



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Aan [REDACTED]
Achterweg 7
[REDACTED] Culemborg

Onderwerp:
Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte [REDACTED]

U heeft op 7 februari 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van kantoor met vergaderruimte en het aanleggen van parkeerplaatsen op het adres Achterweg 7a in Culemborg. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Omgevingsplanactiviteit werk of werkzaamheden uitvoeren

Wij wensen u veel succes met uw plan. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail en per post. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf 4 weken na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Als een bezwaarmaker aan de voorzieningenrechter vraagt om een bouwstop, dan moet u stoppen met de werkzaamheden of eventueel uw werkzaamheden ongedaan maken. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Technische bouwactiviteit

Na beoordeling van het plan van de aanvrager is vastgesteld dat de voorgenomen wijzigingen niet vallen onder de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit zoals gesteld in de Omgevingswet. Dit betekent dat voor het uitvoeren van de voorgestelde wijzigingen geen omgevingsvergunning voor technisch bouwen vereist is, omdat er geen constructieve aanpassingen aan het bestaande gebouw zullen plaatsvinden.

Datum
21 juni 2024

Pagina
1 van 19

Ons kenmerk
<105>

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 [REDACTED]
BTW NL 8521.32.104.B.01

Meld sloopwerkzaamheden

Indien er meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen' – Melding (Rijk).

Pagina
2 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burelen

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

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

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

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u daarom om omwonenden nogmaals te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met één van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zonodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U geeft aan waarom u het niet eens bent met het besluit en ondertekent uw brief. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gemeente Culemborg
Aan de commissie bezwaarschriften
Postbus 136
4100 AC CULEMBORG.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift stelt de werking van dit besluit niet uit. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.



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.

Pagina
4 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen
met toezichthouder Culemborg. Wij wensen u veel succes met de
uitvoering van uw project!

Met vriendelijke groet,

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



Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Inhoud

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

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

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

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Omgevingsplanactiviteit werk of werkzaamheden uitvoeren

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1: Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Pagina
6 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2401696 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Uitvoering volgens de voorschriften

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

Omgevingsveiligheid

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

Regels voor Natuur

U moet zich houden aan de regels van de Omgevingswet. 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.

Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Gelderland. Zij kunnen u uitleggen wat u het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van BeSi, kunt u zien welke beschermde soorten in uw omgeving worden verwacht. https://atlas.bij12.nl/WebViewer/index.html?viewer=BeSI_rapport

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 deze 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.

Geef veranderingen door

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

Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

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

Aandachtspunten

Schade openbare ruimte

Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de 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.

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.

Pagina
8 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Asbesthoudende materialen

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

Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Dit staat in de wet WIBON.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden. Per 1 april 2021 is het verplicht om de Klic-melding volledig digitaal op de graaflocatie te kunnen bekijken met een viewer zoals de Klic App. Een geprinte versie of een digitale PDF is dus niet voldoende.

Vrijgekomen grond op eigen terrein

Als er bij graafwerkzaamheden grond overblijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie, mits deze niet vervuild is. U hoeft dit niet te melden.

Vrijgekomen grond afvoeren

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit. In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

Riolering

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.

Kosten (extra) riolering

Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening

Huishoudelijk afvalwater

- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een onstopningsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit onstopningsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.
- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.

- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

Regenwater

- Volgens de Omgevingswet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap: <https://wsrl.nl>.

Toezicht

Pagina
10 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

1. Contactgegevens toezichthouder: toezichthouder Culemborg

2. Zaaknummer: ODR2407344

3. Aanwijzingen

De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

Indien u trillingsmeting apparatuur gaat plaatsen dient onze toezichthouder opgenomen te worden in de uitgaande meldingen van het trillingsapparaat tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

3. Uitzetten

Als het nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/controleren van:

- De rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
- Het straatpeil
- Het bouwpeil

Tenminste 7 dagen voor de start van het uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

Uitvoering van werkzaamheden

Pagina
11 van 19

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het aanleggen of uitvoeren van een werk.

Ons kenmerk
ODR2401696

De regels voor werk in de bodem

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of andere 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 gemeente Neder-Betuwe.
- 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. U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wilt gebruiken. Ook moet u meten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wilt gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.
- Voor deze regio geldt de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hierin staat bijvoorbeeld dat u geen grond mag 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 wilt gebruiken. Daar staat ook de interactieve bodemkwaliteitskaart. Wilt u de grond storten 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.

Bewaar de vergunning op de locatie

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

Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint. U moet daarbij ook laten weten wanneer de werkzaamheden weer stoppen. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2407344.

Het gaat om de volgende werkzaamheden:

- Aanleggen van parkeerplaatsen (verharding).

Hoofdstuk 2 Motivering en overwegingen

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

Pagina
12 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Uw aanvraag is compleet

Op 28 maart 2024 hebben wij u tot en met 29 april 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 7 mei 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

In overleg met u hebben wij de beslistermijn verlengd met zes weken.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken

Omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen:

Pagina
13 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden – Landschap 1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waterstaat - Waterkering". Het heeft de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – dijk 1".

Wat u wilt doen, mag niet volgens de regels van het omgevingsplan, want u wilt een gebouw t.b.v. 'Wonen' gebruiken voor kantoorfunctie en vergaderlocatie. U wilt gronden aangewezen met de bestemming 'Agrarisch' gebruiken voor de aanleg van parkeerplaatsen.

Uw plan voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- Het gebruiken van de woning ten behoeve van een kantoor en vergaderlocatie voldoet niet aan artikel 17 lid 1.
- Het aanleggen en gebruiken van parkeerplaatsen voldoet niet aan artikel 3 lid 1.

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

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Het bestaande gebouw biedt de juiste faciliteiten en is qua grootte en indeling geschikt om als kantoor te dienen zonder ingrijpende verbouwingen. Het gebouw blijft behouden in zijn huidige vorm en uitstraling, wat betekent dat het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit niet worden aangetast. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein, waardoor geen extra druk op de openbare parkeerplaatsen zal veroorzaken.

Omgevingsaspecten

Geluidsoverlast

Het gaat hier om geluidsoverlast dat het plan kan hebben op de omgeving. Het plan gaat over het gebruik van een bestaand gebouw voor kantoor- en vergaderfunctie met parkeerplaatsen in het buitengebied. De locatie ligt niet in een gebied waar een onderzoek naar geluidsoverlast verplicht is. De conclusie is dat er geen geluidsoverlast zal zijn.

Juridisch zeggen wij dan dat het onderdeel wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Parkeren

Er worden genoeg parkeerplaatsen gemaakt. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de regels die de gemeente heeft gemaakt.

MER

Project

Aangevraagd is een gebruiksverandering van het pand aan de Achterweg 7a in Culemborg, namelijk van de bestaande woonfunctie naar een kantoorfunctie met daarbij een functie als kleinschalige vergaderruimte. Daarnaast is de vergunning aangevraagd om 22 parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Deze gebruiksverandering en de realisatie van de parkeerplaatsen zijn als project genoemd in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk als J11 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen".

In de tabel is bij project J11 de nu aangevraagde omgevingsvergunning genoemd in kolom 4, wat betekent dat er een m.e.r.-beoordeling nodig is nu er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze m.e.r.-beoordeling is gedaan middels de aanmeldnotitie. Deze aanmeldnotitie bestaat uit het document 'Onderbouwing BOPA Achterweg 7a, Culemborg' en daarin meer specifiek paragraaf 7.13 M.e.r.-beoordeling.

Beoordeling

De informatie in de aanmeldnotitie voldoet aan de vereisten genoemd in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. In de aanmeldnotitie is beoordeeld of het voorgenomen project mogelijk leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Hierbij is rekening gehouden met:

1. de kenmerken van het project én de samenhang met de andere projecten ter plaatse;
2. de plaats waar het project plaatsvindt;
3. de kenmerken van de effecten voor het milieu.

Wij komen op grond van de informatie uit de aanmeldnotitie tot de conclusie dat er door de beoogde gebruiksverandering en de realisatie van de parkeerplaatsen geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden die een Milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

Natuur

Beschermde natuur Omgevingswet

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren, natuurgebieden en bomen. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade

kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde natuur niet voorkomen? Dan is er een natuurvergunning nodig van de provincie Gelderland.

Pagina
15 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

De provincie Gelderland moet kijken of de natuurregels worden nageleefd en verleent natuurvergunningen. Ook heeft de provincie de taak om te handhaven wanneer de natuurregels worden overtreden zonder dat de provincie daar toestemming voor heeft gegeven. Dat kan betekenen dat zij opdragen om de werkzaamheden stil te leggen maar ook kunnen zij uitvoerige en kostbare maatregelen opleggen.

Onze taak is om u te informeren over de natuurregels onder de Omgevingswet. U heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend bij uw verzoek. Hierin geeft u aan dat er geen effecten op beschermde natuur te verwachten zijn, omdat er geen ingrepen aan gebouwen plaatsvinden. De locatie voor het realiseren van de parkeerplaatsen is hier al op voorbereid, zodat er alleen sprake is van het plaatsen van grasbetontegels op kale grond/gras. Hierbij treden inderdaad geen negatieve effecten op beschermde natuur op. Wel adviseren wij u om rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van broedvogels in de omgeving van de werkzaamheden. Het verstoren of vernietigen van een broedgeval is namelijk een overtreding van verbodsbepalingen uit de Omgevingswet.

Verder geeft u aan dat het plangebied buiten beschermde natuurgebieden ligt. Ook geeft u aan dat vanwege de grote afstand tot beschermde Natura 2000-gebieden (meer dan 7 km) negatieve effecten door stikstofdepositie zijn uit te sluiten. Wij onderschrijven uw conclusies in deze. Er is daarom geen sprake van een Natura 2000-activiteit en u hoeft hiervoor geen aparte omgevingsvergunning aan te vragen.

U bent zelf verantwoordelijk voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet.

Welstandseisen uit het omgevingsplan

Uw plan is niet getoetst aan de welstandseisen, omdat er geen veranderingen aan bouwwerken zal plaatsvinden.

Uw project voldoet aan de regels over bodem uit het omgevingsplan

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Door middel van het historisch onderzoek is voldoende inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit verkregen. Wij zien voor huidige voornemen (afwijking omgevingsplan) geen reden om aansluitend verkennend (asbest in) bodemonderzoek uit te voeren.

Provinciale omgevingsverordening

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

Pagina
16 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Omgevingswet en aanvullingswet natuur (Aerius-berekening)

Wat u wilt uitvoeren, heeft waarschijnlijk geen invloed op beschermde natuur. Daarom hoeft u geen extra gegevens over natuur aan ons te geven.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 1 onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het realiseren van kantoor met vergaderruimte en het aanleggen van parkeerplaatsen op het adres Achterweg 7a in Culemborg. U heeft voldoende aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Omgevingsplanactiviteit Werk of werkzaamheden uitvoeren

Pagina
17 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden – Landschap 1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waterstaat - Waterkering". Het heeft de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – dijk 1".

In artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan is het verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. U wilt op gronden met de bestemming "Agrarisch" een verharding aanbrengen met een oppervlakte van ongeveer 600m² voor het creëren van parkeerplaatsen ten dienste van het kantoor op de locatie, en niet voor agrarisch gebruik. Volgens het bestemmingsplan, vermeld in artikel 3.7.4, is een verharding van meer dan 100m² toegestaan indien deze noodzakelijk is voor agrarische bedrijfsvoering of recreatief medegebruik en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De gemeente wilt afwijken van bovengenoemde artikel, omdat het realiseren van de parkeerplaatsen geen afbreuk doen aan het landschap. Met de beoogde ontwikkeling vinden geen graafwerkzaamheden plaats waardoor er geen sprake is van een aantasting van de archeologische waarden. Door het toepassen van grasbetontegels voor de parkeerplaatsen blijft de groene uitstraling van het perceel behouden. De structuren van het landschap en de openheid worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. De ontwikkeling doet verder geen afbreuk aan de kwaliteit van het landschap.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het realiseren van kantoor met vergaderruimte en het aanleggen van parkeerplaatsen op het adres Achterweg 7a in Culemborg. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de activiteit 'werk of werkzaamheden uitvoeren'.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor het realiseren van kantoor met vergaderruimte en het aanleggen van parkeerplaatsen op het adres Achterweg 7a in Culemborg krijgt.

Pagina
18 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Met vriendelijke groet,

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



Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3 Documenten

Pagina
19 van 19

Ons kenmerk
ODR2401696

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2401696 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlagen:

Ontvangstdatum	Omschrijving DSO	Document
07-05-2024	00000001001486809000-2024020700984-001-24-2114-R01AvH Culemborg vooronderzoek.pdf	Voorafgaand bodemonderzoek
07-05-2024	00000001001486809000-2024020700984-001-Onderbouwing BOPA Achterweg 7a, Culemborg (07-05-2024).pdf	Onderbouwing BOPA
07-05-2024	00000001001486809000-2024020700984-001-verzoek.pdf	Aanvraagformulier

Onderbouwing BOPA
Achterweg 7a, Culemborg
Culemborg



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Achterweg 7a
Status:	concept
Datum:	7 mei 2024
Projectnummer Buro SRO:	SR240023

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:



Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en ambitie	4
1.2	Aanduiding plangebied	4
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
2.1	Omgevingstafel	6
2.2	Participatie	6
2.3	Bestuurlijk overleg	6
3.	Huidige situatie	7
4.	Planbeschrijving	8
4.1	Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving	8
5.	Toetsing aan omgevingsplan	9
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	9
5.2	Strijdtigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	9
6.	Beleid	10
6.1	Rijksbeleid	10
6.2	Provinciaal beleid	11
6.3	Gemeentelijk beleid	12
7.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	14
7.1	Welstand	14
7.2	Verkeer en parkeren	14
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	15
7.4	Geluid	16
7.5	Activiteiten en milieuzonering	17
7.6	Geur	18
7.7	Luchtkwaliteit	18
7.8	Archeologie en cultuurhistorie	19
7.9	Bodem	20
7.10	Omgevingsveiligheid	21
7.11	Natuur	23
7.12	Water	25
7.13	M.e.r.-beoordeling	27
8.	Financiële haalbaarheid	29
9.	Conclusie	30



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Ten noordoosten van de kern Culemborg, gelegen aan de Achterweg, bevindt zich een perceel dat wordt gebruikt ten behoeve van wonen. De initiatiefnemer is voornemens het pand aan de Achterweg 7a te gebruiken als een kantoor van het accountantsbedrijf van initiatiefnemer en als kleinschalige vergaderlocatie zodat wonen en werken op het perceel gecombineerd kunnen worden. Omdat beide panden over een eigen nummer beschikken (Achterweg 7 en 7a) is het niet mogelijk om gebruik te maken van de regeling beroep aan eigen huis. Behorende bij het kantoor en de vergaderlocatie worden ook parkeerplaatsen gerealiseerd. Initiatiefnemer is in bezit van een vergunning voor het ophogen van het terrein bij de parkeerplaatsen, maar is nog niet in bezit in een vergunning voor de grasbetontegels en het gebruik van de gronden ten behoeve van parkeren. Dat maakt daarom ook onderdeel uit van deze aanvraag. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Culemborg. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie is onderdeel van het perceel dat kadastraal bekend staat onder de gemeente Culemborg, sectie O, perceelnummer 300. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de Lek. De rivier bevindt zich aan de noord, oost en westzijde van de planlocatie. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging planlocatie, rood omcirkeld (bron: atlasleefomgeving.nl)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: atlasleefomgeving.nl)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning 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.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Daarbij bestaat de mogelijkheid zienswijzen op het ontwerpbesluit in te dienen.

2.1 Intaketafel

Het initiatief is meermaals besproken met de gemeente. Het initiatief is twee keer door de intaketafel van de gemeente Culemborg gegaan. Op 30 mei 2023 heeft de gemeente de ontwikkeling intern beoordeeld en aangegeven dat ze in principe mee willen denken over het inpassen van het initiatief. In een brief van 22 december 2023 heeft de gemeente nogmaals gereageerd op het beoogd initiatief. De gemeente heeft aangegeven mogelijkheden te zien, maar heeft wel aangegeven dat de omvang beperkt moet blijven. Een publieke en of horecafunctie is niet gewenst op deze locatie. Dit zal bij de beoogde ontwikkeling dan ook niet aan de orde zijn.

2.2 Participatie

Beide burens die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden zijn op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. Vooralsnog heeft dit niet tot aanpassingen van het plan geleid.

2.3 Bestuurlijk overleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg zal vooroverleg gevoerd worden met de vooroverlegpartners.



3. Huidige situatie

De planlocatie bevindt zich ten noorden van de kern Culemborg en is gelegen op korte afstand van de Lek. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich voornamelijk woningen in combinatie met agrarische bedrijvigheid. Hierdoor beschikt de omgeving over een rustig en landelijk karakter. Aan de overzijde van de Achterweg bevindt zich een woonperceel met een daarachter gelegen meubelopslag waar ook meubels worden gemaakt. Ten westen van de planlocatie bevindt zich bed & breakfast 'De appelgaard'.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een perceel dat momenteel gebruikt wordt ten behoeve van wonen. Het perceel beschikt over drie gebouwen, waarvan twee als gemeentelijk monument zijn aangewezen. Om de monumentale gebouwen op lange termijn te kunnen behouden zijn ze beide verbouwd en verduurzaamd. De woonboerderij op de Achterweg 7 is in 2012 volledig verstevigd, geïsoleerd en voorzien van een aardwarmtepomp. Het gebouw dat betrekking heeft op de beoogde ontwikkeling is in 2020/2021 verbouwd en in pandig volledig vernieuwd en heeft een oppervlakte van ca. 350 m². Ook dit pand is voorzien van een warmtepomp. Het derde gebouw op het perceel betreft een schuur.

De planlocatie is ontsloten aan de Achterweg. In het zuiden komt de weg aan in de kern Culemborg. In het noorden komt de weg uit op de Beusichemsedijk. De navolgende afbeelding toont een impressie van de planlocatie.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: initiatiefnemer)

4. Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving

De beoogde ontwikkeling ziet op het gebruik van het gebouw aan de Achterweg 7a als kantoor en als kleinschalige vergaderlocatie. De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de beoogde inrichting van het perceel.



Situatie inrichting perceel (bron: MTD Landschapsarchitecten)

Met de ontwikkeling wordt het mogelijk om het wonen en werken op het perceel te kunnen combineren. Het gebouw zal gebruikt worden als accountantskantoor en als kleinschalige vergaderlocatie met een maximale groepsgrootte van 30 personen. Het gebouw wordt voorzien van enkele werkplekken en spreekruimten ten behoeve van het (eenmans) accountantskantoor van initiatiefnemer. Op die manier kunnen klanten worden ontvangen en kan ruimte worden gemaakt voor werkplekken voor medewerkers of stagiairs. Tevens zal het pand in de beoogde situatie worden gebruikt als kleinschalige vergaderlocatie, die ook benut kan worden voor trainingen/workshops. De vergaderactiviteiten hebben een besloten karakter. Op termijn is initiatiefnemer voornemens het pand weer te gaan gebruiken als woongebouw.

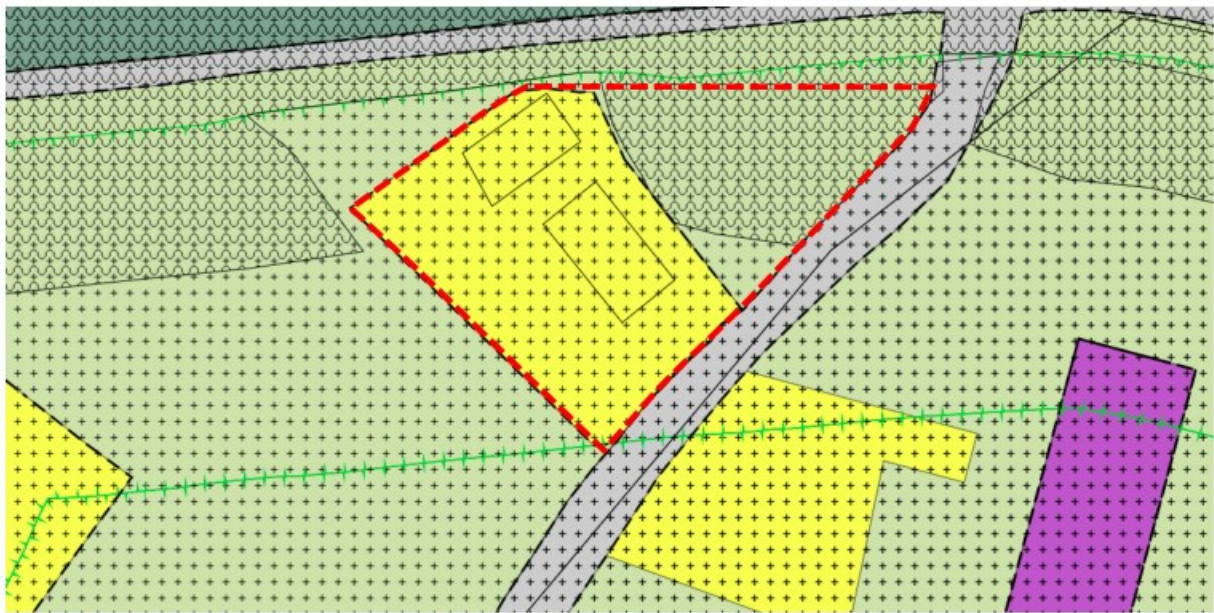
Om in genoeg parkeerplaatsen te kunnen voorzien wordt er een parkeerterrein aangelegd die ruimte biedt voor in totaal 22 parkeerplaatsen. Er zal hierbij gebruik worden gemaakt van grasbetontegels waardoor de groene uitstraling van het perceel behouden kan blijven. Tevens beschikt het plangebied over drie parkeerplaatsen voor het privégebruik van de woning aan de Achterweg 7. De aspecten parkeren en verkeer worden nader toegelicht in paragraaf 7.2. Net zoals in de huidige situatie het geval is wordt het plangebied ontsloten via de Achterweg.

5. Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplan maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Culemborg. Voor de locatie gold het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarin de gronden voorzien waren van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschap 1'. Het beoogde voornemen past niet binnen deze bestemmingen, waardoor buitenplans afgeweken dient te worden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied'.



Uitsnede van het tijdelijke omgevingsplan 'Buitengebied' (bron: omgevingsloket.nl)

In de omgeving van het projectgebied komen conform het tijdelijk deel van het omgevingsplan de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap 1' voor. De omgeving van het plangebied is aan te merken als landelijk gebied en kent een mix tussen wonen en agrarische activiteiten.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

- Bestemming 'Wonen':
 - Het gebruiken van de woning ten behoeve van een kantoor en vergaderlocatie.
- Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap 1':
 - Het aanleggen en gebruiken van parkeerplaatsen.

6. Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
1. duurzaam economisch groeipotentieel;
2. sterke en gezonde steden en regio's;
3. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Voorziet het plan voor kantoren in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand gebouw gebruikt als kantoor en



kleinschalige vergaderruimte. Het pand heeft een bruto-oppervlakte van 350 m². Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Nederland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Conclusie

De provincie geeft aan (kleinschalig) ondernemerschap en innovatie te stimuleren, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten. Het mogelijk maken van een kantoor en een kleinschalige vergaderlocatie is daarmee in lijn met de ambities van de provincie Gelderland. De beoogde ontwikkeling doet verder geen afbreuk aan de kwaliteit van het landschap. Door het toepassen van grasbetontegels voor de parkeerplaatsen blijft de groene uitstraling van het perceel behouden. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

6.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

Op 2 januari 2024 is de Omgevingsverordening Provincie Gelderland in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Beschermde landschap Gelderse streken

Voor zover een ontwikkeling van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Betuwe en Tielerwaard wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. De kernkwaliteiten van het landschap 'Betuwe en Tielerwaard' worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast omdat de beoogde ontwikkeling enkel voorziet in het gebruiken van pand als kantoor en vergaderlocatie en de aanleg van een parkeerplaats. Bij de aanleg van de parkeerplaats wordt gebruik



gemaakt van grasbetontegels. De structuren van het landschap en de openheid worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Er vinden verder geen andere werkzaamheden in het plangebied plaats.

Glastuinbouwgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in glastuinbouw en is niet gelegen in glastuinbouwgebied en heeft daarmee geen raakvlak met de regels van de omgevingsverordening.

Nationale landschappen

Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van de afbreuk van de kernkwaliteiten van de nationale landschappen. Er wordt immers alleen voorzien in het mogelijk maken van een kantoor en kleinschalige vergaderruimte in het pand en het realiseren van een parkeerplaats. Zoals eerder beschreven worden de kernkwaliteiten, zoals de openheid en de structuren van het landschap met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Structuurvisie Culemborg 2030

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Culemborg de Structuurvisie Culemborg 2030 vastgesteld. Deze visie fungeert als leidraad voor ruimtelijke beslissingen en uitdagingen waarmee de gemeente Culemborg wordt geconfronteerd. De ruimte in Culemborg is schaars. De vraag naar ruimte op het gebied van bereikbaarheid, groen, milieu, recreatie & toerisme, voorzieningen, water, werken en wonen verandert door trends in de bevolkingsgroei en -samenstelling, maar de beschikbare ruimte groeit niet. Om de toekomstige ontwikkelingen op te vangen en in goede banen te leiden is een ruimtelijk kader van groot belang. Dit kader moet richting geven aan ruimtelijke keuzes en uitdagingen waar de gemeente Culemborg voor staat. Dit kader wordt geschept in de structuurvisie.

In de beleidsrichtlijnen wordt duidelijk gesteld dat de Structuurvisie niet bepaalt of en wanneer een bepaalde locatie wordt ontwikkeld. Voor dergelijke beslissingen wordt verwezen naar het woningbouwprogramma van de gemeente Culemborg. De Structuurvisie geeft aan dat de gemeente Culemborg beperkte groei nastreeft tot ongeveer 30.000 inwoners in 2030. Destijds werd de bestaande capaciteit aan woningbouwplannen als voldoende beschouwd. Nieuwe woningbouwprojecten dienen zich kwalitatief te onderscheiden en werden niet als noodzakelijk gezien om de verwachte bevolkingsgroei op te vangen. Dit betekent echter niet dat nieuwe projecten uitgesloten zijn. De gemeente Culemborg staat expliciet open voor nieuwe initiatieven en kiest daarvoor als deze een meerwaarde voor de stad opleveren.



Planspecifiek

Volgens de structuurvisiekaart wil de gemeente ter plaatse van het plangebied het oeverwallandschap versterken en het cultuurhistorisch landschap verder behouden en versterken. Het mogelijk maken van het kantoor en de vergaderlocatie in het bestaande kantoor en het realiseren van de parkeerplaats doen geen afbreuk aan het landschap. Naar aanleiding van het voorgaande wordt geconcludeerd dat beoogde ontwikkeling in lijn is met de structuurvisie Culemborg 2030.



7. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er in het bestaande pand aan de Achterweg 7a een kantoor en een vergaderlocatie mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in aanpassingen van het uiterlijk van de gebouwen. Toetsten aan de welstand is voor de beoogde ontwikkeling daarom verder niet aan de orde.

7.2 Verkeer en parkeren

7.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande woning gebruikt als kantoor en vergaderlocatie. Om de invloed op het verkeersnetwerk in te kunnen schatten is de verkeersgeneratie van de planlocatie berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren'. Bij de berekening is uitgegaan van een 'niet stedelijk' woonmilieu in het 'buitengebied'. Conform de CROW-publicatie is er in de beoogde situatie sprake van 38,8 voertuigbewegingen per etmaal (zie tabel).

type	CROW-categorie	Oppervlakte / aantal	kengetal	verkeersgeneratie
kantoor en vergaderlocatie	kantoor (zonder baliefunctie)	350 m ²	8,75	30,6
woning	koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
totaal				38,8



In lijn met de huidige situatie zal de ontsluiting plaatsvinden via de Achterweg. Er worden maximale groepsgroottes van 30 mensen verwacht. Aangezien de verkeersgeneratie daarmee beperkt blijft is de verwachting dat de Achterweg deze verkeersgeneratie op zal kunnen vangen. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

In de 'Nota parkeernormen 2020-2025' heeft de gemeente Culemborg haar parkeernormen opgenomen. De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor de bestaande woning is aangesloten bij de categorie 'koop vrijstaand (woning duur)'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, afgerond drie parkeerplaatsen. Bij het perceel van de woning worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd.

De gemeente Culemborg heeft in haar Nota parkeernormen geen kencijfers voor een kantoor/vergaderlocatie. Ook het CROW beschikt niet over een parkeernorm voor een dergelijke functie. Derhalve is het benodigde aantal parkeerplaatsen gebaseerd op ervaringscijfers van de initiatiefnemer. Op het perceel worden er in totaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij een maximale groepsgrootte van 30 personen, in combinatie met het kleinschalige kantoor, worden 22 parkeerplaatsen voldoende geacht. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen zal gebruik worden gemaakt van grasbetontegels. Op deze manier kan het perceel zijn groene uitstraling behouden en is er geen sprake van een afbreuk van de landschappelijke kwaliteit.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's.



Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

Het gebouw is in het verleden (2020/2021) verbouwd en verduurzaamd. Het pand is toen aan de binnenkant volledig vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van een aardwarmtepomp. Omdat de beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging is verdere verduurzaming niet aan de orde. De planlocatie wordt met de beoogde ontwikkeling doorontwikkeld met een groen karakter. Het realiseren van een groene omgeving is uitnodigend, zet aan tot beweging en creëert rust.

7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een kantoor of vergaderlocatie is geen geluidsgevoelig object zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt in dit kader verder niet nodig geacht. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



7.5 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- Industrierterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel etc.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt in het bestaande gebouw aan de Achterweg 7a een kantoor en een kleinschalige vergaderlocatie mogelijk gemaakt. De initiatiefnemers wonen zelf in de woning aan de Achterweg 7, op hetzelfde perceel. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft de woning gelegen aan de Achterweg 8, gelegen op een afstand van ca. 60 meter van de planlocatie. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling kan aangenomen worden dat de beoogde bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied.

Aan de overzijde van de Achterweg, bij Achterweg 7, bevindt zich volgens het tijdelijke omgevingsplan een meubelzaak. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een milieugevoelige functie. Derhalve vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsmogelijkheden van het ter plaatse aanwezige bedrijf. Daarnaast bevindt zich tussen het plangebied en het bedrijf reeds een woning en is de planlocatie reeds van een woonfunctie voorzien.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.



7.6 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de Bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. De gemeente stelt in aanvulling hierop waar nodig 1 of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

Planspecifiek

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van geurveroorzakende activiteiten. Het aspect geur speelt geen rol voor de beoogde ontwikkeling en vormt daarmee ook geen belemmering.

7.7 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregele staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
- Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.



Met behulp van Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2021 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 15,9 µg/m³ PM₁₀, 9,2 µg/m³ PM_{2,5} en 12,0 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.8 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

De gemeente Culemborg heeft een archeologische beleidskaart voor haar grondgebied op laten stellen (2018). In het plangebied geldt een hoge verwachting voor het voorkomen van archeologische waarden. Met de beoogde ontwikkeling wordt het pand aan de Achterweg 7a gebruikt als een kantoor en kleinschalige vergaderlocatie. Behorende bij het kantoor en de vergaderlocatie worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is sprake van de aanleg van parkeerplaatsen, maar het grondverzet voor de parkeerplaatsen en de ophoging van de gronden heeft reeds (vergund) plaatsgevonden. Bij het aanleggen van de parkeerplaatsen worden enkel grasbetontegels geplaatst, er zullen geen aanvullende graafwerkzaamheden plaatsvinden. Derhalve is er met de beoogde ontwikkeling geen sprake van een aantasting van de archeologische waarden. Archeologisch onderzoek wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht.

De planlocatie beschikt over monumentale bebouwing. Het betreft een voor- oorlogse hallehuisboerderij met erf, datering 1928. De boerderij heeft elementen van de Amsterdamse School. Aan de zijde van de dijk, achter de boerderij gelegen hallehuisschuur dateert van een vroeger datum, vermoedelijk laatste kwart 19e eeuw. Er vinden geen werkzaamheden plaats die de monumentale waarde van de boerderij aan zal tasten.



De landschappelijke waarden van het plangebied worden met de beoogde ontwikkeling zoveel als mogelijk behouden. Bij de parkeerplaatsen zal gebruik worden gemaakt van grasbetontegels. Op deze manier kan het perceel zijn groene uitstraling behouden en is er geen sprake van een afbreuk van de landschappelijke kwaliteit. De rest van het plangebied blijft met de beoogde ontwikkeling zijn groene inrichting behouden. Geconcludeerd kan worden dat de aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen initiatief.

7.9 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

Bij het kantoor en de kleinschalige vergaderlocatie worden parkeerplaatsen aangelegd. Het ophogen van de gronden ten behoeve van de parkeerplaatsen heeft reeds (vergund) plaatsgevonden. Met de beoogde ontwikkeling worden enkel grasbetontegels aangelegd. Er vinden met de beoogde ontwikkeling dus geen bodemingrepen plaats. Daarnaast is de planlocatie reeds voorzien van een bodemgevoelige functie op een bodemgevoelige locatie. De bodem is reeds geschikt voor het beoogde gebruik. Desalniettemin is voor de planlocatie een voorafgaand bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 6 mei 2024, zie bijlage).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek bodem is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk dat de locatie waar de aan te vragen Omgevingsvergunning betrekking op heeft, onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Omdat er geen verdenking is voor de aanwezigheid van een verontreiniging van de grond of het grondwater, wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 op grond van artikel 5.7b van het Bal niet noodzakelijk geacht.

Het is niet aannemelijk dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem op de ontwikkellocatie, zoals vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Culemborg en/of de signaleringsparameter(s) beoordeling grondwatersanering, overschreden zullen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt de locatie geschikt geacht voor de geplande



wijziging van het gebruik en verbouwing van het pand. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.10 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10⁻⁶-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10⁻⁶-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.



Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Transport gevaarlijke stoffen

Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich het Amsterdam-Rijnkanaal waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De planlocatie bevindt zich op een afstand van ca. 1,9 km van het Amsterdam-Rijnkanaal. Het plangebied is daarmee niet gelegen binnen het explosieaandachtsgebied of het brandaandachtsgebied. Daarmee vormt het kanaal geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Inrichtingen

Ten oosten van de planlocatie, op een afstand van ca. 2,9 km, bevinden zich bij Camping Jachthaven Beusischem twee propaantanks. Gezien de afstand tot de planlocatie vormen deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

7.11 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurreggeving uit de Omgevingswet.



De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffing verlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermd) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezig dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere



soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een kantoor en een vergaderlocatie in het bestaande pand aan de Achterweg 7a.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Het plangebied ligt op circa 7.100 meter afstand tot een Natura 2000-gebied die gevoelig is voor stikstof. Gezien de beoogde ontwikkeling enkel toeziet op het realiseren van een kantoor en vergaderlocatie in het pand wordt het aten uitvoeren van een stikstofberekening voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. De beoogde ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Soortbescherming

Met de beoogde ontwikkeling worden geen ingrepen gedaan aan het plangebied. Wel worden er met de beoogde ontwikkeling 22 parkeerplaatsen aangelegd. De herinrichting van het perceel is in het verleden uitgevoerd, waaronder het ophogen van de gronden ter plaatsen van de parkeerplaatsen. Het plaatsen van de grasbetontegels voor de parkeerplaatsen gaat niet ten kosten van beschermde diersoorten. Derhalve is er met de beoogde ontwikkeling geen sprake van een aantasting van beschermde soorten binnen het plangebied.

Houtopstanden

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bomen gekapt.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de natuurregelgeving van de Omgevingswet.

7.12 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het



watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen t.a.v. het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Rivierenland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening waterschap Rivierenland de keur en de algemene regels van het waterschap vervangen. De waterschapsverordening bevat de regels van het Waterschap Rivierenland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiveringstechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij Waterschap Rivierenland. De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de keur en de algemene regels. Bovendien bevat de waterschapsverordening regels over lozingen. Lozingen waren eerst op het niveau van de centrale overheid geregeld.

Planspecifiek

Het aspect water heeft door de ligging langs de Beusichemsedijk en bijbehorende regionale waterkering een belangrijke rol in het plangebied.

Watercompensatie

Er moet extra waterberging worden gerealiseerd als een ontwikkeling buiten de bebouwde kom voorziet in een toename in verharding van meer dan 1.500 m². Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. In de huidige situatie is een groot deel van de planlocatie onverhard. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een toename in verharding. Er wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd met een oppervlakte van ca. 600 m² waarbij gebruikt wordt gemaakt van halfverharding. Er vinden geen andere werkzaamheden plaats waarbij sprake zal zijn van een toename in verharding. Daarmee is er geen sprake van een toename in verharding van meer dan 1.500 m². Watercompensatie is daarmee niet aan de orde.



Waterafvoer

Met de beoogde ontwikkeling worden geen aanpassingen gedaan aan het waterafvoer binnen het plangebied.

Waterkeringen

Een deel van de planlocatie bevindt zich binnen een primaire waterkering. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats binnen de waterkering. Met de beoogde ontwikkeling worden verder geen werkzaamheden binnen deze beschermingszone voorzien.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen negatieve gevolgen voor het watersysteem.

7.13 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit 2 verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.



Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn.. De 3 hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het mogelijk maken van de kantoor en vergaderlocatie in het pand aan de Achterweg 7a. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt: Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Er dient daarom te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in het mogelijk maken van een kantoor en een vergaderlocatie in het pand gelegen aan de Achterweg 7a. Er vinden verder geen werkzaamheden in de omgeving van het plangebied plaats. De verwachting is dat het project geen negatieve effecten veroorzaakt, gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling en gezien er geen aanpassingen aan het perceel worden gedaan.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. De onderbouwing waarom geen m.e.r. is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het omgevingsplan.

Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een m.e.r. niet vereist is.



8. Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het Publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is art. 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet enkel toe op een wijziging van het gebruik van het pand aan de Achterweg 7a als kantoor en vergaderlocatie. Het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht.



9. Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zal het bestaande pand als kantoor en kleinschalige vergaderlocatie gebruikt worden. Om het pand te kunnen gebruiken als kantoor en vergaderlocatie en voor het aanleggen van de parkeerplaatsen dient er met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) afgeweken te worden van de regels van het tijdelijke omgevingsplan. Uit deze onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het nationale, provinciale en het gemeentelijk beleid. Met de beoogde ontwikkeling wordt het mogelijk het wonen en werken op één perceel te kunnen combineren. Uit deze onderbouwing is gebleken dat er geen sprake is van een belemmering vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu. Gesteld kan worden dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en dat er een balans is tussen verschillende functies binnen het plangebied.



