Omgevingsdienst
Rivierenland

Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

5.1.2e

Datum
9 november 2026

Pagina
1 van 12

Ons kenmerk
ODR2607002

Uw kenmerk

Behandeld door
5.1.2e

Onderwerp:
Besluit verlening omgevingsvergunning

Geachte 5.1.2e

Op 15 mei 2026 kregen wij via uw gemachtigde, Hzbouwadvies uit Lienden, uw vergunningaanvraag voor het plaatsen van twee tijdelijke units voor huisvesting van (vier) arbeidsmigranten op het adres Hulsterstraat 4a in Buren. In eerste instantie heeft u de vergunning aangevraagd voor de duur van 15 jaar, in uw mailbericht van 6 november jl. heeft u de aanvraag aangepast, waarbij nu vergunning is aangevraagd voor de duur van 5 jaar.

In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de activiteit:
- Omgevingsplanactiviteit bouwen.

Na deze brief vindt u uw omgevingsvergunning met bijlagen.
U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail en per post.

Vergunnings- en meldingsvrij voor het onderdeel technisch bouwen
Voor uw bouwplan is er geen vergunnings- of meldingsplicht voor het technisch bouwen. Wij wijzen u er wel op dat u altijd moet voldoen aan de technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden
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 kan het zijn dat u moet stoppen met de werkzaamheden of eventueel uw werkzaamheden ongedaan moet maken. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

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

De Omgevingsdienst Rivierenland is een samenwerkingsverband van 8 gemeenten, te weten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel en de provincie Gelderland.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met dit besluit of met één van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zo nodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het 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 Gemeente Buren
t.a.v. de commissie bezwaarschriften
Postbus 23
4020 BA MAURIK

U kunt ook digitaal bezwaar maken via https://www.buren.nl/direct-regelen/bestuurlijk/klacht-of-bezwaar/bezwaar/.

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. Op de factuur staat ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de leges.

Heeft u vragen?
Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met 5.1.2e, telefoonnummer 5.1.2e 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 Buren,

5.1.2e

5.1.2e
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 (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (hoofdstuk 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Hoofdstuk 2: Afweging voor de omgevingsvergunning met de volgende activiteit:
- Omgevingsplanactiviteit bouwen

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2607002 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.

Voorschriften huisvesting

1. Op de huisvestingslocatie mogen maximaal 4 personen worden gehuisvest.
2. De huisvestingslocatie mag worden gebruikt voor werknemers van uw bedrijf.
3. De omgevingsvergunning is altijd in de huisvestingslocatie aanwezig en wordt op verzoek aan toezichthouders ter inzage gegeven.
4. Voordat met het gebruik een aanvang wordt gemaakt moeten uiterlijk één week tevoren de volgende gegevens aan de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) worden gemeld (per mail onder vermelding van het kenmerk van deze vergunning):
    - Aanvang van het gebruik
    - Contact en verblijfsgegevens beheerder
5. Indien tijdens de gebruiksperiode wijzigingen optreden in de gegevens van bij de omgevingsvergunning behorende bescheiden en tekeningen, dan moeten deze wijzigingen 3 weken van te voren per mail aan de ODR worden doorgegeven onder de vermelding van het kenmerk.
6. De locatie dient te worden gebruikt overeenkomstig de bijgevoegde stukken van deze omgevingsvergunning.
7. Auto’s worden uitsluitend op eigen terrein geparkeerd.
8. De huisvestingslocatie (met bijbehorende bouwwerken/erf/terrein) dient in goede staat gehouden te worden zodat dit geen hinder voor personen en geen gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van personen oplevert.
9. De huisvestingslocatie dient vrij toegankelijk te zijn voor hulpdiensten.
10. U wijst een beheerder aan voor de woning die uiterlijk binnen een half uur daar aanwezig kan zijn.
11. De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast.
12. De contactgegevens (telefoonnummer en emailadres) van de beheerder dienen in de woning op een doeltreffende wijze van buitenaf, nabij de hoofdtoegang, zichtbaar en leesbaar aanwezig te zijn voor hulpdiensten.
13. Op een duidelijk zichtbare plaats moet een informatiekaart in de taal van de bewoners worden opgehangen over het handelen bij nood met tenminste de telefoonnummers van de eigen beheerder en hulpdiensten (112).
14. U wijst huurders/bewoners op de verplichting om zich in het BRP (Basisregistratie Personen) in te schrijven bij een beoogd verblijf van langer dan 4 maanden binnen een periode van een half jaar (dit hoeft niet aaneengesloten te zijn);

15. Het huisvesten van minderjarige personen is niet toegestaan.
16. De kwaliteit van de huisvesting dient overeen te komen met de inrichtings- en maatvoeringseisen van het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een vergelijkbaar certificaat.
17. U dient binnen een termijn van 3 maanden na aanvang van het gebruik voor een certificaat te zorgen.
18. U biedt een kopie van dit certificaat, digitaal aan bij de Omgevingsdienst Rivierenland onder vermelding van het kenmerk van deze vergunning.
19. U dient de te huisvesten personen binnen 24 uur na aankomst te registreren in een gemeentelijk nachtregister.
20. U dient het nachtregister actueel te houden.
21. U dient voor de te huisvesten personen bij een verblijf korter dan 4 maanden verblijfsbelasting te betalen, tenzij deze personen bij het aangaan van de huurovereenkomst zich direct laten inschrijven in het BRP.

Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

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.

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 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.

Instandhoudingstermijn tijdelijke omgevingsvergunning

De vergunning geldt tot en met vijf (5) jaar na de verzenddatum van deze vergunning. Hierna mag u de units niet meer in stand houden. Ook moet de situatie van vóór de vergunning hersteld zijn, zo spoedig mogelijk na het verstrijken van de instandhoudingstermijn.

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 buren. Bent u van plan dit wel te doen? Overleg dit met uw buren, maak 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.

Riolering
Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. U kunt dit digitaal aanvragen via de website van de gemeente.

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.

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
Op 18 mei 2026 hebben wij u gevraagd uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 20 mei 2026 ontvangen en beoordeeld. Uw aanvraag is vervolgens op 2 juni 2026 besproken in het ambtelijk bouwberaad van de gemeente. Daar is besloten de aanvraag aan ons College voor te leggen. Dat heeft tenslotte geleid tot een gesprek tussen u en de wethouder op 4 november jl. In dat gesprek is gemotiveerd aangegeven dat vergunning kan worden verleend voor de duur van vijf jaar. U hebt met deze termijn ingestemd en dat bevestigd bij mailbericht van 6 november jl.
Op basis daarvan kunnen wij nu een besluit nemen en daarbij de gevolgen van de activiteit voor de leefomgeving beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld
Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.
Beoordeling van uw aanvraag heeft langer geduurd, u bent daarvan op de hoogte gehouden.

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
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken.

Omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit - bouwen

Uw aanvraag voor de omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan
We hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Kernen Buren", dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan van de gemeente Buren.
De locatie waar de units worden geplaatst, heeft de bestemming "bedrijventerrein". Deze bestemming laat op zich de huisvesting van arbeidsmigranten niet toe.

Maar artikel 54.12 van het bestemmingsplan geeft ons de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken voor het gebruik van een andere functie (waaronder huisvesting arbeidsmigranten). Daarvoor dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.
Aan deze voorwaarden kunt u voldoen.

Tevens hebben wij uw aanvraag getoetst aan het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten dat de gemeente op 15 juni 2024 heeft vastgesteld.

Dit beleidskader richt zich primair op huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever, maar huisvesting op een industrieterrein dat in eigendom is van een ondernemer is ook voorstelbaar.

In uw geval gaat het om tijdelijke huisvesting op uw terrein, om piekmomenten van uw timmerbedrijf op te vangen. Deze werknemers verblijven er gemiddeld twee maanden. De locatie bevindt zich aan de rand van het bedrijventerrein, hetgeen bevorderlijk is voor het woon- en leefklimaat. Op eigen terrein is er voldoende buitenruimte en gelegenheid voor parkeren.
De omgeving ondervindt geen onaanvaardbare overlast.
Voor de units kan een SNF-certificaat worden verkregen.

Wij vinden dat er geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.
Gelet op mogelijke ontwikkelingen rond dit bedrijventerrein willen we de termijn van de vergunning beperken tot een termijn van vijf jaar.

Welstandseisen
Het gaat om tijdelijke bouwwerken, waarop eisen van welstand (omgevingskwaliteit) niet van toepassing zijn.

Omgevingswet en aanvullingswet natuur
Wij willen u erop wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur. Ook als u een omgevingsvergunning heeft, bent u verantwoordelijk voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet. Verder dient u voldoende zorg in acht te nemen voor de

in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving.

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

Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Besluit
Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt voor het plaatsen van twee tijdelijke units voor huisvesting van vier arbeidsmigranten op het adres Hulsterstraat 4a in Buren. Deze vergunning geldt voor de duur van 5 jaar.

Met vriendelijke groet,

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



5.1.2e
Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2607002 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlagen:

15-05-2026	000-verzoek.pdf	B01 Aanvraag
06-11-2026	Mail aanvrager 06-11-2026.pdf	B02 Aanpassing aanvraag
20-05-2026	plattegrond huisvesting.pdf	B03 Plattegrond en terrein
15-05-2026	000-foto woonunit.jpg	B04 Foto woonunit
15-05-2026	000-woonunit.jpg	B05 Plattegrond unit

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 11