaan (art. 19.8). Ze kan de veroorzaker verplichten informatie te verstrekken [...] (art. 19.3 lid 2) en/of te verplichten tot het treffen van maatregelen die redelijkerwijs worden verlangd om nadelige gevolgen te voorkomen (art. 19.4 lid 1). Tevens dienen direct en zonder omhaal de provincie, als mogelijk eigenaar van de vondsten, en de lokale overheid, de betreffende gemeente, van de melding archeologische toevalsvondst op de hoogte gesteld te worden.

## **Hoofdstuk 2**

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

Pagina  
7 van 12

Ons kenmerk  
ODR2407760

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 (omgevingsplan)
- Veranderen van een Rijksmonument

## **Bouwen**

### **Omgevingsplan**

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het gemeentelijk Omgevingsplan met het werkingsgebied het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "wonen" en daarnaast de dubbelbestemmingen "archeologie-1", "waarde beschermd dorpsgezicht" en "Waterstaat – Waterstaatkundige functie".

Wat u wilt bouwen mag volgens de regels van het bestemmingsplan. De veranderingen aan het hoofdgebouw vinden geheel inpandig plaats. Deze werkzaamheden voldoen daarmee aan de regels van het Omgevingsplan.

Aan het bijgebouw wordt een carport toegevoegd met een oppervlakte van 28m<sup>2</sup>. Daarmee komt de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen op 230 m<sup>2</sup>. In artikel 26.2.3 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen per woning maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen, met een maximum van 50% van het bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', waarvoor geldt dat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het bouwperceel niet meer bedraagt dan het aangegeven oppervlakte.

In artikel 26.4.3 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat wij de bevoegdheid hebben om voor percelen waarvan de oppervlakte, gerekend vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt, een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 250 m<sup>2</sup> toe te staan.

Ten opzichte van de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen is de uitbreiding van de oppervlakte gering.

### **Welstand**

De welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 3 september 2024 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.

### **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.



### **Archeologie**

De locatie maakt onderdeel uit van een oude historische woongrond. De kans is uitermate hoog dat bij het ontgraven resten van oude vloeren, beerputten/kuilen, en andere historische vondsten en sporen tevoorschijn komen. Het is dus zaak dat door middel van goed toezicht wordt voorkomen dat de aannemer de grond te diep afgraaft en daarmee ongezien archeologische waarden verstoort. Aan de vergunning hebben wij daarom voorschriften verbonden aan graafwerkzaamheden.

Pagina  
9 van 12

Ons kenmerk  
ODR2407760

Er wordt 78 m<sup>2</sup> nieuw straatwerk aangebracht. Voor het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen is een vergunning vereist indien de oppervlakte 30 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord. Aanvrager heeft aangegeven dat de aanlegdiepte van maximaal 30cm in acht zal worden genomen.

### **Dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie".**

Binnen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" mogen volgens artikel 40.2 van de regels van het bestemmingsplan geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van rivierbakening en bouwwerken ten behoeve van de Rijkswaterstaat. Wij zijn volgens artikel 40.3 van de regels bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 40.2 ten behoeve van de op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toegestane bebouwing, mits in dit kader de waterbeheerder wordt gehoord. Wij hebben daarom advies ingewonnen bij Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen de aangevraagde activiteiten.

### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor het verbouwen van een woning op het adres Kerklaan 12 in Nederhemert. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

## **Veranderen van een monument**

Pagina  
10 van 12

### **Rijksmonument**

Wat u wilt gaan doen, mag volgens de regels van de Omgevingsplan. Wij hebben gekeken naar het belang van het monument. Daarbij hebben we rekening gehouden met het gebruik ervan.

Ons kenmerk  
ODR2407760

### **Beoordeling**

We hebben advies gevraagd aan:

- De gemeentelijke Monumentencommissie
- De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).
- Gedeputeerde Staten van Gelderland.

De bovengenoemde adviescommissies hebben ons positief geadviseerd. De door de commissies gestelde voorwaarden hebben wij verwerkt in hoofdstuk 1 van ons besluit.

### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor het verbouwen van een woning op het adres Kerklaan 12 in Nederhemert. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

## **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?**

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.

### **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.

## **Bijlage 2:**

### **Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?**

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken gedurende de periode dat het ontwerp besluit ter inzage ligt. U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken digitaal bekijken via het digitale publicatieblad op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>. De documenten hangen als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

### **Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?**

Bent u het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ons een brief sturen waarin u schrijft dat u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Of u kunt ons hierover bellen. Zo'n brief of telefoongesprek heet een zienswijze. In de zienswijze moet u aangeven waarom u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Ook moet u aangeven met welke onderdelen van de ontwerpbeslissing u het niet eens bent.

U kunt uw zienswijze geven gedurende de periode dat de stukken ter inzage liggen.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar  
Gemeente Zaltbommel  
College van burgemeester en wethouders  
Postbus 10.002  
5300 DA ZALTBOMMEL
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar  
Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344 – 579 314. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

### **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.