



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer Huibers,

Op 22 december 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de herbouw van een woning en schuur op het adres Waalbandijk 117 in Dodewaard. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt. 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 23 januari 2024 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op 30 mei 2024.

Op 3 oktober 2024 hebben wij u gevraagd om de Ruimtelijke Onderbouwing aan te passen.

Op 5 november 2024 is de aangepaste Ruimtelijke onderbouwing binnengekomen.

Op 5 december 2024 is de Ruimtelijke onderbouwing nogmaals aangepast ingekomen.

Op 24 januari 2025 is er nogmaals een gewijzigde aangepaste Ruimtelijke onderbouwing ingekomen.

Datum

20 mei 2025

Pagina

1 van 21

Ons kenmerk

ODR2316265

Uw kenmerk



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.

Pagina
2 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

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. 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 Neder-Betuwe maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Op www.officiële bekendmakingen.nl/staatscourant;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd op www.nederbetuwe.nl/Bekendmakingen.

We hebben een reactie gekregen op de beslissing

Van 21 maart 2025 tot en met 2 mei 2025 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 wel een zienswijzen gekregen. De zienswijzen hebben onze beslissing niet veranderd. Meer informatie over de zienswijzen leest u in hoofdstuk 3 'Gekregen reacties'.

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.

Hoeveel moet u betalen?

U betaalt kosten voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur van de gemeente Neder-Betuwe.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met 
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 21

Ons kenmerk
ODR2316265

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Neder-Betuwe,



Omgevingsvergunning

Inhoud

- Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
- Hoofdstuk 2: Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?
- Hoofdstuk 3: Gekregen reacties

Pagina
4 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

Bijlagen

Bij deze brief horen de volgende bijlagen:

- B Rapport geotechnisch funderingsadvies 23024
- B Tekening woning23024-G01_24-05-27 gevels plattegronden woning
- B- Bijlage 4 Quicksan Wnb Waalbandijk 117
- B. 8306887_1703254941137_publiceerbareaanvraag
- B.
AERIUS_projectberekening_20240506132446_RV5JCKcwznPn_Waalbandijk117Dodewaard
- B. Bijlage 1 Rapport constructieve beoordeling huidige situatie
- B. Bijlage 2 rapport quickscan Wnb Waalbandijk 117
- B. Bijlage 3 Rapport verkennend bodemonderzoek Waalbandijk 117 Dodewaard
- B. Bijlage 5 Aanvullend onderzoek ecologie 2024 Waalbandijk 117 te Dodewaard
- B. Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie Waalbandijk 117 Dodewaard_8-10-2024
- B. Energie label woning
- B. Overzicht uitgangspunten mobiele werktuigen Stikstof
- B. Rapport BENG berekening NTA 8800 berekening
- B. Rapport Bouwbesluit toets 23024-BBT rapportage 2024-05-24
- B. Rapport MPG berekening 23024
- B. Rapport ROB Waalbandijk 117 Dodewaard ontwerp 2
- B. Rapport constructie berekening 23024 woning en schuur
- B. Rapport constructie renvooi 23024
- B. Rapport sonderingen 23024
- B. Tekening 23024-G00_22-12-23 situatie
- B. Tekening 23024-G01a_24-05-27 gevels plattegrond bijgebouw
- B. Tekening 23024-G02_24-05-27_CON constructieve overzichten woning
- B. Tekening 23024-G02a_24-05-27_CON constructieve overzichten bijgebouw
- B. Tekening 23024-G03a_24-05-27_CON details schuur
- B. Tekening 23024-G04a_24-04-27_CON Palen balkenplan schuur
- B. Tekening Bouwbesluittoets 23024-BBT_2024-05-24
- B. Tekening details woning 23024-G03_24-05-27_CON
- B. Tekening palen en balken plan woning 23024-G04_24-05-27_CON

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
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen en Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
6 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

U moet daarnaast de regels van het Bouwbesluit 2012 volgen. Het Bouwbesluit staat op de website van de rijksoverheid:
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com>.

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

- Overzicht van de staalconstructie (constructeur);
- Berekening en tekening paalwapening (volgens leverancier);
- Berekening en tekening begane grond vloer (volgens leverancier);
- Berekening en tekening 1ste verdiepingvloer (volgens leverancier);
- Berekening en tekening gevel-lateien (standaard staal volgens leverancier);
- Kalendering palen;
- Doormetingsrapport palen.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2316265.

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

3. Drinkwaterreserveringsgebied

Voor kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden zijn lijsten voor vergunnings- en meldingsplichtig activiteiten opgesteld (artikel 4.37 resp. 4.38). Het bouwen van een woning en schuur komt niet op deze lijsten voor. Toch willen wij de volgende punten bij u onder de aandacht brengen:

- Het aanleggen van een bodemenergiesysteem is verboden op grond van artikel 4.36 van de Omgevingsverordening.

Funderingswerk

In kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied geldt een meldingsplicht voor grondwerk indien dit dieper dan 10m onder het maaiveld plaatsvindt. Uit het bij de stukken toegevoegde palen- en balkenplan wordt gelezen dat er funderingspalen tot 9,60 meter onder het maaiveld zullen worden geslagen. Er wordt u gewezen op het feit dat dit het maximum is voor alle toe te passen palen. Er kan sprake zijn van een meldingsplicht voor deze werkzaamheden. U kunt hiervoor de meest actuele bepalingen vinden op de website van de Provincie Gelderland:

<https:// Gelderland.viewer.ow.planoview.nl/actueleomgevingsdocumenten>

Pagina
7 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

4. De regels voor werk in de bodem

Algemene bodemvoorwaarden bij graafwerkzaamheden

1. Voor graafwerkzaamheden gelden regels. Deze regels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving. Als u gaat graven, moet u het bevoegd gezag vooraf informeren.
2. Als u tijdens het graven iets tegenkomt dat kan wijzen op verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes), moet u direct stoppen met het werk. U moet dat dan melden aan de Omgevingsdienst Rivierenland. We besluiten dan samen met u hoe u verder kunt met het werk. Het kan zijn dat u eerst een bodemonderzoek moet laten doen.
3. 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. Wat u moet doen, kunt u nagaan via het omgevingsloket.
4. Als u de uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken, moet u de grond afvoeren. De regels voor hergebruik van grond staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit 2022.

Toelichting

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor diverse werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden en hergebruik van grond kan een meld- of informatieplicht gelden. Deze moet u op tijd indienen via het omgevingsloket. Zie verder www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie zie: Stroomschema graven in de bodem | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl)

Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan.

Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden via de website van Omgevingsdienst Rivierenland, zoekterm: hergebruik en verplaatsen van grond. Hier vindt u ook de link naar de grondverzetviewer.

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 Neder-Betuwe.
- 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 Pagina 7 van 18 Ons kenmerk ODR2316265 Omgevingsdienst Rivierenland regels voor de keuring staan in BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 en vindt u op www.sikb.nl.

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 ODR2316265.

<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.

Hoofdstuk 2

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

Pagina
10 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

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

Pagina
11 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de bestemmingsplannen "Buitengebied Dodewaard en Echteld". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "waarde archeologie 2", "waarde cultuurhistorie karakteristiek" en waarde cultuurhistorie waardevol gebied".

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 10 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 Neder-Betuwe.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u wilt bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012. De ingediende constructieve opzet van het plan is gecontroleerd. Er wordt een extra voorwaarde aan de vergunning verbonden.

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.

Soortenbescherming

Voor de werkzaamheden heeft u een quickscan Wnb en een nader ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er momenteel geen beschermde soorten op het terrein en in de gebouwen voorkomen, behoudens algemene broedvogels. 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
12 van 21

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.

Ons kenmerk
ODR2316265

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

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de herbouw van een woning en schuur op het adres Waalbandijk 117 in Dodewaard. U krijgt de vergunning onder voorwaarden.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de bestemmingsplannen "Buitengebied Dodewaard en Echteld" en "Parapluregeling Archeologie". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "waarde archeologie 2", Waarde cultuurhistorie karakteristiek" en "waarde cultuurhistorie waardevol gebied".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat:

De (voor)gevel van het hoofdgebouw moet worden geplaatst in de lijn(en) door de bestaande, naar de weg gekeerde (voor)gevel van de bestaande woning of ten hoogste 5m daar achter.

Binnen de waarde cultuurhistorisch karakteristiek aangewezen gronden mogen gebouwen niet worden vernieuwd, veranderd en of worden gewijzigd.

Gevraagd wordt het geheel vernieuwen en verplaatsen van de woning en de schuur.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan.

Pagina
13 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

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.

Niet afwijken

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'.

Geen mogelijkheden

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. U heeft dit aangetoond door een goede ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Deze onderbouwing met datum 24 januari 2025 voor het adres Waalbandijk 117 Dodewaard projectnummer 16.90.76 is inhoudelijk door ons beoordeeld en akkoord is bevonden.

Nationale Omgevingsvisie (NOV) Rijksbeleid

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang. De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats verder op in deze overweging.

Regionaal beleid

Het voorliggende plan voorziet in de herbouw van een nieuwe grondgebonden woning, die voldoet aan de gebruikelijke duurzaamheidseisen. De woning draagt bij aan het uitbreiden van een duurzame woningvoorraad in het buitengebied van Dodewaard.

Regionaal woningbouwprogramma Rivierenland

De ontwikkeling van de woning draagt niet bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad. Het voorliggend initiatief vervangt enkel de bestaande woning.

Gemeentelijk beleid Omgevingsvisie Neder-Betuwe

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het karakter van het buitengebied behouden. De bestaande bebouwing wordt afgebroken en

de nieuwe bebouwing wordt in dezelfde stijl teruggebouwd. De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het omliggende landschap blijft gewaarborgd. Het perceel wordt zorgvuldig ingepast in het kleinschalig oeverwallenlandschap. Door het toevoegen van erf- en wegbeplanting dient het half-open agrarische landschap versterkt te worden. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten in de erfbeplanting. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie Neder-Betuwe 2022.

Het initiatief voorziet de vervanging van de bestaande woning. Er is daarom geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen. Er vindt geen verandering plaats ten opzichte van de huidige situatie, gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve invulling.

Bodem

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan en daarmee is het plan uitvoerbaar op het gebied van bodem.

Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Er is geen toename aan verkeersbewegingen te verwachten ten gevolge van het project. Te concluderen is dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Geluid

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

Milieuzonering

Er zijn geen geur veroorzakende veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied. De ontwikkeling voorziet het herbouwen van de bestaande woning op een andere locatie binnen de woonbestemming. Er wordt geen geurgevoelig object toegevoegd op het perceel. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur. Voorliggend initiatief betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de herbouw van een bestaande woning en bijgebouw. De herbouw vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Een goed en veilig leefklimaat is geldend voor de bestaande woning. Aannemelijk is dat een goed en veilig leefklimaat van toepassing is voor de toekomstige woning. Door het verplaatsen van het object binnen het bestemmingsvlak wordt omliggende bedrijvigheid niet beperkt. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de Waal. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat er, met uitzondering van de centraal afschakelbare mechanische ventilatievoorziening, geen nadere eisen aan

het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid. Spuitzonering Het initiatief is uitvoerbaar vanuit spuitzonering.

Water

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

- Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen.
- Afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Dijkverzwaring.

Het initiatief wordt ten noorden van het verbredingsgebied van de dijk gebouwd, op ruime afstand van de beheersstrook in de nieuwe situatie. Toch moet een aparte vergunning worden aangevraagd betreft de Wateractiviteiten bij het Waterschap Rivierenland. Dit is een apart spoor ten opzichte van deze aanvraag.

Soortenbescherming

Voor de werkzaamheden heeft u een quickscan Wnb en een nader ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er momenteel geen beschermde soorten op het terrein en in de gebouwen voorkomen, behoudens algemene broedvogels.

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.

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.

Verkeer

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

Cultuurhistorie

De toekomstige woning is passend op de locatie, vanuit cultuurhistorisch perspectief. De toekomstige bebouwing heeft sterke gelijkenissen met de voormalige aanwezige bebouwing. Zo wordt cultuurhistorische afbreuk voorkomen. Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Archeologie

Binnen het plan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het bouwplan betreft het herbouwen van de bestaande bebouwing binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Er vindt geen vergroting van de oppervlakte plaats en de nieuw te bebouwen oppervlak is niet groter dan 1000 m². Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Pagina
16 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

Drinkwaterreserveringsgebied

Het onderhavige initiatief bevindt zich in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.

- Uit de plannen blijkt dat het maximale paalpunt niveau binnen 10m onder maaiveld blijft, te weten 9,60m.
- Uit de plannen blijkt eveneens dat er geen sprake is van een aan te leggen bodemenergiesysteem.

De herbouw van de woning en schuur zouden het drinkwaterreserveringsgebied niet hoeven te schaden.

Toch volgen hieruit enkele regels voor mogelijk nieuwe activiteiten.

Met name vragen we aandacht voor:

- Op grond van artikel 4.16 van de omgevingsverordening geldt een specifieke zorgplicht voor alle grondwater-bedreigende activiteiten. Het herbouwen van de woning en schuur kunnen grondwater-bedreigende activiteiten zijn.

Er worden voorwaarden opgenomen om het kwetsbare drinkwaterreserveringsgebied te beschermen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de herbouw van een woning en schuur op het adres Waalbandijk 117 in Dodewaard. U krijgt de vergunning onder voorwaarden.

Hoofdstuk 3

Gekregen reacties

Pagina
17 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

Van 21 maart 2025 tot en met 2 mei 2025 konden mensen onze ontwerpbeslissing bekijken over de herbouw van een woning en schuur op het adres Waalbandijk 117 in Dodewaard. Ze konden een brief schrijven als ze het niet met de beslissing eens waren. Zo'n reactie heet een zienswijze.

We hebben van 21 maart 2025 tot en met 2 mei 2025 wel een zienswijzen gekregen. We hebben de zienswijzen hieronder samengevat. Ons antwoord staat er ook bij.

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze:

Het initiatief, herbouwen van een woning en schuur, bevindt zich in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Op grond van artikel 4.16 van de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland geldt een specifieke zorgplicht voor alle grondwater-bedreigende activiteiten. Gevraagd wordt om aandacht te besteden aan de ligging van het perceel in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied en aan de consequenties die dit kan hebben voor de initiatiefnemer / vergunninghouder voor dit initiatief.

Ons antwoord op de zienswijze:

Wij nemen de toelichting en voorwaarden welke zijn aangereikt door de indiener van de zienswijze op in hoofdstuk 1 "Aan welke regels moet u zich houden" en in hoofdstuk 2 "Voor welke activiteiten krijgt u vergunning en hoe hebben wij de beslissing genomen?"

Conclusie

U hoeft uw plan niet aan te passen, er worden extra voorwaarden aan de vergunning verbonden.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de herbouw van een woning en schuur op het adres Waalbandijk 117 in Dodewaard krijgt. Met een aantal extra voorwaarden.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe,



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?

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

Maar let op: het kan zijn dat u toch nog niet mag beginnen. Hieronder staat wanneer dat zo is. Wij adviseren u daarom pas te beginnen op het moment dat de vergunning definitief is.

Als iemand het niet eens is met de vergunning, kan hij/zij de rechtbank daarover binnen 6 weken na de dag van de publicatie van de vergunning een brief sturen. U kunt dit zelf ook doen, als u het niet eens bent met de vergunning. Dit noemen we een beroep instellen. Dan kan het gebeuren dat we een andere beslissing moeten nemen. Bijvoorbeeld dat u de vergunning toch niet krijgt. Of dat we de vergunning veranderen.

Ook kan iemand in deze 6 weken aan de rechter vragen om de beslissing over de vergunning voorlopig uit te stellen. U kunt ook zelf om uitstel vragen. Dat uitstel noemen we een voorlopige voorziening. Vraagt u of iemand anders om een voorlopige voorziening? Dan geldt de vergunning pas als de rechter dat heeft besloten.

Rechten van anderen

U heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Wilt u uw plan veranderen?

Heeft u een vergunning gekregen en wilt u daarna uw plan veranderen? Dan kan het zijn dat de vergunning niet meer geldt. En dat u een nieuwe vergunning moet vragen. Bel dan op tijd met de Omgevingsdienst Rivierenland via telefoonnummer 0344 - 579314.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken. Wij mogen dit in de volgende situaties:

- Wij kregen van u te weinig of onjuiste gegevens. En we zouden u de vergunning niet hebben gegeven als u ons alle of de juiste gegevens zou hebben gegeven.
- U doet dingen die niet in de vergunning staan.
- U houdt zich niet aan de regels van de vergunning.
- U bent een drie jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.

- U stopt 3 jaar of langer met het werk

Pagina
19 van 21

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.

Ons kenmerk
ODR2316265

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 Neder-Betuwe. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Doet u het werk in de buurt van een rivier, kanaal of sloot?

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot? Neem dan contact op met het waterschap en/of Rijkswaterstaat. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap en/of Rijkswaterstaat nodig om het werk te doen.

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
20 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

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 Neder-Betuwe.

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
21 van 21

Ons kenmerk
ODR2316265

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierrecht) als u bij de rechter in beroep gaat. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie. Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.