



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel



Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte



U heeft op 25 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het restaureren, verduurzamen en verbouwen van de boerderij op het adres Van Pallandtweg 16 in Neerijnen, kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie D, nummer 1222. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven.

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 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.

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.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap, bouw, of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zicht in de omgeving bevinden te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Datum

27 juli 2026

Pagina

1 van 23

Ons kenmerk

ODR2511206

Uw kenmerk

Behandeld door



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

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing gedurende zes weken vanaf het moment dat deze ter inzage gelegd wordt bekijken. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Pagina
2 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

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 gedurende zes weken vanaf het moment dat deze ter inzage gelegd wordt.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente West Betuwe maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl.

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 niet het geval bij een uitgebreide procedure vanwege het veranderen van een rijksmonument.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met  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 West Betuwe

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
3 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Inhoud

Het besluit om u deze ontwerpomgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (hoofdstuk 1), de overwegingen per activiteit (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (hoofdstuk 3). Deze gegevens vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning voor de betreffende onderdelen.

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Hoofdstuk 2: Afweging voor de omgevingsvergunning met de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- Bouwactiviteit (technisch);
- Rijksmonumentenactiviteit slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen.

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Voorschriften en aandachtspunten

Pagina
4 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2510665 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Specifieke voorschriften

Regels voor natuur

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. De gemeente/Omgevingsdienst heeft de taak om u te informeren over de natuurregels van de Omgevingswet en wij constateren dat schadelijke handelingen op beschermde soorten niet zijn uit te sluiten. Daarnaast dient ten allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Wij adviseren u daarom om te volgende maatregelen te treffen:

Om overtredingen in verband met schade aan broedgevallen van algemene broedvogels te voorkomen:

- Bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening houden met nestelende vogels in de klimplanten aan het gebouw. Om te voorkomen dat vogels gaan nestelen in de klimplanten aan het gebouw, mogen de klimplanten buiten het broedseizoen (grotendeels buiten de periode van 15 maart – 15 augustus) verwijderd worden. Indien werkzaamheden worden gestart in het broedseizoen, maak dan potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk
- Start werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen, zodat de kans op verstoring van broedgevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
- Indien werkzaamheden worden gestart in het broedseizoen en het ongeschikt of ontoegankelijk maken van potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen is niet (meer) mogelijk, laat dan een broedvogelcheck uitvoeren door een ecologisch deskundige (zie voor ecologisch deskundige: https://media.gelderland.nl/Toelichting_aanvraag_soorten_Gelderland_27_02_2024_0237033029.pdf).
- Indien broedende vogels worden aangetroffen moeten werkzaamheden worden uitgesteld of moeten mitigerende maatregelen (bijv. een verstoringvrije zone rondom het nest) worden getroffen om verstoring te voorkomen op aanwijzing van de ecologisch deskundige.

U bent zelf verantwoordelijk dat u uw activiteiten uitvoert in lijn met de natuurregels van de Omgevingswet. Wij hebben de taak u van informatie te voorzien over de natuurregels van de Omgevingswet. Provincie Gelderland is bevoegd om toe te zien op deze regels en te handhaven indien nodig.

Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

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

Omgevingsveiligheid

Als er kans bestaat op gevaar en overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.

Pagina
5 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Werk in de bodem

Algemene bodemvoorwaarden bij graafwerkzaamheden

1. Voor graafwerkzaamheden gelden regels. Deze regels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving. Als u gaat graven, moet u het bevoegd gezag vooraf informeren.
2. Als u tijdens het graven iets tegenkomt dat kan wijzen op verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes), moet u direct stoppen met het werk. U moet dat dan melden aan de Omgevingsdienst Rivierenland. We besluiten dan samen met u hoe u verder kunt met het werk. Het kan zijn dat u eerst een bodemonderzoek moet laten doen.
3. Als het voor de graafwerkzaamheden nodig is om grondwater uit de bodem te pompen en te lozen op de riolering of een watergang moet u hiervoor toestemming vragen bij uw gemeente en/of bij het Waterschap Rivierenland. Wat u moet doen, kunt u nagaan via het omgevingsloket.
4. Als u de uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken, moet u de grond afvoeren. De regels voor hergebruik van grond staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit 2022.

Toelichting

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor diverse werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden en hergebruik van grond kan een meld- of informatieplicht gelden. Deze moet u op tijd indienen via het omgevingsloket. Zie verder www.omgevingswet.overheid.nl.

Voor meer informatie zie: [Stroomschema graven in de bodem | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

Binnen de regio Rivierenland is door de gemeenten gebiedsspecifiek beleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hergebruik van puinhoudende, naar olie ruikende of visueel met asbest verontreinigde grond is bijvoorbeeld in de regel niet toegestaan.

Ten behoeve van grondverzet is een interactieve bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart en de tekst van de Nota kan gevonden worden via de website van Omgevingsdienst Rivierenland, zoekterm: hergebruik en verplaatsen van grond. Hier vindt u ook de link naar de grondverzetviewer.

Geef veranderingen door

U moet de bouwen uitvoeren zoals dat staat in deze vergunning. Verandert u tijdens het bouwen iets wat niet de vergunning staat? Bijvoorbeeld in tekeningen of 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.

Pagina
6 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

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

Aandachtspunten

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. U als vergunninghouder betaalt hiervoor de gemaakte kosten.

Burgerlijk Wetboek

Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Bent u van plan dit wel te doen? Overleg dit met uw burens, maak hierover duidelijke afspraken en leg deze vast. Ook kunt u hiervoor een notaris inschakelen.

Hemelwaterafvoer

U moet zich houden aan de regels voor hemelwaterafvoer uit het omgevingsplan en de geldende hemelwaterverordening van uw gemeente.

Kabels en leidingen

Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buiten er kabels en/of leidingen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest (let op voor asbest heeft u aparte toestemming nodig), bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt of een deugdelijke afzuiging te gebruiken.

Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u een sloopmelding hebt gedaan via het Omgevingsloket.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Meldingen

Voordat u begint met de werkzaamheden, moet u dat melden bij het team Toezicht bouw van Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en laat ook weten wanneer het werk klaar is. U doet dit via post@odrivierenland.nl o.v.v. het zaaknummer van toezicht: ODR2511206.

Pagina
7 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Bouwen volgens Bbl

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Kwaliteitsverklaringen

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

Constructie

Constructiegegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdát u met de bouw begint naar Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Vermeld altijd het zaaknummer van toezicht: ODR2511206.

Pagina
8 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Stuur ons de volgende gegevens:

- Constructie berekening bovenbouw;
- Constructie berekening fundering (incl wapening) (balken, stroken, BG vloer ihw, kelder);
- Tekening fundering vorm;
- Tekening fundering wapening.

U mag pas met de constructiewerkzaamheden als de toezichthouder deze heeft goedgekeurd.

Voldoet het ontwerp niet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving? Dan moet u een gewijzigd bouwplan indienen dat eerst goedgekeurd moet worden.

Monumenten – Cultureel Erfgoed

Pagina
9 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Uitvoeringsvoorschriften

De aannemer werkt volgens bepaalde uitvoeringsvoorschriften. Dit zijn voorschriften gebaseerd op de ERM-richtlijnen. Alle gecertificeerde aannemers volgen deze richtlijnen. Deze uitvoeringsvoorschriften staan op de website van de Stichting ERM: Richtlijnen - ERM.

U moet zich ook houden aan de uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van de duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden van de Provincie Gelderland. De regels vindt u op

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Gelderland/CVDR418267.html>.

Uitvoeringsvoorschriften nagaan

Controleer of de aannemer op de hoogte is van deze voorschriften.

Verduurzaming

U dient zich te houden aan de volgende voorschriften:

- Het detailboek een warme jas voor oude huizen dient als leidraad voor de verduurzaming te worden gebruikt. Voor meer informatie zie link: [Een warme jas](#);
- De houten constructieonderdelen die in de koude gevel opgelegd dienen rondom 200 mm vrijgehouden te worden van isolatiemateriaal;
- Tussen de muur en de PIR-plaat dienen dunne isolatie en regelwerk aangebracht te worden;
- Bij het tussenlid in het dakvlak dient een warmdakconstructie toegepast te worden.

Schroefdak

- De uitvoering van het schroefdak dient te voldoen aan de laatste inzichten/voorschriften van de Rietdekkersfederatie. Een schriftelijke bevestiging hiervan dient voor uitvoering ingediend te worden.
- schroefdak dampdicht afwerken conform de detailopties die gegeven worden bij de rietdekkers federatie: [Het schroefdak | Vakfederatie Rietdekkers](#).

Aan te leveren stukken

De volgende stukken dienen uiterlijk drie weken voordat u met deze werkzaamheden begint aan ons ter goedkeuring te worden voorgelegd:

- Een werkomschrijving, waarin alle voorgestelde restauratiewerkzaamheden, waaronder het scheurherstel, worden benoemd met verwijzingen naar de relevante uitvoeringsrichtlijnen;
- de detaillering van het tussenlid in het dakvlak. Hierbij dient ook aandacht te worden besteed aan de aansluiting van het tussenlid met de zakgoot. Tevens dient de isolatie van het dak van het tussenlid uit te gaan van een warmdakconstructie. De detaillering dient hierop aangepast te worden;
- de detaillering van de aanbouw. Bij de aansluiting van het dak van het tussenlid en de gevel van het monument, dient hierbij de toepassing van een loodslabbe in de voeg terug te komen;
- de detaillering van de aansluiting van het glas op het monument;

- aangepaste detaillering van de muurisolatie ter plaatse van de balkopleggingen op de gevelmuren. De houten constructieonderdelen die in de koude gevel opgelegd dienen namelijk rondom 200 mm vrijgehouden te worden van isolatiemateriaal;
- aangepaste detaillering van de muurisolatie, waaruit de aansluiting van de PIR-platen met de muur blijkt;
- een ontwerpvoorstel voor herstel schouw in ruimte 0.05 woonkamer mocht hier nog een schouw achter de beplating aanwezig zijn.

Pagina
10 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Dit bericht kan naar het volgende e-mailadres gestuurd worden:
post@odrivierenland.nl. Vermeld altijd het zaaknummer van toezicht:
ODR2511206.

Overige voorschriften

U dient zich tevens te houden aan de volgende voorschriften:

- De trap die de ruimte 0.01 gang op de begane grond met de ruimte 1.01 overloop op de verdieping zal op deze plek verwijderd worden. Om de herkenbaarheid van de historische trap te blijven herkennen dient de aftekening hiervan zichtbaar wordt gehouden in het interieur.
- Bij aansluiting van het glazen tussenlid met de muur van het monument dient een loodslabbe in de voeg aangebracht te worden.
- Indien de nieuwe vloer ten gevolge van de toepassing van de vloerverwarming teveel omhoog komt en deuren, neuten en plinten moeten worden aangepast dient een slanker systeem, bijv. Warps systems, als alternatief genomen te worden.

Hoofdstuk 2 Motivering en overwegingen

Pagina
11 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 25 september 2025 hebben wij u tot en met 2 januari 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 29 januari 2026 ontvangen en beoordeeld. Vervolgens hebben we u op 11 maart 2026 tot en met 23 april 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 14 juli 2026 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van zesentwintig weken.

Participatie

Op 25 mei 2021 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarbij participatie verplicht is in geval van het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan. Voor het maken van een aanbouw is participatie niet verplicht.

Adviesrecht

Op 25 mei 2021 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarbij zij gebruik wenst te maken van het adviesrecht over het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan. Voor het maken van een aanbouw is het bindend adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- § 16.5.3 van de Omgevingswet, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen vanwege een verzoek om aanvullingen.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

Pagina
12 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen hebben wij getoetst aan de volgende onderdelen:

Uw aanvraag is getoetst aan de regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beoordeling gekeken naar het Omgevingsplan gemeente West Betuwe. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vigerende bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten, samen met de omgevingsregels van rechtswege (de bruidsschat) opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente. De gemeente West Betuwe heeft nog geen definitief omgevingsplan voor de hele gemeente opgesteld. Daarom is gekeken naar het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Neerijnen". De locatie waar u wilt bouwen heeft de volgende enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1", "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Beschermd dorpsgezicht". Het heeft de bouwaanduidingen "Bouwvlak", "specifieke bouwaanduiding - rijksmonument" en "vrijstaand" en de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte: 7 meter, maximum goothoogte: 4 meter".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente West Betuwe. Het voldoet niet aan onderstaande artikelen van het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Neerijnen":

- Artikel 16.2.2 onder d sub 4 bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m². Het bouwperceel met een grootte van 2.443 m² is bebouwd met een oppervlakte van 460 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Na realisatie van dit plan zal deze oppervlakte 492 m² bedragen.
- Artikel 16.2.2 onder f bepaalt dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend mogen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°. In het geval dat de bestaande dakhelling van het voorgaande afwijkt, is die dakhelling toegestaan. De aanbouw zal echter van een plat dak worden voorzien.

Afwijken binnen het omgevingsplan

In het tijdelijke omgevingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken binnen het omgevingsplan. In het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Neerijnen", staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het omgevingsplan. Wij willen afwijken van het omgevingsplan. Artikel 16.3 onder f maakt het mogelijk om van het bepaalde in artikel 16.2.2 onder f af te wijken. Hiermee kan een andere dakhelling dan wel een platte afdekking over een oppervlakte van ten hoogste 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen het betreffende bestemmingsvlak worden toegestaan.

Bij de beslissing om mee te werken aan de afwijking binnen het omgevingsplan, omdat na realisatie van dit plan circa 20,3 % van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen met een dakhelling van 30° en minder afgedekt zal zijn.

Verder is gekeken naar het algemeen belang:

Het (uit)zicht op het bouwwerk

Wij vinden dat het uitzicht wordt niet onevenredig wordt belemmerd. Het woonplezier van mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord.

Schaduw op de grond van het bouwwerk

Het bouwplan is niet groot en veroorzaakt niet veel schaduw. Het woonplezier van mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord.

Vermindering van privacy

Het bouwplan heeft geen ramen of andere muuropeningen of balkons binnen 2 meter van de zijkant van het erf.

Het plan voldoet aan het concrete toetsingscriterium en het algemeen belang en wij zijn bereid om aan het plan mee te werken. Hiermee past het plan op dit aspect nog steeds in het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat echter geen toereikende mogelijkheden om van de maximaal toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan.

Buitenplans afwijken van het omgevingsplan

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: 'Bkl'). Dat betekent dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Gelet op de beoordelingsregels voor een buitenplanse afwijking, dus een afwijking van het omgevingsplan, hebben wij gekeken naar de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden afgewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Wij onderbouwen dit in de volgende paragraaf.

Evenwichtige toedeling van functies op de locatie

Ruimtelijke inpassing

Het perceel ligt aan de zuidzijde van de Van Pallandtweg te Neerijnen. Het is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht van Neerijnen en de aanbouw zal onderdeel uitmaken van een ensemble waar het hoofgebouw rijksmonumentale status heeft.

Normaal gesproken zou voor het toevoegen van een aanbouw op een bouwperceel met een dergelijk oppervlakte aan bijgebouwen leiden tot de sloop van een bestaand bijgebouw als voorwaarde worden gesteld. De architect heeft argumenten aangedragen waarom sloop onwenselijk is. Het gaat om de volgende overwegingen:

Pagina
14 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

1. *Het erf is een historisch gegroeid ensemble. Sloop tast de cultuurhistorische waarden aan en is architectonisch onwenselijk.* Het complex bestaat uit een boerderij met meerdere bijgebouwen die samen een historisch gegroeid geheel vormen. De bijgebouwen zijn toegevoegd in relatie tot het agrarische gebruik van het perceel. De gelaagdheid maakt het erf cultuurhistorisch waardevol. Het verwijderen van (delen van) bijgebouwen leidt tot verlies van ruimtelijke structuur en historische context. De bijgebouwen zijn een essentieel onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis. Sloop hiervan verstoort de samenhang tussen hoofdbouw en bijgebouwen, waardoor de ruimtelijke massa en karakteristiek verloren gaan.

De initiatiefnemer beargumenteert verder dat de agrarische bebouwing duidelijke hoofdvormen heeft. Gedeeltelijke sloop leidt tot vermindering. Dit is dus ook geen optie. Zo wordt bij de kapschuur het hoofdvolume aangetast, en bij de wagenloods/varkensschuur gaat de karakteristiek verloren.

2. *Sloop als voorwaarde voor aanbouw is een te eenzijdige afweging*
De eerdere gemeentelijke eis om sloop als randvoorwaarde te stellen is volgens de adviseur niet evenwichtig. De ruimtelijke winst (bij het niet toelaten van deze uitbouw) is zeer beperkt, de ingreep is onomkeerbaar en de monumentale waarden van het historisch gegroeide ensemble zou miskend worden.
3. *De aanbouw van 30 m² kan juist een kwalitatieve toevoeging zijn* De uitbreiding past binnen de historische ontwikkeling van het erf, omdat:
 - Het ensemble heeft zich altijd aangepast aan nieuwe gebruikseisen.
 - De aanbouw is ondergeschikt en eigentijds vormgegeven.
 - Vormtaal en materialen sluiten aan bij agrarisch karakter.
 - Alternatieve locaties (zoals het voormalige karnhok) zijn minder geschikt.
4. *Verduurzaming: zonnepanelen op wagenschuur zijn beste optie*
Om verdergaande verduurzaming mogelijk te maken is gezocht naar een plek voor zonnepanelen zonder aantasting van zichtbare dakvlakken. Daken van monument en schuren zijn zichtbaar vanaf de weg en/of tuin. Dit is ongewenst. Een veldopstelling is onmogelijk vanwege de hoge groenstructuur. De wagenloods/varkensschuur biedt hiervoor juist mogelijkheden. Behoud van de wagenloods is gewenst vanuit historische redenen, maar ook toekomstgerichte redenen.

5. Er is geen sprake van een precedent

Vanwege het feit dat hier sprake is van een rijksmonument, is er niet snel sprake van een precedent. Het betreft een zeer casuïstisch geval. Juist vanwege de opzet van het ensemble – zoals beargumenteerd in de andere argumenten – is behoud van de bebouwing noodzakelijk voor een toekomstbestendige voortzetting van het monument.

Pagina
15 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Afweging gemeente op basis van deze argumenten

De adviseur van de initiatiefnemer stelt dat sloop van bijgebouwen onwenselijk en schadelijk is voor de cultuurhistorische, ruimtelijke en architectonische waarden van het erf. Een zorgvuldig ontworpen, ondergeschikte aanbouw vormt daarentegen een verantwoorde voortzetting van de historische ontwikkeling.

De gemeente acht dit voorstelbaar. Het belang van het behoud van het rijksmonument weegt hier zwaar. Er is minimaal sprake van een precedent, juist omdat hier sprake is van een rijksmonument. Er is zorgvuldig aangetoond dat sloop hier zorgt voor de verslechtering van cultuurhistorische waarden. Argument 5 geeft daarom vanuit ruimtelijk oogpunt de doorslag om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Het niet toestaan van deze afwijking zal ertoe leiden dat het rijksmonument verder komt te verloederen, wat niet gewenst is. Verder geldt ook dat de uitbouw beperkt is in grootte en nadrukkelijk de uitstraling van het rijksmonument zal doen verbeteren. De uitbouw is zorgvuldig ontworpen en in samenspraak met de commissie ruimtelijke kwaliteit besproken.

Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Wij hebben op de risicokaart gekeken. Dit is een kaart waarop de risicogebieden staan. De locatie ligt in de buurt van een risicovolle transportroute, te weten de Waal. Het plan gaat echter om een aanbouw bij een bestaande woning, een beperkt kwetsbare functie. Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Ecologie

Natuurgebieden

Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt dichtbij. Te veel stikstof is slecht voor de natuur. De afstand van is 200 meter. Omdat de afstand gering is, is een stikstofberekening overlegd. Hieruit komt naar voren dat als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaatsvindt in het Natura 2000-gebied. Daarom resulteert dit plan niet in een onevenredige aantasting van dit natuurgebied.

Flora en Fauna

Om te bepalen wat het effect van het plan is op de flora- en fauna, is een quikscan overlegd. Hiermee is aangetoond dat met inachtneming van de voorschriften ten aanzien van algemene broedvogels geen sprake zal zijn van een evident onuitvoerbaar situatie. Het plan heeft dus geen onevenredig nadelige gevolgen voor flora en fauna.

Spuitzonering

De aanbouw is gelegen binnen 50 meter van een bestaande boomgaard. Het betreft echter de uitbreiding van een bestaande woonfunctie, die reeds binnen de spuitzone van deze boomgaard ligt. Dit plan zal daarom niet resulteren in een intensivering van het gebruik. Daarnaast maakt het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Neerijnen" de bouw van aan- en uitbouwen van woningen met de bouwregels op zichzelf mogelijk. Ook rust er op een deel van deze boomgaard een bestemming "Tuin". Dit betekent dat er binnen deze bestemming een uitstervingsbeleid geldt. Mocht de boomgaard hier verwijderd worden, dan komt de aanbouw buiten de zonering van bestemmingen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden, te liggen. Onder aan de streep vinden we dat situatie omtrent spuitzonering niet wezenlijk veranderd.

Pagina
16 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Bodem

Het plan is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. De te realiseren aanbouw zal oppervlakte van 36,8 m² krijgen. Op grond van artikel 5.89g van het Besluit kwaliteit leefomgeving is daarom een onderzoeksrapport voor dit plan niet voorgeschreven. Desalniettemin heeft de aanvrager een verkennend bodemonderzoek overlegd. Met inachtneming van de aanbevelingen uit dit onderzoek zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Archeologie

Het bijgebouw zal een oppervlakte van 36,8 m² krijgen. Hiermee is de bouw van het bijgebouw op grond van artikel 19.2 onder b sub 2 van het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Neerijnen" vrijgesteld van het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Overige aspecten

De aspecten water (hemelwaterverordening en watertoets), explosieven, MER, landschap, asbest, klimaatadaptatie, bedrijven en milieuzonering, parkeren en verkeer, gezondheid, woningvoorraad en luchtkwaliteit en geluid zijn met plan niet of niet onevenredig in het geding.

Eisen ruimtelijke kwaliteit (welstand)

Uw plan voldoet aan de eisen van welstand. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (De welstandscommissie) heeft uw plan op 25 juni 2026 getoetst.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het plan voldoet aan de provinciale omgevingsverordening. Er worden namelijk geen onevenredige gevolgen verwacht voor de flora en fauna en het nabijgelegen Natura2000-gebied. Indien de toe te passen koperen felsbanen CE-gecertificeerd zijn, wordt ook in voldoende mate rekening gehouden met het minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het restaureren, verduurzamen en verbouwen van de boerderij op het adres Van Pallandtweg 16 in Neerijnen, kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie D, nummer 1222. U heeft voldoende aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken te geven.

Pagina
17 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Rijksmonumentenactiviteit

Pagina
18 van 23

Rijksmonument

Wat u wilt doen, mag volgens de regels van de Omgevingswet. Wij hebben gekeken naar het belang van het monument. Daarbij hebben we rekening gehouden met het gebruik ervan.

Ons kenmerk
ODR2511206

Beoordeling

We hebben advies gevraagd aan de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna: de RCE). Deze adviezen zullen hier achtereenvolgens behandeld worden.

Het advies van de monumentencommissie is:

De welstands- en monumentencommissie heeft het plan bekeken en ons op woensdag 25 juni 2026 geadviseerd. Tevens is het bouwplan na de vergadering nog besproken met een tweede erfgoedadviseur. Het bouwplan voldoet aan een goede omgevingskwaliteit en is tevens acceptabel vanuit het oogpunt van monumentenzorg. De commissie heeft als volgt geadviseerd:

De architect en eigenaar hebben een toelichting gegeven op het aangepaste plan. De commissie heeft kennisgenomen van de voorgestelde wijzigingen en reageert in hoofdlijnen positief. Onderstaand per onderdeel het advies:

- *Ten aanzien van het tussenlid in het dakvlak wordt voorgesteld de straatzijde uit te voeren met felsbanen en de achterzijde in glas. Het materiaalgebruik sluit daarmee aan op de nieuwe toevoeging aan de achterzijde van het pand. De commissie kan zich vinden in deze benadering en acht deze voorstelbaar. Een detailuitwerking wordt tegemoet gezien;*
- *Voor de steektrap wordt uitgegaan van behoud binnen het pand, maar niet op de oorspronkelijke locatie. De trap krijgt een nieuwe functie ten behoeve van de bereikbaarheid van een kast op de verdieping. De commissie acht het van belang dat de herkenbaarheid van de historische trap aanwezig blijft en de aftekening zichtbaar wordt gehouden in het interieur;*
- *Met betrekking tot de voorgestelde loopdeur heeft de commissie kennisgenomen van de resultaten uit het historisch onderzoek en de aangeleverde foto's van het metselwerk na verwijdering van de afwerklaag. Toegelicht wordt dat er cementmortel is gebruikt bij het metselwerk onder het venster en dat er bouwsporen zichtbaar zijn van het opnieuw optrekken van dit deel van de muur. De voorgestelde houten opgeklampte deur, uitgevoerd met traditionele ophanging en duimen, wordt voorstelbaar geacht. Deze oplossing refereert in voldoende mate aan de oorspronkelijke functie van het achterhuis. Daarbij is meegewogen dat het huidige venster op deze locatie als minder passend wordt ervaren.*
- *De commissie geeft verder aan dat de voorgestelde platte aanbouw voorstelbaar wordt geacht. Hiervoor is voorsnog één handschets aangeleverd. Positief wordt beoordeeld dat de bestaande doorgangen worden gehandhaafd en dat is aangegeven dat de sparingen niet groter worden dan de huidige vensteropeningen.*

- *Een transparant tussenlid van glas wordt eveneens voorstelbaar geacht, mits de aansluiting van het glas zorgvuldig en overtuigend wordt gedetailleerd. De commissie ziet hiervan graag een nadere uitwerking tegemoet. Daarnaast adviseert de commissie om de aanbouw zo rank en terughoudend mogelijk vorm te geven, eventueel met een subtiele verjonging. De commissie ontvangt graag een verdere uitwerking van het ontwerp, inclusief detailtekeningen.*
- *Tot slot wordt aangegeven dat toepassing van dakvensters in de aanbouw voorstelbaar zijn. Daarbij wordt geadviseerd deze zo terughoudend mogelijk vorm te geven en zoveel mogelijk op te laten gaan in het dakvlak (in lijn met felsnaden). Een flauwe helling van de dakvensters in het platte dak wordt eveneens voorstelbaar geacht.*

Pagina
19 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.

Wel dient u zich te houden aan de voorschriften zoals genoemd in hoofdstuk 1.

Het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 15 juli 2026 is:

De RCE adviseert u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en daar voorschriften aan te verbinden (zie hoofdstuk 1).

De RCE pleit ervoor dat niet teveel aan de binnenzijde van het rijksmonument vernieuwd wordt en dat vrijkomend materiaal wordt hergebruikt indachtig de historische omgang met materiaal in de boerderij.

Hieronder licht de RCE toe hoe de RCE tot dit advies is gekomen. Bij de beoordeling heeft de RCE de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan behelst de restauratie, verbouwing en verduurzaming van de monumentale boerderij aan de van Pallandtweg 16 te Neerijnen. Aan de achterzijde van de boerderij wordt een uitbouw gerealiseerd.

Motivering

Het is helaas een lang adviestraject geworden, maar de RCE is blij dat er nu een vergunbaar plan ligt. Daar wil de RCE u, de eigenaar en zijn adviseur hartelijk voor danken. De RCE heeft in de voorfase op verschillende momenten mogen adviseren. Op 23 september 2025 heeft de RCE een bezoek gebracht aan het pand en naar aanleiding daarvan is een negatief advies met kenmerk 1741519 uitgebracht. Dit had te maken met een gebrekkig bouwhistorisch onderzoek en de keuzes die gemaakt werden bij de vernieuwing van het pand die de monumentale waarden teveel aantasten. Vervolgens heeft u als gemeente gekeken of u ook ruimtelijk akkoord kan gaan met een uitbouw. Daarna is opnieuw op 29 april 2026 het gewijzigde plan aan de RCE voorgelegd. Dit plan is op 2 juni 2026 in het planoverleg Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland besproken. Dit heeft geleid tot verdere aanpassingen aan het plan.

De laatste stukken zijn begin juli ingediend zodat de RCE het nu kan beoordelen.

Pagina
20 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Ingrepen in interieur respecteren monumentale waarden

Het belang van monumentenzorg verzet zich niet tegen het plan. De RCE kan akkoord gaan met de ingrepen in het interieur. Goed vind de RCE dat de verbouwing de indeling van de oude boerderij zo goed mogelijk respecteert. Alleen daar waar al eerder ingrepen gedaan zijn, zoals aan de achterzijde is een nieuwe interventie gepland. Ook is positief dat de ruimtelijkheid van de deel weer wordt teruggebracht. Voor de constructieve veiligheid wordt de oorspronkelijke gebintconstructie in de deel hersteld. Een van de twee dichtgezette openingen waar eerder loopdeuren zaten, komt terug. De kelder in de deel blijft gehandhaafd en er komt een houten vloer overheen. Bestaande monumentale interieurafwerkingen, zoals houten vloeren, lijsten en binnendeuren blijven in het voorhuis behouden of worden weer hersteld. Een aantal zaken volgt logisch uit het nieuwe gebruik van het pand zoals de aanleg van een nieuwe trap en het verhogen van het tussenlid op de verdieping. De oude steektrap blijft behouden in het pand en wordt op de oude plek zichtbaar gemaakt in de muur. Ook moeten voor het gewijzigde en frequentere gebruik de verdiepingsvloeren en de kappen van het voorhuis en achterhuis aangepast en versterkt worden.

Voor de brandveiligheid wordt het rieten dak vervangen voor een rieten schroefdak.

Een niet-monumentale schoorsteen aan de achterzijde wordt verwijderd.

Terughoudend omgaan met vernieuwen

Wat zo mooi uit de bouwhistorische verkenning naar voren komt is dat in het verleden heel pragmatisch werd omgegaan met materiaalgebruik. Materiaal dat nog goed was uit de boerderij is op andere plaatsen hergebruikt. De RCE wil meegeven dat dit opnieuw kan met hergebruik van de op verschillende plaatsen te verwijderen deuren. Benieuwd is de RCE nog of achter beplating nog een schouw in ruimte 0.05 tevoorschijn komt. Mochten hier nog delen van resteren dan zou dit behouden kunnen blijven. Zo niet dan zou eenzelfde eenvoudige houten schouw als aan de andere zijde gereconstrueerd kunnen worden.

Omdat aan het pand veel gaat gebeuren en nog wel wat restauratiewerk verwacht wordt, o.a. scheurherstel, zou het goed zijn om een werkomschrijving te maken, waarin alle voorgestelde werkzaamheden worden benoemd met verwijzingen naar de relevante Uitvoeringsrichtlijnen. Dan kan straks uw toezichthouder ook goed de werkzaamheden begeleiden.

Aanbouw akkoord

Lang is over de nieuwe aanbouw gepraat. De eerdere varianten waren te fors of teveel concurrerend met het voorhuis. De RCE ziet echter ook dat een aanbouw ook noodzakelijk is om minder ingrepen te hoeven doen in het rijksmonument zelf. Nu is met het huidige eenvoudige en terughoudende ontwerp voldoende voldaan aan de eerdere kritiek. Positief vindt de RCE ook dat de huidige sparingsen niet groter worden dan de huidige vensteropeningen. De adviseert om een loodslabbe in de voeg aan te brengen.

Ontwerptekening tussenlid nog aanpassen

Het tussenlid in het dakvlak wordt aan de straatzijde uitgevoerd in koper met felsbanen en aan de achterzijde in glas. Het materiaalgebruik sluit daarmee aan op de nieuwe toevoeging aan de achterzijde van het pand. De RCE kan hierop akkoord geven. De RCE adviseer nog wel de zakgoot in te tekenen op detailtekening 16a en 16b. Ook geniet een warmdakconstructie de voorkeur om vochtproblemen en houtrot te voorkomen.

Pagina
21 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Isolatieconcept vraagt nog aandacht

Ook het isolatieconcept is nader uitgewerkt. De RCE wil hierover nog een paar zaken meegeven. Als vloerverwarming komt nu een fermacell plaat op de houten balklaag te liggen. De vloer komt omhoog en de vraag is even of dit goed gaat bij de deuren, de neuten en de plinten. Als dat niet zo is, dan zijn er ook slankere systemen, bijv. Warp systems als beter alternatief denkbaar.

Ten aanzien van de na-isolatie van de binnenzijde met PIR-isolatie is het van belang om de platen niet direct op de wand te plaatsen, maar eerst nog regelwerk aan te brengen. Tussen de muur en het regels moet een dunne laag isolatie (20 mm) bijv. minerale wol aangebracht worden. Zie voor de details Een warme jas voor oude huizen.

De adviseert nog om de houten constructieonderdelen die in de koude gevel opgelegd zijn rondom 200 mm vrijhouden van isolatiemateriaal. Dit graag op tekening aanpassen.

Isolatie schroefdak

Het voorstel is nu om het dak dampvariabel te isoleren. Dit brengt risico op vochtproblematiek met zich mee. De adviseert om het schroefdak dampdicht af te werken conform de detailopties die gegeven worden bij de rietdekkers federatie: [Het schroefdak | Vakfederatie Rietdekkers](#).

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het restaureren, verduurzamen en verbouwen van de boerderij op het adres van Pallandtweg 16 in Neerijnen, kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie D, nummer 1222. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bouwactiviteit (technisch)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Pagina
22 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het restaureren, verduurzamen en verbouwen van de boerderij op het adres Van Pallandtweg 16 in Neerijnen, kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie D, nummer 1222. Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te geven.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe zijn van plan u de omgevingsvergunning voor het restaureren, verduurzamen en verbouwen van de boerderij op het adres Van Pallandtweg 16 in Neerijnen, kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie D, nummer 1222 te geven. Wij zijn plan om u de omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- Rijksmonumentenactiviteit;
- Bouwactiviteit (technisch).

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,



Hoofdstuk 3: Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2511206 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Pagina
23 van 23

Ons kenmerk
ODR2511206

Bijlagen

- B01 Aanvraagformulier, verzoeknummer 20250725 01346 000 (ingediend d.d. 25 juli 2025);
- B02 Tekeningen bestaande toestand, Betreft Herindeling/restauratie Hoeve Weldam Van Pallantweg 16, 4182 CB Neerijnen, werknummer 2050004, versie d.d. 9 juli 2025 (ingediend d.d. 25 juli 2025);
- B03 Tekeningen nieuwe toestand, betreft Herindeling/restauratie Hoeve Weldam Van Pallantweg 16, 4182 CB Neerijnen, werknummer 2050004, versie d.d. 6 juli 2026 (ingediend d.d. 8 juli 2026);
- B04 Spantconstructie voorhuis en principe dakisolatie nieuwe toestand, betreft Herindeling/restauratie Hoeve Weldam Van Pallantweg 16, 4182 CB Neerijnen, werknummer 2050004, versie d.d. 6 juli 2026 (ingediend d.d. 8 juli 2026);
- B05 Overzicht principedetails nieuwe toestand, betreft Herindeling/restauratie Hoeve Weldam Van Pallantweg 16, 4182 CB Neerijnen, werknummer 2050004, versie d.d. 6 juli 2026 (ingediend d.d. 8 juli 2026);
- B06 Constructievoorstel, versie d.d. 22 juli 2025 (ingediend d.d. 25 juli 2025);
- B07 Bouwhistorische verkenning Van Pallantweg 16 Neerijnen, werknummer 20250004, versie d.d. 27 november 2025 (18 december 2025);
- B08 Verkennend bodemonderzoek Pallantweg 16a te Neerijnen, versie d.d. 11 december 2023 (ingediend d.d. 25 juli 2025);
- B09 QuickScan natuurwaardenonderzoek Van Pallantweg 16 Neerijnen: effectbeoordeling in het kader van de Omgevingswet, Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000, versie d.d. 26 januari 2026 (ingediend d.d. 29 januari 2026);
- B10 Stikstofberekening gebruiks- en ontwikkelfase Van Pallantweg 16 Neerijnen, versie d.d. 14 juli 2026 (ingediend d.d. 14 juli 2026);
- B11 AERIUS-berekening aanlegfase, AERIUS kenmerk RjaeWDCdzid2, versie d.d. 14 juli 2026 (ingediend d.d. 14 juli 2026);
- B12 AERIUS-berekening gebruiksfase, AERIUS kenmerk RYSJSQdLqor6, versie d.d. 14 juli 2026 (ingediend d.d. 14 juli 2026);
- B13 Advies omgevingsrecht rijksmonumentenactiviteit d.d. 15 juli 2026 (ingekomen d.d. 15 juli 2026).