



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

C. en [redacted] V.O.F.

Aan [redacted]

[redacted]
[redacted]

Datum

Pagina

1 van 21

Ons kenmerk

ODR2211440

Uw kenmerk

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte [redacted]

Behandeld door

Op 2 september 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van twee schuurwoningen en de splitsing en renovatie van een historische boerderij en het maken van een inrit op het adres Rijksstraatweg 43 in Culemborg. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. Ook zijn wij van plan de volgende adressen aan de woningen te geven: Rijksstraatweg 41, 41a en 41b in Culemborg. Eén woning in de historische boerderij blijft Rijksstraatweg 43 in Culemborg. In deze brief en de bijlagen leest u waar de te geven vergunning uit bestaat en wat u moet doen.

Welke regels gelden er?

Er gelden regels voordat u kunt starten met de werkzaamheden en tijdens het uitvoeren hiervan. Zo moet u de start en het einde van de werkzaamheden op tijd bij ons te melden. Voordat u gaat starten met de bouw van de twee schuurwoningen, dienen de rooilijnen gecontroleerd te worden en het peil bepaald te worden. Dit is namelijk belangrijk voor onder andere de afwatering en de aan te sluiten riolering. In hoofdstuk 1 van de omgevingsvergunning staan alle regels waar u zich aan moet houden en in bijlage I staat voor welke werkzaamheden u eerst nog toestemming moet vragen. Lees deze daarom goed door.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van donderdag 2 mei 2024 tot en met woensdag 12 juni 2024. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. Deze bekendmaking wordt gepubliceerd op www.overheid.nl.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van donderdag 2 mei 2024 tot en met woensdag 12 juni 2024.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Wanneer mag u beginnen?

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

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente Culemborg maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl.

Hoe bepalen we het huisnummer?

Wilt u weten hoe we het huisnummer van de woningen bepaald hebben? Lees dan de 'Bijlage huisnummering' die u krijgt bij het definitieve huisnummerbesluit.

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 wel het geval bij bouw van twee schuurwoningen en de renovatie van de historische boerderij.

Op 6 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure te publiceren en voor 6 weken voor iedereen ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Dit kan van donderdag 2 mei 2024 tot en met woensdag 12 juni 2024.

Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

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

Omgevingsdienst Rivierenland

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

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
3 van 21

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2211440

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Voor welke activiteiten willen wij u een vergunning geven en hoe hebben wij de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing.

- Aanvraagdocument
- B00 Aanvraagdocument publiceerbaar, d.d. 02-09-2022
- B01 Toelichting aanvraag, d.d. 01-09-2022
- B02 Situatieschets, d.d. 11-04-2022
- B03 Plattegronden boerderij voor renovatie, d.d. 02-02-2020
- B04 Plattegronden boerderij na renovatie, d.d. 04-10-2019
- B05 Plattegronden schuurwoningen, d.d. 04-10-2019
- B06 Riolering en HWA Boerderij, d.d. 02-02-2020
- B07 Riolering en HWA Schuurwoningen, d.d. 02-02-2020
- B08 Trappen verdieping boerderij, d.d. 10-12-2020
- B09 Trappen verdieping schuurwoningen, d.d. 10-12-2020
- B10 Gevelaanzicht bestaande boerderij, d.d. 02-08-2018
- B11 Gevelaanzichten boerderij na renovatie, d.d. 04-10-2019
- B12 Gevelaanzichten schuurwoningen, d.d. 04-10-2019
- B13 Doorsnede boerderij na renovatie, d.d. 01-10-2019
- B14 Doorsnede en kopgevel schuurwoning, d.d. 02-02-2020
- B15 Renovatiedetails boerderij, d.d. 02-02-2020
- B16 Impressie 3D, d.d. 04-10-2019
- B17 Materialisering impressie schuurwoningen, d.d. 04-10-2019
- B18 Landschappelijk inpassingsplan, d.d. 05-10-2021
- B19 Brandcompartimentering boerderij, d.d. 02-02-2020
- B20 Brandcompartimentering schuurwoningen, d.d. 02-02-2020
- B21 Sondeerrapport boerderij, d.d. 13-06-2018
- B22 Constructieberekening boerderij, d.d. november 2019
- B23 Fundatie advies, d.d. 12-12-2019
- B24 Sondeerrapport schuurwoning, d.d. 13-06-2018
- B25 Fundering en verdiepingsvloer schuurwoning, d.d. 01-10-2019
- B26 Constructie overzichten schuurwoning, d.d. november 2019
- B27 Constructieberekening schuurwoning, d.d. november 2019
- B28 Constructieve uitwerking stalenbuispalen, d.d. 18-11-2019
- B29 Fundering en plattegrond carport, d.d. 01-10-2019
- B30 Gevelaanzichten carport, d.d. 01-10-2019
- B31 Constructie overzicht carport, d.d. november 2019
- B32 Constructie berekening carport, d.d. november 2019
- B33 Toets bouwbesluit boerderij, d.d. 14-10-2019
- B34 Toets bouwbesluit schuurwoningen, d.d. 25-11-2019
- B35 MPG, d.d. 30-10-2019
- B36 MPG schuurwoningen, d.d. 30-10-2019
- B37 Notitie Brandveiligheid, d.d. 10-12-2020
- B38 Quicksan flora en fauna, d.d. 29-05-2018
- B39 Aanvullend onderzoek flora en fauna, d.d. 10-10-2019
- B40 Verkennend bodemonderzoek, d.d. 09-07-2018

- B41 Verkennend bodemonderzoek, d.d. 03-02-2021
- B42 Akoestisch onderzoek, d.d. 10-03-2022
- B43 Aerijsberekening aanleg en gebruiksfase, d.d. 15-11-2023
- B44 Onderbouwing stikstof aanleg en gebruiksfase, ingediend 22-02-2023
- B45 Verslag omgevingsdialoog, d.d. 12-04-2022
- B46 Bijlage 1 omgevingsdialoog, ingediend 02-09-2022
- B47 Bijlage 2 omgevingsdialoog reactie op gewijzigd inpassingsplan, d.d. 01-12-2021
- B48 Bijlage 3 omgevingsdialoog, d.d. 24-02-2022
- B49 Bijlage 4 omgevingsdialoog, ingediend 02-09-2022
- B50 Bijlage 5 omgevingsdialoog, d.d. 06-03-2022
- B51 Bijlage 6 omgevingsdialoog, d.d. 18-04-2022
- B52 Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 25-10-2021
- B53 Aanvraag uitstel ontheffing Provincie, d.d. 20-11-2023
- B54 Ontvangst bevestiging uitstel ontheffing Provincie, d.d. 30-11-2023

Pagina
4 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden als u de vergunning definitief krijgt. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Maken of veranderen van een uitweg

Bouwen

Pagina
6 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij bouwen. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

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

1. Bewaar de vergunning op de locatie

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

2. 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:

- Constructieve gegevens
 - Berekening paalwapening

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de betreffende werkzaamheden begint:

- Werktekeningen fundering vorm en wapening / palenplan schuurwoning;
- Werktekeningen fundering vorm en wapening carport;
- Berekening en tekening begane grond vloer
- Berekening en tekening 1e verdiepingsvloer;
- Berekening en tekeningen staalconstructie (leverancier);
- Kalendering palen

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2211440.

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

3. Welstand

Het plan is uitgewerkt conform het vooroverleg d.d. 28 januari 2019. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat de detaillering van de schuurwoningen uitgewerkt wordt conform de detaillering als gezien in 2019.

4. De regels voor werk in de bodem

Een groot deel van de locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik en de daarbij horende functies, maar indien herinrichtingswerkzaamheden in de noordwesthoek van het perceel zullen plaatsvinden, voorafgaand hiervan de sterke verontreiniging (ca. 35 m³) met lood en zink moet worden gesaneerd.

Algemene bodemvoorwaarden bij omgevingsvergunningen Aanleg en Bouwen

1. Als u tijdens het graven in de grond iets tegenkomt dat kan wijzen op verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes) moet u direct stoppen met het werk. U moet dat

- dan aan ons melden. Wij besluiten dan samen met u hoe u verder kunt gaan met het werk. Het kan zijn dat u eerst een bodemonderzoek moet laten doen.
2. Als u tijdens het graven in de grond archeologische resten tegenkomt (bijvoorbeeld oude scherven aardewerk, botresten en oude bakstenen funderingen) moet u dit direct melden aan de gemeente en aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).
 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.
 4. U mag uitgegraven grond op een andere plek op uw eigen perceel gebruiken.
 5. Als u de uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken moet u de grond afvoeren. U moet zich hierbij houden aan de regels in het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit.

Toelichting bij voorwaarde 2

Wat moet ik doen als ik archeologische resten heb gevonden?

U moet de vondst direct melden bij de gemeente waar de vondst is gedaan. De gemeente neemt daarna contact op met de regioarcheoloog of neemt zelf passende maatregelen. De regioarcheoloog, verbonden aan de Omgevingsdienst, overlegt met u hoe de werkzaamheden verder kunnen gaan.

Ook moet u de vondst direct melden aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed¹. Neem hiervoor per e-mail contact op met de infodesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl) of bel naar 033 - 421 7 421.

¹ Deze meldplicht is geregeld in artikel 5.10 van de Erfgoedwet

Achtergrond van eventuele maatregelen

Bij (dreigende) schade aan een archeologische vondst mag de minister van OCW instructies geven over de uit te voeren werkzaamheden. In uitzonderlijke gevallen kan de minister ook bepalen dat het werk geheel of gedeeltelijk stilgelegd moet worden.²

² Dit is geregeld in artikel 56 van de Monumentenwet uit 1988. Per 1 juli 2016 geldt hiervoor overgangsrecht. Dat overgangsrecht is geregeld in hoofdstuk 9 van de Erfgoedwet.

Toelichting bij voorwaarde 5

Wanneer mag ik grond hergebruiken?

Hergebruik van grond is geregeld in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling kunt u vinden via de volgende websites:

- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18>;
- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.

Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Dit hergebruik moet gemeld worden, via een landelijk meldpunt (het Meldpunt Bodemkwaliteit, <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/>). Deze meldingen komen automatisch binnen bij de gemeente (of de

Omgevingsdienst die de meldingen toetst in opdracht van de gemeente)
waar de grond wordt toegepast.

Pagina
8 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Hierbij wordt beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de grond voldoende is om op een bepaalde plaats te kunnen toepassen.

Hergebruik binnen de regio Rivierenland

Binnen de regio Rivierenland hebben de gemeenten voor dit hergebruik beleid vastgesteld. Dit beleid staat in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of zichtbaar met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in het algemeen niet toegestaan.

Voor het hergebruik is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. U kunt de kaart en de tekst van de Nota vinden via de website van de Omgevingsdienst Rivierenland (www.odrivierenland.nl) of op <https://www.geosolutions.nl/sites/rivierenland/>. Onder het knopje 'documentatie' vindt u de Nota bodembeheer.

Bij grondafvoer vanaf de locatie moet u mogelijk een aanvullend bodemonderzoek voor PFAS-verbindingen³ laten doen.

³ PFAS zijn poly- en perfluoralkylverbindingen, een grote groep stoffen waar zeer persistente, bioaccumulerende en toxische stoffen onder vallen. Op 13 december 2021 heeft het ministerie het geactualiseerde 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit handelingskader is landelijk direct in werking getreden en heeft consequenties voor iedereen die te maken heeft met grondafvoer. Dit heeft met name te maken met extra benodigd onderzoek op PFAS verbindingen en de beperktere hergebruiksmogelijkheden van PFAS houdende grond. Ook in het Rivierengebied is de bodem belast met PFAS verbindingen. De bodemkwaliteits-kaart en het beleid is hierop in 2021 aangevuld.

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.
- Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen zijn de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:
 - De werkzaamheden dienen, in principe, 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 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.

- Verder voor de uitvoer van het werk de voorwaarden die verbonden zijn aan de ontheffing Wet natuurbescherming (zaaknr. 2020-000500) die is verleend door de provincie Gelderland. De provincie is tevens het bevoegd gezag hiervoor en kan controles uitvoeren en handhaven ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming van de Wnb.
- Er is ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. Deze ontheffing is op dit moment nog in behandeling bij de provincie Gelderland. De provincie is het bevoegd gezag hiervoor en kan hierop handhaven. Er is uitstel van deze ontheffing aangevraagd, zie bijgevoegd document. De omgevingsvergunning kan worden verleend met als voorwaarde dat de voorwaarden uit de ontheffing leidend zijn voor het uitvoeren van het werk.
- 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 ODR2211440.

<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.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
12 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het maken of veranderen van een uitweg. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

Voorschriften:

De omgevingsvergunning wordt verleend volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte gegevens en bescheiden:

1. De uitrit mag in de breedte maximaal 5,00 meter bedragen.
2. De uitrit wordt aangelegd door de gemeente of door een erkende aannemer onder toezicht van de gemeente.
3. De te gebruiken verhardingsmaterialen moeten voldoen aan het bouwstoffenbesluit.
4. Bij aanleg door aanvrager ingehuurde aannemer is de bij aanleg ontstane schade aan ondergrondse en bovengrondse infra, alsmede aan opstal voor rekening van de aanvrager.
5. Voor vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met de toezichthouder van het Team Ontwerp en Realisatie van de Gemeente Culemborg.
6. De kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte zijn voor rekening van de aanvrager.

Voorwaarden:

1. De exacte plaats van de nieuw aan te leggen uitrit dient in overleg met de Gemeente Culemborg te worden bepaald.
2. De te gebruiken verhardingsmaterialen voor de uitrit behoeven de goedkeuring van de Gemeente Culemborg.
3. Het bermgedeelte van de uitrit dient ontgraven te worden tot 40 cm beneden maaiveld, aangevuld te worden met zand en verhard te worden met een open bestrating. De verharding mag niet boven het maaiveld van de weg uitkomen.
4. Bij de werkzaamheden dient er voor gezorgd te worden, dat er geen beschadigingen aan houtopstanden, boomwortels, wegmeubilair en nutsleidingen plaatsvinden.
5. Alle kosten met betrekking tot het leggen en het onderhoud van de uitrit komen voor rekening van de aanvrager.
6. Alvorens met de werkzaamheden wordt aangevangen dient u contact op te nemen met de Gemeente Culemborg om bovenstaande werkzaamheden kort te sluiten.

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. U moet daarbij ook laten weten wanneer de werkzaamheden weer stoppen. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2211440.

Het gaat om de volgende werkzaamheden:

- Het maken van een inrit

Hoofdstuk 2

Pagina
13 van 21

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

Ons kenmerk
ODR2211440

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
- Maken of veranderen van een uitweg
-

Bouwen

Pagina
14 van 21

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Lanxmeer". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "waarde - archeologie 3".

Ons kenmerk
ODR2211440

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het toch bouwen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De commissie ruimtelijk kwaliteit heeft het plan bekeken en ons op 20 december 2022 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. U moet zich wel houden aan de volgende regels:

Het plan is uitgewerkt conform het vooroverleg d.d. 28 januari 2019. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat de detaillering van de schuurwoningen uitgewerkt is conform de detaillering als gezien in 2019.

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 Culemborg.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u wilt bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

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.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor werkzaamheden aan de bestaande monumentale boerderij, het realiseren van vier schuurwoningen en het realiseren van parkeerplaatsen, een carport en straatwerk.

Soortenbescherming

Op de locatie is eerder ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat er beschermde soorten aanwezig waren. U heeft hiervoor eind 2023 ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Gelderland). Deze aanvraag is op dit moment nog in behandeling bij de provincie Gelderland. De verwachting is dat deze ontheffing wél wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij daarom geen aanvullende voorwaarden. U dient alle mitigerende en compenserende maatregelen die aan de ontheffing verbonden zijn, uit te voeren.

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.

Pagina
16 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

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.

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 Wet natuurbescherming, uitsluitend ter beoordeling van de provincie. U kunt hierover contact opnemen met de provincie. Aangezien het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied echter op meer dan 6 kilometer afstand ligt, is het uitgesloten dat er in de gebruiksfase significant negatieve effecten zullen optreden op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van twee schuurwoningen en de splitsing en renovatie van een historische boerderij en het maken van een inrit op het adres Rijksstraatweg 43 in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
17 van 21

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

Ons kenmerk
ODR2211440

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Lanxmeer". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "wonen" en daarnaast de dubbelbestemming "waarde - archeologie 3".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat er twee woningen worden bijgebouwd op deze locatie die buiten het bouwvlak liggen.

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

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.

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'.

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. De reden is dat de gemeente mee wil werken aan de toevoeging van drie extra woningen (twee nieuwe schuurwoningen en één woningsplitsing) op deze locatie. Vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt zijn deze woningen passend op deze locatie. Ook voor landschappelijk en stedelijk groen zijn er geen bezwaren. Voor verkeer is het plaatsen van een extra inrit aan de Hendrik Marsmanweg ook akkoord. Daarnaast is er een ruimtelijke onderbouwing ingediend bij de aanvraag en akkoord bevonden.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van twee schuurwoningen en de splitsing en renovatie van een historische boerderij en het maken van een inrit op het adres Rijksstraatweg 43 in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
18 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Wat u wilt doen, mag volgens de regels van de Wabo.

In de Wabo staat dat u bij het maken of veranderen van een uitweg zich moet houden aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Culemborg. Deze regels leest u hieronder.

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

In de Algemene Plaatselijke Verordening staat dat u een vergunning nodig heeft voor het maken of veranderen van een uitweg van een stuk grond naar de openbare weg.

De vergunning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan niet worden verleend als sprake is van een of meerdere van onderstaande punten:

- a. Indien de bruikbaarheid van de weg onvoldoende wordt gewaarborgd.
- b. Indien de uitweg gevaar oplevert voor het overige verkeer.
- c. Indien de uitweg onnodig of onaanvaardbaar ten koste gaat van een openbare parkeerplaats.
- d. Indien de uitweg onnodig of onaanvaardbaar ten koste gaat van het openbaar groen.
- e. Indien het betreffende perceel reeds over een uitrit beschikt.

Wat betekent dat voor u?

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid. Aan bovengenoemde punten wordt voldaan, omdat door deze uitrit de bruikbaarheid van de weg niet wezenlijk verandert. Deze uitrit levert geen gevaar op voor het overige verkeer en gaat niet ten koste van een parkeerplaats of openbaar groen. Doordat er drie woningen bijkomen op dit perceel, is een extra uitrit op deze locatie toegestaan.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van twee schuurwoningen en de splitsing en renovatie van een historische boerderij en het maken van een inrit op het adres Rijksstraatweg 43 in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
19 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

Deze vergunning is een ontwerpvergunning. Dat betekent dat hij nog niet definitief is. De vergunning geldt pas als hij definitief is. In de definitieve vergunning staat wanneer u precies mag beginnen.

Rechten van anderen

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

Wilt u uw plan veranderen?

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

Mogen wij de vergunning intrekken?

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

- Wij kregen van u te weinig of onjuiste gegevens. En we zouden u de vergunning niet hebben gegeven als u ons alle of de juiste gegevens zou hebben gegeven.
- U doet dingen die niet in de vergunning staan.
- U houdt zich niet aan de regels van de vergunning.
- U bent een drie jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.
- U stopt 3 jaar of langer met het werk.

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor de werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een toestemming nodig. Neem hierover op tijd contact met ons op.

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

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.

Pagina
20 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Let op bij het kappen van de bomen

U heeft de activiteit kappen niet aangevraagd. Mocht u bomen willen kappen, dan kan het zijn dat er een vergunning voor nodig is.

Bijlage 2:

Kennisgeving

Pagina
21 van 21

Ons kenmerk
ODR2211440

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor de bouw van twee schuurwoningen en de splitsing en renovatie van een historische boerderij op het adres Rijksstraatweg 43 in Culemborg.

De vergunning wordt gegeven voor:

Bouwen

Uitweg

Strijdig Gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke ordening

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van donderdag 2 mei 2024 tot en met woensdag 12 juni 2024. Wilt u het ontwerpbesluit, inzien? Bel ons op voor het maken van een afspraak.

Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?

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

U kunt uw zienswijze geven van donderdag 2 mei 2024 tot en met woensdag 12 juni 2024.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
Gemeente Culemborg
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 136
4100 AC CULEMBORG
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar
Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344 – 579 314. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wilt u naar de rechter gaan?

Bent u van plan om aan de rechter een oordeel te vragen over de definitieve beslissing? Dat kan alleen als u een zienswijze heeft gegeven.