Omgevingsdienst
Rivierenland

Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

5.1.2e

Datum
4 november 2026

Pagina
1 van 14

Ons kenmerk
ODR2610894

Uw kenmerk

Behandeld door
5.1.2e

Onderwerp:
Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte 5.1.2e 5.1.2e ,

Op 23 juli 2026 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het afwijken van regels in het omgevingsplan voor het legaliseren van de huisvesting voor arbeidsmigranten op het adres Rijnstraat 60 in Ingen. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen

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.

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 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.

Gebruiksmelding brandveilig gebruik
Voor het brandveilig gebruik van het gebouw dient u alsnog een gebruiksmelding brandveilig gebruik in te dienen via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl), aangezien het gebouw reeds in gebruik is. U dient deze melding zo spoedig mogelijk in te dienen.

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.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
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. Bent u 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.

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 ondertekend uw brief. Zorg ervoor 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
Aan 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 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.

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder via 5.1.2e

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 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

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2610894 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

Uitvoering volgens de voorschriften
Het (bouw)plan 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.

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.

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 5.1.2e 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.

Aandachtspunten

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.

Besluit bouwwerken Leefomgeving

Meldingen
In verband met de legalisatie van de bestaande situatie dient u hiervan melding te doen bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. U dient daarbij aan te geven dat het om een reeds gerealiseerde situatie gaat. De melding doet u via www.omgevingswet.overheid.nl.

Bouwen volgens BBL
U moet bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving

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 activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld
Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.
In overleg met u hebben wij nogmaals de beslistermijn verlengd met zes weken.

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
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen (optioneel)
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen (optioneel)

Omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit - bouwen

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 het onderliggende bestemmingsplan "Reparatieplan buitengebied 2012". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de volgende werkingsgebieden "Wonen" en daarnaast "Waarde – Archeologie onderzoekgebied -1". Het heeft de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - weg".

Wat u heeft gerealiseerd, is niet toegestaan op grond van het omgevingsplan. De huisvesting van arbeidsmigranten valt niet onder de bestemming 'Wonen', omdat er sprake is van meerdere huishoudens. Dit is in strijd met de begripsomschrijving van bewoning in artikel 1, lid 1.105, waarin wordt uitgegaan van de huisvesting van één huishouden.

Het voldoet niet aan onderstaande artikel 20.1, bestemmingsomschrijving:

- De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    a. bewoning;
    b. bijbehorende voorzieningen;
    c. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
    d. landschappelijke beplanting;
    e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.
    f. ter plaatse van de aanduiding (sdh-dro) "specifieke vorm van detailhandel - drogist": tevens een drogis

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

Principebeoordeling

Op 16 juli 2025 heeft de gemeente Buren uw initiatief ontvangen. Op 16 april 2026 heeft het college principemedewerking toegezegd aan het initiatief.

Op 23 april 2024 heeft de gemeenteraad het Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Gelijktijdig heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om bestaande huisvestingssituaties die voldoen aan het SNF- of AKF-keurmerk alsnog te legaliseren.

Hoewel de aangevraagde huisvesting niet volledig binnen de mogelijkheden van het beleidskader past, sluit het initiatief aan bij de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad om bestaande, gecertificeerde huisvestingssituaties te legaliseren. Het college heeft daarom aanleiding gezien om principe-medewerking te verlenen aan het initiatief.

Deze principe-medewerking vormt de basis voor de verdere beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning

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:

Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit uitsluitend worden verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

U heeft hiervoor een ETFAL-onderbouwing aangeleverd. Wij hebben deze beoordeeld en achten voldoende gemotiveerd dat de aangevraagde activiteit voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aangeleverde ETFAL-onderbouwing en bijbehorende documenten maken integraal onderdeel uit van dit besluit.

Welstandseisen
Omdat de aangevraagde activiteit geen betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk, is toetsing aan de redelijke eisen van welstand niet van toepassing. Op grond van artikel 22.27, eerste lid, onder b, van het Omgevingsplan gemeente Buren is de welstandstoets in dit geval niet van toepassing.

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

Omgevingswet en aanvullingswet natuur
Op grond van de Omgevingswet en de aanvullingswet natuur moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming. Hieronder is uiteengezet wat onze conclusies zijn ten aanzien van deze deelgebieden en hoe deze conclusies tot stand zijn gekomen.

Soortbescherming
Op grond van de Omgevingswet moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. U bent zelf verantwoordelijk ervoor te zorgen dat er geen negatieve effecten optreden op beschermde natuur en indien dat wel het geval is, een vergunning bij provincie Gelderland aan te vragen. Provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten u informeren of bij uw een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde kan zijn. Onze conclusie is dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde natuur wordt geschaad. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming.

Hieronder is per deelgebied uiteengezet hoe wij tot deze conclusie zijn gekomen.

Gebiedsbescherming
Uit de checklist blijkt dat het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied op voldoende afstand ligt om te kunnen stellen dat aspecten als geluid, trillingen en licht niet relevant zijn. Tevens is gebleken dat het project niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone is gelegen. De voorgenomen activiteiten leiden hierdoor niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van deze provinciaal beschermde natuurgebieden geen externe werking kent.

Stikstof in de aanlegfase
Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de aanvullingswet Natuur is daarom geen vergunning nodig voor de Natura2000 activiteit.

Stikstofdepositie tijdens het gebruik
Ook bij het gebruik van de nieuwe bebouwing of aangelegde bouwwerk kan er sprake zijn van extra stikstofdepositie vanwege extra verkeersgeneratie, de extra uitstoot door stookinstallaties en de activiteiten die met het gebruik gemoeid zijn. Deze omgevingsvergunning ziet niet toe op het gebruik. De gebruiksfase is daarom, in het kader van de Omgevingswet en de aanvullingswet natuur, uitsluitend ter beoordeling van de provincie. U kunt hierover contact opnemen met de provincie.

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 het afwijken van regels in het omgevingsplan voor het legaliseren van de huisvesting voor arbeidsmigranten op het adres Rijnstraat 60 in Ingen. 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 het afwijken van regels in het omgevingsplan voor het legaliseren van de huisvesting voor arbeidsmigranten op het adres Rijnstraat 60 in Ingen krijgt.

Ons kenmerk
ODR2610894

Met vriendelijke groet,

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

5.1.2e

5.1.2e
Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2610894 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlagen:

23-07-2026	000-46220.01.MOT.Rijnstraat 60 Ingen_20260720.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
23-07-2026	000-Bijlage 1 Kaart besluitgebied.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
23-07-2026	000-Bijlage 2 Akoestisch onderzoek (wegverkeer).pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
23-07-2026	000-Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie (AERIUS-berekening).pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
23-07-2026	000-Bijlage 4 Digitale watertoets.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
23-07-2026	000-Bijlage 5 Memo spuitzonering.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
23-07-2026	000-Bijlage 6 Participatieverslag.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
23-07-2026	000-verzoek.pdf	Aanvraagformulier
21-10-2026	Bijlage 1 AERIUS-berekening gebruiksfase_Rijnstr 60.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
21-10-2026	Bijlage 2 Extra beoordeling gebruiksfase_Rijnstr 60.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
02-09-2026	Verlengingsbesluit_20260902.pdf	Verleningsbrief

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, 6, 13