



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Klein Lanxmeer
Aan de heer S. van Santvoort
Anna Blamanweg 58
4103 WJ CULEMBORG

Onderwerp
Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning

Datum
5 november 2020

Pagina
1 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Uw kenmerk

Behandeld door
Martijn Wolters

Geachte heer Van Santvoort,

Op 1 mei 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 5 'tiny houses' op de adressen Anna Blamanweg 68, 68a, 68b, 68c en 68d in Culemborg. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. U leest ook waarom wij dat van plan zijn. En wat u moet doen.

Wat is onze beslissing?

Wij willen u de vergunning geven. Deze beslissing is nog niet definitief. Daarom heet het een ontwerpbeslissing. U vindt de ontwerpbeslissing in de bijlage.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van donderdag 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december 2020. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

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 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december 2020.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Welke toestemmingen heeft u nog meer nodig?

Om straks te kunnen beginnen met de werkzaamheden heeft u mogelijk nog andere toestemmingen nodig. U moet deze toestemmingen zelf aanvragen. Hieronder leest u welke toestemmingen u nog nodig heeft.

Omgevingsdienst Rivierenland

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

T 0344 – 579 314
E post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

Rioolaansluiting

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.

Datum
5 november 2020

pagina
2 van 18

Ons kenmerk
0214140108

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 en op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- In de Culemborgse Courant en op www.culemborg.nl.

Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Culemborg,
Namens deze,



ing. K. (Karel) Ouburg
Waarnemend coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Op 1 mei 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 5 'tiny houses' op de adressen Anna Blamanweg 68, 68a, 68b, 68c en 68d in Culemborg. Wij zijn van plan u deze vergunning te geven.

Datum
5 november 2020

pagina
3 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Hoe bepaalden we het huisnummer?

De gemeente Culemborg bepaalt wat de huisnummers van de woningen worden. Onder voorbehoud zijn de volgende adressen bepaald:

- Anna Blamanweg 68 Culemborg;
- Anna Blamanweg 68a Culemborg;
- Anna Blamanweg 68b Culemborg;
- Anna Blamanweg 68c Culemborg;
- Anna Blamanweg 68d Culemborg;

U krijgt van de gemeente Culemborg binnenkort een definitief huisnummerbesluit toegestuurd.

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning?

Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning? Dan kunt u bezwaar indienen (zie bijlage 2). Tegen de toegekende huisnummers kunt u alleen bezwaar indienen via het separaat door de gemeente aan u toegestuurde huisnummerbesluit.

Waarvoor zijn wij van plan u een vergunning te geven?

In de tabel ziet u voor welke activiteiten wij van plan zijn u de vergunning te geven. En welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Wat gaat u doen?	Wetsartikelen
Bouwen	Art. 2.1 lid 1a Wabo
Handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening	Art. 2.1 lid 1c Wabo

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u meer over hoe we de beslissing hebben genomen.

Hoe verliep het proces tot nu toe?

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we niet genoeg gegevens hadden. Op woensdag 10 juni 2020 hebben we u daarom gevraagd om meer gegevens te sturen. Deze gegevens kregen wij op vrijdag 10 juli 2020.

Wij hebben in beginsel tot zondag 29 november 2020 om een definitieve beslissing te nemen.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de Provincie, toestemming geven. Volgens het raadsbesluit van de gemeente Culemborg van 8 juni 2011 hoeft er geen verklaring van geen bedenkingen te worden opgevraagd bij activiteiten voor woonfuncties, mits deze niet gesitueerd zijn op het bedrijventerrein.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf donderdag 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december 2020.

Datum
5 november 2020

pagina
4 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Welke regels gelden nog meer?

Wanneer de vergunning definitief is, moet u zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze ontwerpvergunning.

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 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december 2020.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Culemborg,
Namens deze,



ing. K. (Karel) Ouburg
Waarnemend coördinator Vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
Hoofdstuk 2: Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Datum
5 november 2020

pagina
5 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing.

- d.d. 2020-05-01_Aanvraagformulier;
- d.d. 2020-05-01_Geotechnisch onderzoek;
- d.d. 2020-05-01_MPG-berekening;
- d.d. 2020-05-01_Overzichten constructie;
- d.d. 2020-05-01_Quickscan Wet Natuurbescherming;
- d.d. 2020-05-01_Rapportage brandoverslag;
- d.d. 2020-05-01_Toelichting op aanvraag;
- d.d. 2020-05-01_Verkennend bodemonderzoek;
- d.d. 2020-05-01_Tekeningenset;
- d.d. 2020-07-10_Classificatierapport Cembrit;
- d.d. 2020-07-10_Classificatierapport Hout;
- d.d. 2020-07-10_Constructief overzicht;
- d.d. 2020-07-10_Detailtekening wandopbouw;
- d.d. 2020-07-10_EPC-berekeningen;
- d.d. 2020-07-10_KOMO-certificaat brandvertraging;
- d.d. 2020-07-10_Productblad hybride warmtepomp;
- d.d. 2020-07-10_Productinfo brandvertraging;
- d.d. 2020-07-10_Situatietekening;
- d.d. 2020-07-10_Statische berekeningen;
- d.d. 2020-07-10_Testrapport Cembrit;
- d.d. 2020-07-10_Classificatierapport Cembrit (2);
- d.d. 2020-10-27_Ruimtelijke Onderbouwing;
- d.d. 2020-10-27_Notitie kleine marterachtigen;
- d.d. 2020-10-27_Samenvatting watertoets;
- d.d. 2020-10-27_Toetsresultaat watertoets.

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;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Datum
5 november 2020

pagina
6 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Bouwen / Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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>.

Datum
5 november 2020

pagina
7 van 18

Ons kenmerk
0214140108

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 bouwwerkzaamheden begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

Constructieve veiligheid

- De constructieberekening *inclusief bijlagen*;
- De constructietekeningen;
- De berekening en tekening van de begane grondvloer (in het werk gestort) – vorm en wapening;
- De berekening en tekening van de 1^e verdiepingsvloer;
- De berekening en tekening van de dakvloer.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 0214140108.

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

3. De regels voor brandveiligheid

- Conform de aangeleverde stukken is het brandbeveiligingsconcept zodanig opgebouwd dat de buitengevel dient te voldoen aan brandklasse B. Er dient nader aangetoond te worden middels documentatie en certificaten dat hieraan voldaan wordt.

4. De regels voor werk in de bodem

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen dient het werk direct gestaakt te worden en de Omgevingsdienst Rivierenland te worden geïnformeerd. In overleg wordt dan besloten hoe het werk vervolgd kan worden. Het is niet uitgesloten dat hiervoor eerst het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is;
- Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag;
- Bij de bouw/graafwerkzaamheden vrijkomende grond mag worden hergebruikt binnen het bouwperceel/grondverzetsperceel van deze omgevingsvergunning. Als bij de bouw/graafwerkzaamheden vrijkomende grond buiten het bouwperceel/grondverzetsperceel wordt hergebruikt moet gehandeld worden conform de bepalingen in het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. Een aanvullend onderzoek op PFAS verbindingen*) is dan (waarschijnlijk) noodzakelijk, dit onder verwijzing naar het tijdelijk handelingskader zoals op 8 juli door de Tweede Kamer vastgesteld;
- Grond mag slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Onder andere geldt hiervoor een meldplicht op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Voor beoordeling of de grond elders hergebruikt kan worden moeten de aangetroffen gehalten getoetst worden aan de toepassingseisen van een mogelijke toepassingslocatie;

- 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; Als zoekterm invullen: "bodemkwaliteitskaart". Bij "Meer over bodemkwaliteitskaart" vindt u onderaan de tekst een link naar de interactieve bodemkwaliteitskaart.

Datum
5 november 2020

pagina
8 van 18

Ons kenmerk
0214140108

**) PFAS zijn poly- en perfluoralkylverbindingen, een omvangrijke groep stoffen waar zeer persistente, bioaccumulerende en toxische stoffen onder vallen.
Dit tijdelijke 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 beperkte hergebruiksmogelijkheden van PFAS houdende grond. Ook in het Rivierengebied is het vermoeden dat de bodem diffuus belast is met PFAS verbindingen.*

5. De regels voor werk in de natuur

Voorschriften om schade te voorkomen aan broedgevallen van algemene broedvogels

- De werkzaamheden dienen in principe plaats te vinden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus 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 ecologisch deskundige*.
 - o Indien vastgesteld wordt dat sprake is van broedgevallen dan worden de werkzaamheden niet vrijgegeven en dienen 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.
 - o Van de controle van de ecologisch deskundige dient voor de werkzaamheden schriftelijk aan ons te worden gerapporteerd;
- Laat in de periode van 15 maart tot en met 15 augustus bij een tijdelijke pauze van meer dan een week geen grote zandhopen of afgravingen ontstaan of dek deze af met stevig zeil;
- Laat in de periode van 15 maart tot en met 15 augustus bij een tijdelijke pauze van meer dan een week geen bouw materiaal, hopen houtafval of stenen liggen of dek deze af met stevig zeil;

Algemene voorschriften

wanneer tijdens werkzaamheden toch andere beschermde soorten worden aangetroffen dienen de werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en dient contact opgenomen te worden met een ecologisch deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Datum
5 november 2020

pagina
9 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Wij willen u er op wijzen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat uw activiteiten niet leiden tot schadelijke effecten voor beschermde natuur.

*Het bevoegd gezag (provincie Gelderland) verstaat onder een ecologisch deskundige een persoon die voor de situatie, habitats en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en ((soort)specifieke) ecologische kennis heeft. De ervaring en kennis dienen te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Met betrekking tot soorten of specifieke soorten kan als deskundige ook iemand worden aangemerkt die:

- op MBO-niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Wet natuurbescherming, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

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;
- Slaan van de proefpalen en 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. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 0214140108.

7. Geef veranderingen door

U moet het bouwen zoals staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen? Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

8. Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wabo. In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we tot de beslissing zijn gekomen. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag.

Datum
5 november 2020

pagina
10 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij de ontwerpbeslissing gekeken naar de geldende bestemmingsplannen "Lanxmeer", "Paraplubestemmingsplan Archeologie" en "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3", en de gebiedsaanduiding "grondwaterbeschermingsgebied".

Datum
5 november 2020

pagina
11 van 18

Ons kenmerk
0214140108

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

Hogere Grenswaarden Wet Geluidhinder

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg concludeert dat vanwege het railverkeerslawaai de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen tiny houses op de hoek Anna Blamanweg/Douwe Dekkerspad de voorkeursgrenswaarde van het railverkeerslawaai overschrijdt. Het college concludeert verder dat het realiseren van maatregelen om de geluidbelasting te verlagen kostbaar zijn en daardoor niet doelmatig. Omdat de geluidbelasting als gevolg van het railverkeerslawaai niet onder de voorkeursgrenswaarde komt acht het college het daarom noodzakelijk om hogere geluidwaarden voor het project vast te stellen. Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt gelijktijdig met het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit alsmede het kwaliteitsteam EVA Lanxmeer hebben het plan bekeken en ons op maandag 15 juni 2020 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

Bouwverordening

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de bouwverordening van de gemeente Culemborg.

Bouwbesluit

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

Toetsing en overweging Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming 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. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat er bij de aangevraagde activiteit schade kan optreden aan broedgevallen van algemene broedvogels tijdens het broedseizoen en algemeen voorkomende diersoorten. Hieronder is uiteengezet hoe deze conclusie tot stand is gekomen waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

In het plangebied is een voedselrijk grasland aanwezig dat is ingericht als gazon. Verder komt uit de bijgevoegde ecologische Quickscan (Van der Ploeg, E. 2018. Quickscan Wet natuurbescherming, Douwes Dekkerpad - Anna Blamanweg, Kwartrijn Lanxmeer, Culemborg. Ecologisch Adviesbureau Viridis, Culemborg, PRNR-2018-165) naar

voren dat er mogelijk een takkenril wordt verwijderd. Van takkenrillen is bekend dat zij verblijfplaatsen kunnen bevatten voor marters en kleine marters. Het is een flinke takkenril waarbij verblijfplaatsen van kleine marters niet zijn uit te sluiten. Wij hebben daarom gewezen op het aanpassen van het plan of het uitvoeren van nader onderzoek. Er is daarop nader onderzoek verricht (Van der Ploeg, E. 2020. Aanvullend onderzoek Kleine marterachtigen Tiny Houses Anna Blamanweg Culemborg. Ecologisch Adviesbureau Viridis). Bij dit onderzoek zijn geen kleine marters aangetroffen. Zoals tevens is aangegeven in de Quicksan bestaat er bij de werkzaamheden nog wel een kans dat broedgevallen van algemene broedvogels in de houtwal tijdens het broedseizoen worden geschaad. Ook bestaat er nog een risico op schade aan algemeen voorkomende diersoorten zoals gewone padden, bruine kikkers, groene kikkers (met uitzondering van poelkikker) en egels.

Datum
5 november 2020

pagina
12 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen, zijn er voorschriften aan de vergunning verbonden (zie hoofdstuk I). Verder geldt er voor algemeen voorkomende diersoorten (soorten die niet zijn beschermd en soorten waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen uit Wet natuurbescherming geldt) en voor niet-essentieel leefgebied van beschermde soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Voorbeelden hiervan zijn:

- Let continue op aanwezige individuen binnen het werkterrein (denk aan algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren, zoals padden, kikkers en egels) en verplaats deze naar een vergelijkbare, veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Probeer in de periode april tot oktober overdag te werken zodat er geen verstoring van foeragerende vleermuizen plaatsvindt door kunstlicht of gebruik vleermuisvriendelijk licht (amberkleurig licht, lichtbundel naar beneden gericht, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op meer dan 5,5 kilometer afstand. Aspecten als geluid, trillingen en licht zullen gezien de relatief grote afstand tot een beschermd Natura 2000-gebied niet relevant zijn. Ook zijn negatieve effecten vanwege stikstofdepositie, zelfs nu het Programma Aanpak Stikstof is vernietigd, niet te verwachten vanwege de relatief grote afstand tot een Natura 2000-gebied in combinatie met de tijdelijke aard en schaal van de werkzaamheden. Zo laten berekeningen van soortgelijke projecten en grotere projecten zien dat er op deze afstand geen relevante stikstofdeposities op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten. Tevens ligt het gebied niet in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene Ontwikkelingszone. Schade aan beschermde gebieden is daarom uit te sluiten.

Natuurinclusieve maatregelen

In het nader onderzoek naar marterachtigen zijn er geen wezels, hermelijnen of bunzingen aangetroffen. Gezien de omgeving lijkt het plangebied wel bereikbaar te zijn voor deze soorten en zijn het dus mogelijk de eigenschappen van de takkenril waardoor deze soorten niet zijn aangetroffen. Takkenhopen bieden ook winterhabitat voor allerlei amfibieën. Ons advies is daarom om een takkenhoop of -ril aan te brengen in het plangebied op een manier zoals is aangegeven in de 'Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming' (pagina 19) en de 'Beheerwijzer Landschappelijke maatregelen voor kleine marterachtigen' (pagina 26 tot en met 33).

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 5 'tiny houses' op de adressen Anna Blamanweg 68, 68a, 68b, 68c en 68d in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Datum
5 november 2020

pagina
13 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Bestemmingsplan

We hebben bij de ontwerpbeslissing gekeken naar de geldende bestemmingsplannen "Lanxmeer", "Paraplubestemmingsplan Archeologie" en "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen" de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3", en de gebiedsaanduiding "grondwaterbeschermingsgebied".

Het bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan "Lanxmeer". Ter plaatse geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen de aanduiding 'aaneengebouwd'. Het bouwen van vijf vrijstaande 'tiny houses' voldoet niet aan deze bebouwingstypologie. Tevens moeten hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De 'tiny houses' komen deels buiten het bouwvlak te liggen.

Het bouwplan voldoet aan het "Paraplubestemmingsplan Archeologie". De grenswaarde voor grondwerkzaamheden van 1.000 m² wordt niet overschreden, er is geen archeologisch onderzoek vereist.

Het bouwplan voldoet ook aan het "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen". Er wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien.

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, staan geen toereikende afwijkingsmogelijkheden.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' kan staan dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse kleine afwijking.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan geen toereikende afwijkingsmogelijkheden.

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. Met de ruimtelijke onderbouwing, waarvoor wordt verwezen naar het document 'Ruimtelijke Onderbouwing (bij omgevingsvergunning) – vijf luxe tiny houses' d.d. mei 2020 is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

Datum
5 november 2020

pagina
14 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 5 'tiny houses' op de adressen Anna Blamanweg 68, 68a, 68b, 68c en 68d in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Datum
5 november 2020

pagina
15 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

Datum
5 november 2020

pagina
16 van 18

Ons kenmerk
0214140108

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 stopt een halfjaar of langer met het werk.
- U bent 3 jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen 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.

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

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

Bouwt u iets groots? Of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m²? Of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m². U moet dat dan doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er ook een vergunning voor hebben van het waterschap.

Datum
5 november 2020

pagina
17 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Bijlage 2:

Kennisgeving

Datum
5 november 2020

pagina
18 van 18

Ons kenmerk
0214140108

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het bouwen van 5 tiny houses op de adressen Anna Blamanweg 58, 58a, 58b, 58c en 58d in Culemborg.

De vergunning wordt gegeven voor:

- Bouwen - Art. 2.1 lid 1a Wabo;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening - Art. 2.1 lid 1c Wabo.

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van donderdag 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december 2020. 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 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december 2020.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar gemeente Culemborg
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 en als u belanghebbende bent.