



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

N.N.
Pruimeboom 41
4101 VP Culemborg

Onderwerp:
Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte N.N.,

Op 26 juli 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het toevoegen van twee woningen bij een monument op het adres Varkensmarkt 10 in Culemborg. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. Ook zijn wij van plan het volgende adres aan de woningen te geven: St. Janskerkhof 30 en 32. 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. 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.

Let op bij slopen en verbouwen

Heeft u 10 m³ of meer sloopafval of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'slopmelding' doen.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van 31-05-2023 tot en met 11 juli 2023. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Datum
17 mei 2023

Pagina
1 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

Uw kenmerk

Behandeld door
N.N.

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

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 31-05-2023 tot en met 11 juli 2023.

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.ruimtelijkeplannen.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;
- Deze beslissing wordt door uw gemeente gepubliceerd in Culemborgse Courant en op www.culemborg.nl.

Het adres:

Hoe bepalen we het huisnummer?

Wilt u weten hoe we het huisnummer van de woningen bepaald hebben? Lees dan de 'Bijlage huisnummering'.

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 activiteit die wordt aangevraagd.

Op 16-05-2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat ze wel toestemming geven voor uw plan.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met N.N., 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 17

Inhoud

Ons kenmerk
ODR2210087

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 publiceerbaar, d.d. 26-07-2023
- Bestaande situatie , d.d.03-01-2023
- Situatie, plattegronden, gevels doorsnede nieuw, d.d. 26-01-2023
- Gevels en doorsnede nieuw, d.d. 18-01-2023
- Principedetailering, d.d. 26-01-2023
- Constructie uitgangspuntenrapport, d.d. 16-12-2022
- Constructief ontwerp, d.d. 26-07-2022
- Sonderingsrapport, d.d. 20-07-2022
- Aeriusberekening, d.d. 13-10-2023
- aeriusberekening gebruiksfase, d.d. 13-10-2023
- Bezonningsstudie, 03-01-2023
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 29-03-2023
- Brand en rookklasse attest gevelbekleding, d.d. 07-12-2022
- Verklaring akkoord burendak, d.d. 11-01-2023
- Beoordeling constructeur, d.d. 23-01-2023

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
- Veranderen van een monument

Bouwen

Pagina
5 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

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

Constructieve gegevens:

- Constructieve tekeningen (plattegronden, aanzichten (gevels), doorsneden, details)
- Constructie berekening bovenbouw
- Constructie berekening fundering (incl wapening) (balken, stroken, BG vloer ihw, kelder)
- Funderingadvies / berekening paal draagvermogen / onderbouw draagkracht grond (bedding en grondspanning)
- Palenplan Berekening en tekening paalwapening (vlgs leverancier)
- Berekening en tekening paalwapening (vlgs leverancier)
- Tekening fundering vorm Tekening fundering wapening
- Tekening in het werk gestorte onderdelen vorm (BG vloer, wanden, kelder)
- Tekening in het werk gestorte onderdelen wapening (BG vloer, wanden, kelder)

Uiterlijk 3 weken vóórdát u met de betreffende werkzaamheden begint de volgende gegevens sturen:

- Constructieve gegevens
- Kalendering palen

Zie ook bijgevoegde beoordeling constructeur.
Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2210087.

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

3. Welstand

In de voorgevel van de rechter woning, bouwdeel A drie houten paneeldeuren toepassen op de begane grond.

4. Dakkapel

Ramen van de dakkapel aan de linkerzijde moeten vaste ramen zijn, dus niet te openen. De twee linkerruiten moeten in melkglas worden uitgevoerd, zoals ook in de verklaring van de burens is aangegeven.

5. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.
- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente Culemborg.
- Wilt u grond uit de bodem halen en wilt u de grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.
- U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.
- Voor deze regio geldt de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hierin staan de regels over het gebruik van grond. Zo mag u bijvoorbeeld geen grond gebruiken die naar olie ruikt, of waar asbest of puin in zit. U vindt de Nota bodembeheer regio Rivierenland op de website van de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Daar staat ook de interactieve bodemkwaliteitskaart. Wilt u de grond gebruiken buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart? Dan moet u de grond laten keuren. De regels voor de keuring staan in BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 en vindt u op www.sikb.nl.

Pagina
6 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

6. 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.
- Voorschriften om schade te voorkomen aan broedgefallen van algemene broedvogels:
 - De werkzaamheden dienen, in principe, plaats te vinden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 juli). 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 broedgefallen 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.
 - De controle van de ecooloog moet minimaal 2 weken voor het starten van werkzaamheden aan ons per mail worden gemeld (post@odrivierenland.nl). Hierbij dient u het

zaaknummer te vermelden en dat het gaat om 'toezicht natuur'.

- 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.

Pagina
7 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

7. 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 ODR2210087.

<https://www.odrivierenland.nl/meld-de-start-of-de-afronding-van-een-verbouwing/>

8. 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.

9. 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.

Veranderen van een monument

U moet zich houden aan een aantal algemene regels. Dit worden 'uitvoeringsvoorschriften' genoemd. De regels kunt u vinden op <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Gelderland/CVDR418267.html>.

Pagina
8 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

Hoofdstuk 2

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

Pagina
9 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

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
- Veranderen van een monument

Bouwen

Pagina
10 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Binnenstad", "Paraplubestemmingsplan Archeologie", "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen" en "Paraplubestemmingsplan wonen". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "centrum - 1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "waarde archeologie -1" en "waarde - beschermd stadsgezicht". Het heeft de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het toch doen. 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 15 augustus 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:

- In de voorgevel van de rechter woning, bouwdeel A, drie houten paneeldeuren toepassen op de begane grond.

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 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. Hieronder is uiteengezet tot welke conclusies wij zijn gekomen en waar deze op zijn gebaseerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Op basis van de beschikbare informatie zullen er naar verwachting geen beschermde diersoorten geschaad worden bij de werkzaamheden. Op basis van kaartmateriaal is te zien dat het gebouw beschikt over muurankers, wat inhoudt dat deze niet beschikt over een spouwmuur. Derhalve worden er geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht.

Tevens zijn er diverse waarnemingen gedaan van huismussen en gierzwaluwen op het NDFF. Huismussen vestigen zich graag onder dakpannen en in kieren in gebouwen. Echter, op basis van een biotoopinschatting en kaartmateriaal zijn er geen geschikte locaties voor huismussen om nesten te bouwen. Eveneens zijn er naar verwachting

geen holtes of kieren met een geschikte aanvliegroute waar gierzwaluwen zich in kunnen vestigen.

Pagina
11 van 17

Op en rondom de bebouwing is het echter mogelijk dat algemene broedvogels gaan broeden tijdens het broedseizoen, waardoor schade kan optreden. Om schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen, zijn er voorschriften aan de vergunning verbonden.

Ons kenmerk
ODR2210087

Gebiedsbescherming

Gezien de schaal van de werkzaamheden in combinatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door aspecten als geluid, trilling en licht niet relevant. Tevens ligt de locatie niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone waardoor schade aan deze gebieden niet is te verwachten.

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. In dit geval laten berekeningen bij soortgelijke projecten zien dat op de afstand tot Natura 2000-gebieden waarbij hier sprake van is, significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

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.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het toevoegen van twee woningen bij de achterzijde van een monument op het adres Varkensmarkt 10 in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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

Pagina
12 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Binnenstad", "Paraplubestemmingsplan Archeologie", "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen" en "Paraplubestemmingsplan wonen". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "centrum - 1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "waarde archeologie -1" en "waarde - beschermd stadsgezicht". Het heeft de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat de gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er worden twee woningen toegevoegd en deze woningen liggen deels buiten het bouwvlak. Wonen mag alleen op de verdieping en de entree ligt op de begane grond. Er mogen geen woningen worden gesplitst in meerdere zelfstandige wooneenheden. De bouw- en goothoogten mogen niet meer zijn dan de bestaande bouw- en goothoogten. Het aantal bouwlagen en kapvorm mogen niet wijzigen in beschermd stadsgezicht. Op de linker woning wordt een bouwlaag met een kap toegevoegd op een bestaande enkellaagse bebouwing.

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. Wonen is alleen op de verdieping toegestaan en er mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het hoofdgebouw wordt toegevoegd. 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 het plan twee woningen toevoegt en dit goed voorstelbaar is.

Pagina
13 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

Er is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt en deze hebben we beoordeeld.

Stedenbouwkundig:

Het plan zorgt voor een verbetering van het rommelige gevelbeeld bij het parkeerterrein en draagt daarmee bij aan een mooiere entree op deze plek van de binnenstad. In beide gebouwen komt een appartement met voldoende leefruimte. Op de 1^e verdieping aan de achterkant zijn dakterrassen gerealiseerd.

Het voorgestelde volume ter vervangen van het lage gedeelte, past in het stedenbouwkundig beeld rond de parkeerplaats. Het gevelbeeld past beter bij de gevels van de binnenstad.

De bestaande gevel en de gevel van het buurpand laten nog wat zien van de oorspronkelijke bedrijvigheid/opslag met kenmerkende hijsluiken, kleine gevelopeningen etc.

Met de bezonningstudie gaan we akkoord.

Verkeersveiligheid:

Het plangebied bevindt zich naast een parkeerplaats. Het onderhavige plan onttrekt geen zicht voor passerende verkeersdeelnemers. Kortom de verkeersveiligheid komt, met de komst van de extra bouwlaag met kap op het achtererf gebied bij de Varkensmarkt 10, niet in het geding.

Laad-/losmogelijkheid:

Op dit moment worden er aan de achterzijde (zijde St. Janskerkhof) auto's voor het pand geparkeerd. Dit is op het eigen terrein ten behoeve van uw eigen werknemers. Als gevolg van de laad-/losmogelijkheid aan de achterzijde kunnen deze parkeerplaatsen mogelijk niet meer gebruikt worden. U bent zelf verantwoordelijk voor het vrijhouden van de laad-/losmogelijkheid en het parkeren van werknemers.

Indien blijkt dat er toch behoefte is aan extra parkeerruimte, dan wel aan het vrijhouden van de laad-/losmogelijkheid, dan is dit voor uw verantwoordelijk en treft de gemeente geen maatregelen.

Parkeren:

Voor wat betreft parkeren is een parkeerberekening aangeleverd waaruit blijkt dat de parkeersituatie voldoet aan de nota Parkeernormen 2020-2025.

De ruimtelijke onderbouwing geeft verder voldoende inzicht in de overige ruimtelijke aspecten en daarmee zijn we akkoord.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het verbouwen van een monument op het adres Varkensmarkt 10 in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Veranderen van een monument

Gemeentelijk monument

Wij hebben gekeken naar het belang van het monument. Daarbij hebben we rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Pagina
14 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

Beoordeling

Voor onze beslissing kijken we naar de regels van de Wabo en de gemeentelijke verordening van de gemeente Culemborg. Ook hebben we advies gevraagd aan de monumentencommissie. De voorzijde van de winkelruimte met daarboven appartementen, gelegen aan de Varkensmarkt 10, blijft intact. Dit is het gemeentelijk monument. De monumentencommissie heeft vooral geadviseerd omdat dit bij het monument ligt en i.v.m. de ligging in beschermd stadsgezicht.

Het advies van de monumentencommissie is:

De commissie staat positief tegenover deze ontwikkeling ervan uitgaande dat de karakteristiek van het pand met de mansarde kap behouden blijft. Verder wordt uitgegaan dat karakteristieke elementen in de gevel zoals de hijsbalk en de vensters behouden blijven en om op de begane grond drie houten paneeldeuren toe te passen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het verbouwen van een monument op het adres Varkensmarkt 10 in Culemborg. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
15 van 17

Ons kenmerk
ODR2210087

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 gemeente Culemborg.

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.

Bijlage 2:

Kennisgeving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het verbouwen van een monument op het adres Varkensmarkt 10 in Culemborg.

De vergunning wordt gegeven voor:
Bouwen
Veranderen van een monument
Strijd Gebruik gronden/bouwwerken met RO

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van 31-05-2023 tot en met 11 juli 2023. 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 31-05-2023 tot en met 11 juli 2023

- 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 en als u belanghebbende bent.