



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Vereniging Ommerstein
De Savornin Lohmanstraat 123
3904AP Veenendaal

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte heer/mevrouw ,

Op 20 maart 2025 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van 5 woningen Woonproject Ommerstein op het adres Dokter Guepinlaan 14 in Ommeren. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen

Wij wensen u veel succes met uw plan. Na deze brief vindt u uw omgevingsvergunning met bijlagen. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail en per post. Lees deze brief en de vergunning met bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Ook is besloten dat het adres van de woningen Dokter Guepinlaan 14a, 14b, 14c, 14d, en 14e 4032 NJ Ommeren wordt. Lees ook de bijlage 'huisnummerbesluit'.

Meldingsplicht voor het onderdeel technisch bouwen

U moet nog een melding voor het onderdeel technisch bouwen in (laten) dienen en dient hiervoor een kwaliteitsborger in te schakelen.

Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Er zijn lokale aandachtspunten voor de kwaliteitsborger

U moet deze aandachtspunten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Datum

12 september 2025

Pagina

1 van 18

Ons kenmerk

ODR2504837

Uw kenmerk

Behandeld door



Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

03

@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500

BTW NL 8521.32.104.B.01

Wij willen op bepaalde momenten aanwezig zijn tijdens de bouw

U moet deze momenten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Pagina
2 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Als een bezwaarmaker aan de voorzieningenrechter vraagt om een bouwstop, dan moet u stoppen met de werkzaamheden of eventueel uw werkzaamheden ongedaan maken. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Let op! U mag pas beginnen met bouwen als u een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit heeft of uw melding is goedgekeurd. Het bouwen voordat de vergunning onherroepelijk is, is op eigen risico.

Meld sloopwerkzaamheden

Indien er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen' – Melding (Rijk).

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burelen

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap, bouw, of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zicht in de omgeving bevinden te voorkomen. de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit kan al een tijd geleden zijn, wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zonodig een fout herstellen. [REDACTED]
besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U geeft aan waarom u het niet eens bent met het besluit en ondertekent uw brief. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Buren:
Aan de commissie bezwaarschriften
Postbus 23
4020 BA MAURIK

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift stelt de werking van dit besluit niet uit. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.
Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

Voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning rekent de gemeente kosten. Deze kosten noemen we leges.
U ontvangt een factuur van de gemeente Buren met de betalingsgegevens.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met L. den Besten, telefoonnummer 0344- 57 93 14. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Pagina
4 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder via 0344- 57 93 14. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Met vriendelijke groet,

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



teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Omgevingsvergunning

Inhoud

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (hoofdstuk 1), de overwegingen per activiteit (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (hoofdstuk 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning voor de betreffende onderdelen.

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Hoofdstuk 2: Afweging voor de omgevingsvergunning met de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Pagina
6 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2504837 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Spruitzone

De Zone, met een breedte van 50 meter, tussen het agrarische perceel (kadastraal L31) en het perceel waar de 5 woningen gebouwd worden (kadastraal O642) mag niet ingericht en gebruikt worden als "Tuint" ten dienste voor deze 5 woningen.

Als deze zone van 50 meter ingericht wordt als boomgaard, dan is het verboden om binnen deze boomgaard bestrijdingsmiddelen te gebruiken.

Archeologie

Archeologische toevalsvondst van algemeen belang

- Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische resten van algemeen belang aan het licht komen, dan wel redelijkerwijs kan vermoeden dat het om archeologische resten van algemeen belang gaat, dienen deze zo spoedig mogelijk gemeld te worden. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht conform art. 5.10 Erfgoedwet. De meldingsplicht is opgenomen in afdeling 19.2 Omgevingswet.
- Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) om attent te zijn op eventuele vondsten en/of grondsporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van OCW, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Tevens dienen direct provincie Gelderland (mogelijk eigenaar vondsten), en de lokale overheid (gemeente), van de melding archeologische toevalsvondst van algemeen belang op de hoogte gesteld te worden.
- Als de vondst van algemeen belang of van (inter)nationaal belang wordt geacht, dient deze aan het Rijk ter beschikking gesteld te worden voor nader onderzoek (art. 5.10 lid 2 Erfgoedwet).

Wanneer bodemingrepen dan wel werkzaamheden ten behoeve van de bouw plaatsvinden die dieper reiken dan 20 cm onder het maaiveld ten tijde van de IVO is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Ter voorkoming van archeologisch vervolgonderzoek dienen die plandelen, waar bodemingrepen dan wel werkzaamheden ten behoeve van de bouw plaatsvinden zoals onder 1 geconstateerd, met 50 cm opgehoogd te worden.

Onder ophoging van 50 cm verstaan wij daarbij de eindsituatie. Dat is wanneer de grond zich na enige tijd heeft kunnen zetten en is

ingeklonken. Dit betekent niet dat we uitgaan van 50 cm dikte van de laag bij het opbrengen van de ophoging.

Uitvoering volgens de voorschriften

Het bouwplan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

Omgevingsveiligheid

Als er kans bestaat op gevaar en overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

Regels voor Natuur

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten, dieren en natuurgebieden. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde natuur niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland. U bent zelf verantwoordelijk bent voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet.

De provincie Gelderland moet kijken of de natuurregels worden nageleefd en verleent natuurvergunningen. Ook heeft de provincie de taak om te handhaven wanneer de natuurregels worden overtreden zonder dat de provincie daar toestemming voor heeft gegeven. Dat kan betekenen dat zij opdragen om de werkzaamheden stil te leggen maar ook kunnen zij uitvoerige maatregelen opleggen.

Onze taak is om u te informeren over de natuurregels onder de Omgevingswet. In geval van een BOPA moeten wij ook toetsen of het initiatief uitvoerbaar is en of er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gezien het aspect natuur.

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren, natuurgebieden en bomen. U heeft in 2024 een quickscan flora en fauna laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat mogelijk de huismus en vleermuizen op het terrein kunnen voorkomen, en dat het initiatief kan leiden tot negatieve effecten op deze natuurwaarden. We wijzen u erop dat u daarom nader onderzoek moet (laten) uitvoeren naar deze soorten, om in kaart te brengen of ze voorkomen en zo ja, in welke aantallen en welke gebiedsfuncties. Als de huismus of een of meerdere soorten vleermuizen voorkomen, is er sprake van een Flora- en fauna-activiteit, waarvoor u een Omgevingsvergunning moet aanvragen bij de provincie. Ondanks dat deze BOPA al verleend is, mag u de werkzaamheden dan niet starten voordat de vergunning van de provincie is verkregen én u aan de voorwaarden die in die vergunning zijn opgenomen, heeft voldaan. Zoals het tijdig realiseren van tijdelijke verblijfplaatsen voor beschermde soorten.

Naast bovenstaande zijn er in de quickscan natuur ook algemene voorzorgsmaatregelen opgenomen om negatieve effecten op bijv. Broedvogels te voorkomen. Ook zijn in het rapport maatregelen

opgenomen ter invulling van de zorgplicht. We raden u aan deze maatregelen uit te voeren.

Pagina
8 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Naast de soortenbescherming, is ook de gebiedsbescherming van toepassing. Het initiatief ligt buiten provinciaal beschermde gebieden en op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Direct negatieve effecten treden daardoor niet op. Er kan wel sprake zijn van negatieve effecten door een toename van stikstofemissies en - depositie. U heeft hiervoor een AERIUS-berekening laten uitvoeren. Deze berekening is goed uitgevoerd en geeft inzicht in de emissies in de bouw- en gebruiksfase. Uit de resultaten volgt dat er geen rekenpunten zijn met een toename van emissie hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Daarmee kunnen indirect negatieve effecten op kwetsbare en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden met zekerheid worden uitgesloten. Voor dit aspect zijn er geen vervolgstappen van toepassing.

We wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet. In dit geval betekent dit concreet dat u eerst nader onderzoek laat uitvoeren naar de huismus en vleermuizen. Uw ecologisch adviseur kan u meer vertellen over de werkwijze hiervoor en de bijbehorende planning en eventuele vervolgstappen.

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. 

www.omgevingswet.overheid.nl.

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

Pagina
9 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

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.

Geef veranderingen door

U moet het bouwen zoals dat 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

@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.

Aandachtspunten

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

Burgerlijk Wetboek

Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de


hierover duidelijke afspraken en leg deze vast. Ook kunt u hiervoor een notaris inschakelen.

Kabels en leidingen

Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buiten er kabels en/of leidingen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest (let op voor asbest heeft u aparte toestemming nodig), bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet

het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Pagina
10 van 18

Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt of een deugdelijke afzuiging te gebruiken.

Ons kenmerk
ODR2504837

Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u een sloopmelding hebt gedaan via het Omgevingsloket.

Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Dit staat in de wet WIBON.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden. Per 1 april 2021 is het verplicht om de Klic-melding volledig digitaal op de graaflocatie te kunnen bekijken met een viewer zoals de Klic App. Een geprinte versie of een digitale PDF is dus niet voldoende.

Vrijgekomen grond op eigen terrein

Als er bij graafwerkzaamheden grond overblijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie, mits deze niet vervuild is. U hoeft dit niet te melden.

Vrijgekomen grond afvoeren

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit. In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

Riolering

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de gemeente Buren. U kunt dit formulier vinden op de site van de gemeente Buren. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Kosten (extra) riolering

Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening

Huishoudelijk afvalwater

- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.

- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.
- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

Regenwater

- Volgens de Omgevingswet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap: <https://wsrl.nl>.

Besluit bouwwerken Leefomgeving

Bouwen volgens BBL

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Pagina
12 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Aanwijzingen

De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

Indien u trillingsmeting apparatuur gaat plaatsen dient onze toezichthouder opgenomen te worden in de uitgaande meldingen van het trillingsapparaat tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Uitzetten

Als het nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/controleren van:

- De rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
- Het straatpeil
- Het bouwpeil

Tenminste 7 dagen voor de start van het uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder via 0344- 57 93 14.

Hoofdstuk 2 Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

U heeft met de omwonenden overlegd [Participatie]

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken

Omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit - bouwen

Pagina
14 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen:

Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de volgende bestemmingsplannen.

Het perceel ligt binnen bestemmingsplan "Buren , herziening 2017" en heeft de bestemming "Centrum". Volgens deze bestemming is het niet toegestaan meer woningen te bouwen dan het bestaande aantal van 1 stuks.

Het perceel ligt ook binnen het "paraplubestemmingsplan Archeologie Buren 2023" en heeft de bestemming "Waarde- Archeologisch waardevol gebied"(artikel 4). Binnen deze bestemming geldt dat een onderzoeksrapport nodig is als binnen een oppervlakte, groter dan 100 m2, dieper gegraven wordt dan 30 cm.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het omgevingsplan, omdat er meer woningen gebouwd worden dan toegestaan.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Dit kan, omdat in de ruimtelijke onderbouwing voldoende is aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie

Welstandseisen

Uw plan voldoet aan de eisen van welstand. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft uw plan op 30 juni 2025 getoetst.

Uw project voldoet aan de regels over bodem uit het omgevingsplan

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

Spuitzone

De zone van 50 meter die ligt tussen de agrarische bestemming en de centrumbestemmingen heeft de bestemming "Tuin en Gaarde".

Als gevolg van een besluit van Burgemeester en wethouder (d.d. 9-9-2025) is in dit besluit een voorwaarde opgelegd. Deze voorwaarde

verbied dat deze zone ingericht en gebruik wordt als "tuin". Daarnaast is het verboden om binnen deze zone bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Op deze manier wordt de spuitzone gewaarborgd.

Archeologie

Vooruitlopend op verstrekking van de omgevingsvergunning is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van karterende grondboringen. Dit onderzoek is door ODR namens gemeente Buren geaccepteerd. De eindrapportage maakt onderdeel uit van de beschikking. Om archeologisch vervolgonderzoek te vermijden is in overleg met betrokken partijen ophoging van de grond waar bodemingrepen en werkzaamheden ten behoeve van de bouw plaatsvinden overeengekomen.

Omgevingswet en aanvullingswet natuur

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren, natuurgebieden en bomen. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde natuur niet voorkomen? Dan is er een natuurvergunning nodig van de provincie Gelderland.

De provincie Gelderland moet kijken of de natuurregels worden nageleefd en verleent natuurvergunningen. Ook heeft de provincie de taak om te handhaven wanneer de natuurregels worden overtreden zonder dat de provincie daar toestemming voor heeft gegeven. Dat kan betekenen dat zij opdragen om de werkzaamheden stil te leggen maar ook kunnen zij uitvoerige maatregelen opleggen.

Onze taak is om u te informeren over de natuurregels onder de Omgevingswet. In geval van een BOPA moeten wij ook toetsen of het initiatief uitvoerbaar is en of er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gezien het aspect natuur.

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren, natuurgebieden en bomen. U heeft in 2024 een quickscan flora en fauna laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat mogelijk de huismus en vleermuizen op het terrein kunnen voorkomen, en dat het initiatief kan leiden tot negatieve effecten op deze natuurwaarden. We wijzen u erop dat u daarom nader onderzoek moet (laten) uitvoeren naar deze soorten, om in kaart te brengen of ze voorkomen en zo ja, in welke aantallen en welke gebiedsfuncties. Als de huismus of een of meerdere soorten vleermuizen voorkomen, is er sprake van een Flora- en fauna-activiteit, waarvoor u een Omgevingsvergunning moet aanvragen bij de provincie. Ondanks dat deze BOPA al verleend is, mag u de werkzaamheden dan niet starten voordat de vergunning van de provincie is verkregen én u aan de voorwaarden die in die vergunning zijn opgenomen, heeft voldaan. Zoals het tijdig realiseren van tijdelijke verblijfplaatsen voor beschermde soorten.

Naast bovenstaande zijn er in de quickscan natuur ook algemene voorzorgsmaatregelen opgenomen om negatieve effecten op bijv.

Broedvogels te voorkomen. Ook zijn in het rapport maatregelen opgenomen ter invulling van de zorgplicht. We raden u aan deze maatregelen uit te voeren.

Pagina
16 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Naast de soortenbescherming, is ook de gebiedsbescherming van toepassing. Het initiatief ligt buiten provinciaal beschermde gebieden en op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Direct negatieve effecten treden daardoor niet op. Er kan wel sprake zijn van negatieve effecten door een toename van stikstofemissies en - depositie. U heeft hiervoor een AERIUS-berekening laten uitvoeren. Deze berekening is goed uitgevoerd en geeft inzicht in de emissies in de bouw- en gebruiksfase. Uit de resultaten volgt dat er geen rekenpunten zijn met een toename van emissie hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Daarmee kunnen indirect negatieve effecten op kwetsbare en overbelaste habitats in Natura 2000-gebieden met zekerheid worden uitgesloten. Voor dit aspect zijn er geen vervolgstappen van toepassing.

We wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet. In dit geval betekent dit concreet dat u eerst nader onderzoek laat uitvoeren naar de huismus en vleermuizen. Uw ecologisch adviseur kan u meer vertellen over de werkwijze hiervoor en de bijbehorende planning en eventuele vervolgstappen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van 5 woningen Woonproject Ommerstein op het adres Dokter Guepinlaan 14 in [REDACTED]. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van 5 woningen Woonproject Ommerstein op het adres Dokter Guepinlaan 14 in 

Pagina
17 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Met vriendelijke groet,

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



teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2504837 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Pagina
18 van 18

Ons kenmerk
ODR2504837

Bijlagen

Ruimtelijke motivering 'Woonproject Ommerstein , [REDACTED] [REDACTED] d. 09-09- 2025.pdf	B Ruimtelijke motivering 'Woonproject Ommerstein, Dr. [REDACTED] d.d. 09-09-2025.	09-09-2025
250806 VO Linge Milieu aangepast_opmET.pdf	B Bodem 250806 VO Linge Milieu aangepast_opmET	20-08-2025
Rap 6554_003015 archeologisch onderzoek Dr Guepinlaan 14 Ommeren.pdf	B Rap 6554_003015 archeologisch onderzoek Dr [REDACTED]	10-09-2025
002-4) Gewijzigde stikstofdepositieberekening Dr. [REDACTED] [REDACTED] 1 incl exports.pdf	B Gewijzigde stikstofdepositieberekening Dr. [REDACTED] v1.1 incl exports	07-08-2025
Dokter Guepinlaan 14b 14e Ommeren.pdf	B huisnummerbesluit	14-07-2025
6) Landschappelijk inpassingsplan + schetsplan Dr. [REDACTED] 14 Ommeren.pdf	B 6) Landschappelijk inpassingsplan	11-06-2025
OM-378 V0 04-06- 2025.pdf	B Bouwkundige tekeningen	11-06-2025
000-verzoek.pdf	B Verzoek	20-03-2025
000-Participatieverslag Woonproject Ommerstein. pdf	B 000-Participatieverslag Woonproject Ommerstein	20-03-2025
000-1) Akoestisch onderzoek Dr. [REDACTED] 14 Ommeren.pdf	[REDACTED] Akoestisch [REDACTED] Dr. [REDACTED]	20-03-2025
000-5b) Boorstaten archeologisch onderzoek Dr Guepinlaan 14 Ommeren.pdf	B 000-5b) Boorstaten archeologisch onderzoek Dr [REDACTED]	20-03-2025
000-5b) Boorstaten archeologisch onderzoek Dr Guepinlaan 14 Ommeren.pdf	B 000-5b) Boorstaten archeologisch onderzoek Dr [REDACTED]	20-03-2025