



Omgevingsdienst Rivierenland

Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

De heer/mevrouw [REDACTED]

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 19 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en verduurzamen van de rijksmonumentale Boerderij Steurenburg op het adres Achterstraat 36 in Zoelen. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven.

U ontvangt van ons de ontwerpomgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Rijksmonumentenactiviteit
- Omgevingsplanactiviteit – bouwen
- Bouwactiviteit - technisch

Welke regels gelden er?

Er gelden regels voordat u kunt starten met de werkzaamheden en tijdens het uitvoeren hiervan. Zo moet u de start en het einde van de werkzaamheden op tijd bij ons te melden. In hoofdstuk 1 van de omgevingsvergunning staan alle regels waar u zich aan moet houden en in bijlage I staat voor welke werkzaamheden u eerst nog toestemming moet vragen. Lees deze daarom goed door.

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.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf de dag na publicatie op www.officielebekendmakingen.nl tot en met zes weken daarna. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

De Omgevingsdienst Rivierenland is een samenwerkingsverband van 8 gemeenten, te weten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel en de provincie Gelderland.

Datum

3 2121 2025

Pagina

1 van 13

Ons kenmerk

ODR2416734

Uw kenmerk

Behandeld door

[REDACTED]

Omgevingsdienst Rivierenland

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

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500

IBAN NL49BNGH0285157841

BTW NL 8521.32.104.B.01

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

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling. Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan vanaf de dag na publicatie op www.officielebekendmakingen.nl tot en met zes weken daarna.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Wanneer mag u beginnen?

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

Hoe maken we de beslissing bekend?

gemeente Buren maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij activiteiten die wordt aangevraagd, namelijk het verduurzamen en verbouwen van de rijksmonumentale boerderij Steurenburg.

Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
Hoofdstuk 2: Motivering en overwegingen
Hoofdstuk 3: Documenten bij de vergunning

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:
- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2416734 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.

1. Algemene voorschriften

1. Uitvoering volgens de voorschriften

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

2. Schade openbare ruimte

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

3. 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.

4. Burgerlijk Wetboek

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

5. 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

6. Kabels en leidingen

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

7. Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moest asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin,

Omgevingsdienst Rivierenland

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.

8. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

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

9. Asbesthoudende materialen

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

10. Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

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.

11. Vrijgekomen grond op eigen terrein

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

12. 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.

13. Archeologische toevalsvondsten

Het kan voorkomen dat u bij grondwerkzaamheden vondsten tegenkomt waarvan u enigszins kunt vermoeden dat ze van belang zijn vanuit het oogpunt van archeologische monumentenzorg. Deze vondsten vallen onder de meldingsplicht (art. 5.10 Erfgoedwet). De vinder is verplicht deze toevalsvondst te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Raadpleeg voor meer informatie hierover hun website <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/archeologische-vondsten-melden/toevalsvondsten>

14. 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 Buren.

- 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.

2 Toezicht

1. Contactgegevens toezichthouder:

Toezichthouder ODR: 344-579314

2. 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.

3. Besluit bouwwerken Leefomgeving

1. Meldingen

Voordat u begint met de werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. U doet dit via www.omgevingswet.overheid.nl

2. Bouwen volgens BBL

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving

3. Kwaliteitsverklaringen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

4. Constructie

1. Afwijkingen

Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen.

Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder

2. Constructiegegevens

Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u een constructief ontwerp bij de gemeente indienen. Dit ontwerp bestaat uit de definitieve constructiegegevens en -berekeningen. De constructeur keurt het ontwerp.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

5. Monumenten – Cultureel Erfgoed

1. Startbijeenkomst

Voor de start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder een startbijeenkomst organiseren. De toezichthouder, de adviseur en een vertegenwoordiger van de RCE moeten voor deze bijeenkomst worden uitgenodigd. Tijdens deze startbijeenkomst maken de vergunninghouder en de toezichthouder afspraken over de bouwcontroles door de toezichthouder en over de begeleiding van de werkzaamheden door de medewerker monumenten over o.a. de wijze van toepassen van isolatiemateriaal aan de binnenzijde op de wanden, de vloeren en in het dak. De vergunninghouder moet de aannemer op de hoogte brengen van deze vergunning en de bijbehorende voorschriften. De aannemer bewaart deze vergunning op het uit te voeren werk.

2. Voorwaarden vanuit de RCE

Zie hoofdstuk 2

3. Uitvoering wijzigen

Het is niet toegestaan tijdens de uitvoering wijzigingen door te voeren zonder de toestemming van de toezichthouder

4. Uitvoeringsvoorschriften

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

5. Terughoudende restauratie

De vergunninghouder streeft naar een terughoudende restauratie, waarbij zoveel mogelijk van het oorspronkelijke materiaal behouden blijft. Indien bouwkundige onderdelen niet meer voldoen, is vervanging mogelijk in overeenstemming met de bestaande (mits oorspronkelijke) detaillering, materialen en constructie.

Omgevingsdienst Rivierenland

6. Vernieuwen onderdelen

De medewerker monumentenzorg bepaalt via de toezichthouder welke onderdelen van het monument de vergunninghouder kan vernieuwen. Het kan gaan om onderdelen van de kapconstructie, vloerbalken, vloerdelen, trappen, ramen en deuren.

Pagina
8 van 13

Ons kenmerk
ODR2416734

Hoofdstuk 2: Motivering en overwegingen

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

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Voor rijksmonumenten waarbij advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig is, is de procedure uitgebreid. Dan geldt een standaard beslistermijn van 26 weken.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

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 16.5.3, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Bouwactiviteit – Technisch

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

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben nog niet kunnen vaststellen dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voordat we over kunnen gaan tot het definitieve besluit, moeten de constructieberekeningen en –tekeningen aangeleverd en goedgekeurd zijn door onze externe adviseur.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op

www.wetten.overheid.nl/zoeken.

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

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' zijn wij van plan u de vergunning te geven, mits de constructietekeningen en -berekeningen goedgekeurd zijn.

Pagina
10 van 13

Ons kenmerk
ODR2416734

Omgevingsplanactiviteit - Bouwen

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

Uw project is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan

Wij hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Kernen Buren". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de volgende werkingsgebieden "wonen" en daarnaast "waarde – cultuurhistorie". Het heeft de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument". Het pand is een rijksmonument.

Er is geen strijdigheid met het omgevingsplan, omdat het verduurzamen en verbouwen van de rijks-monumentale boerderij voldoet aan de regels.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Uw plan voldoet aan de eisen van welstand. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 21 mei 2025 getoetst.

Provinciale omgevingsverordening

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

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 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

Conclusie

Voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit - bouwen' zijn wij van plan u de omgevingsvergunning te geven.

Rijksmonumentenactiviteit

Rijksmonument

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

Beoordeling

We hebben advies gevraagd aan de Monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Bij de beoordeling is er getoetst aan artikel 4.32 van het Omgevingsbesluit. Het verduurzamen en het verbouwen van de rijksmonumentale boerderij Steurenburg is een ingrijpende verandering. Daarom is er advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gevraagd. Daarom wordt het plan behandeld met een uitgebreide procedure. Er is advies gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie volgens artikel 4.22 van het omgevingsbesluit.

Het advies van de monumentencommissie is:

Het plan komt het voorgaande advies tegemoet, waarover de commissie zich positief uitspreekt.

Exterieur- De commissie spreekt zich positief uit over het achterwege laten van buitenisolatie bij de fruitschuur; De deur in de rechterzijgevel van de fruitschuur is aangepast conform voorgaand advies.

Interieur - De commissie spreekt zich positief uit over het aangepaste voorstel waarbij de muren op het kelderdek behouden blijven, afhankelijk van nader historisch onderzoek en bouwtechnische kwaliteit.

Conclusie Het plan is akkoord.

Het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is:

Akkoord, onder de volgende voorwaarden:

- Aanpassen schuine dak: akkoord als er d.m.v. een memo een aanvulling komt op het bouwhistorisch onderzoek met de foto en mogelijk ander bewijs;
- Aanpassen keukenvloer: in dezelfde memo een aanvulling t.a.v. de keukenvloer met mogelijk foto of ander bewijs;
- Nader overleg over wijze van toepassen van isolatiemateriaal aan de binnenzijde op de wanden, de vloeren en het dak voorafgaand aan de start van de werkzaamheden met de bouwfysisch adviseur, de toezichthouder en een vertegenwoordiging van de RCE;
- Het isolatiemateriaal goed luchtdicht op houten balken te laten aansluiten;
- Bij de toepassing van isolatievloeken is het, indien nodig, van belang om in overleg met de bouwfysisch adviseur te zorgen voor een goede dampremmer;

Het is te overwegen om in plaats van vacuümglas te kiezen voor een dun isolatieglas met een gasgevulde spouw, zoals Stolker Monuglas of Monu Vision.

Omgevingsdienst Rivierenland

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het verbouwen en verduurzamen rijks-monumentale Boerderij Steurenburg op het adres Achterstraat 36 in Zoelen. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren zijn van plan u de omgevingsvergunning voor het verbouwen en verduurzamen rijks-monumentale Boerderij Steurenburg op het adres Achterstraat 36 in Zoelen te geven.

Met vriendelijke groet,

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



mr. 
teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Pagina
12 van 13

Ons kenmerk
ODR2416734

Commented [AB1]: Hier is de handtekening van 
weggevalen

Hoofdstuk 3: Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2416734 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Pagina
13 van 13

Ons kenmerk
ODR2416734

Bijlagen:		
21-1-2025	ODR_formulier_aanvraag_vergunning_bouwen.pdf	Aanvraag activiteit Bouwen
25-04-2025	003-verzoek.pdf	Aanvraag activiteiten Technisch en Rijksmonument
8-5-2025	T12 Nieuwe Toestand 01-05-2025.pdf	Tekeningen nieuwe toestand
8-5-2025	T13 Nieuwe Details 01-05-2025(1).pdf	Details nieuwe toestand
19-12-2024	000-T11 BESTAANDE TOESTAND dd 2024-12-18.pdf	Tekeningen bestaande toestand
19-12-2024	000-fotoboek Steurenburg A3.pdf	Fotoboek
19-12-2024	002-DUMO advies Achterstraat 36 Zoelen 01-22-2025 definitief.pdf	Dumo advies

Commented [AB2]: Meestal stuur ik het advies van de RCE ook mee, maar in dit geval misschien niet handig. Want wat stuur je dan mee, de laatste mail?