



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

De heer/mevrouw J.J. van Dijk  
Stadhouderslaan 22  
3905HD Veenendaal

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte heer/mevrouw Van Dijk,

Op 13 oktober 2025 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 9 grondgebonden woningen en 5 appartementen op het kadastrale perceel, gemeente Maurik, sectie O, nummer 250, Adam van Delenstraat 6 c, in Eck en Wiel. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen
- Bouwactiviteit technisch voor het appartementengebouw

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

Ook is besloten dat de adressen van de woningen M.H. Verbrughhofje 1 t/m 7 Eck en Wiel (oneven) en 12 t/m 20 (even) worden. Voor de appartementen worden de adressen M.H. Verbrughhofje 2 t/m 10 Eck en Wiel (even). Lees ook de bijlage 'huisnummerbesluit'.

### **Meldingsplicht voor het onderdeel technisch bouwen**

U moet nog een melding voor het onderdeel technisch bouwen in (laten) dienen voor de 9 grondgebonden woningen en dient hiervoor een kwaliteitsborger in te schakelen.

Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen van deze woningen. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op [www.tlokb.nl/kwaliteitsborging](http://www.tlokb.nl/kwaliteitsborging). U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Datum

26 maart 2026

Pagina

1 van 23

Ons kenmerk

ODR2515017

Uw kenmerk

Behandeld door

J.D. Vlot

**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

### **Wanneer mag u beginnen?**

U kunt pas met de bouw-/graafwerkzaamheden starten als het archeologisch onderzoek is afgerond en u een schriftelijke verklaring heeft van vrijgave van het terrein door de gemeente.

Pagina  
2 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

### **Archeologie**

In deze vergunning zijn ook voorschriften voor archeologie opgenomen. U kunt pas met de bouw-/graafwerkzaamheden starten als het archeologisch onderzoek is afgerond en u een schriftelijke verklaring heeft van vrijgave van het terrein door de gemeente.

Daarnaast wijzen we u erop dat bij de werkzaamheden de bodem zo min mogelijk mag worden verstoord. Bij onvoldoende draagkracht van de bovengrond moeten beschermende maatregelen worden genomen om verstoring door wegzakking van zware rijtuigen en machines tegen te gaan (bijvoorbeeld aanbrenge rijplaten). Bij de sloopwerkzaamheden moet de bodem zo min mogelijk worden verstoord. Dit kan worden bereikt door alleen de funderingen van de bestaande bebouwing te verwijderen. Andere graafwerkzaamheden en/of egalisatie van het terrein is niet toegestaan.

**Let op!** U mag pas beginnen met het bouwen van de grondgebonden woningen als u een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit heeft of uw melding is goedgekeurd. Het bouwen voordat de vergunning onherroepelijk is, is op eigen risico.

### **Meld sloopwerkzaamheden**

Indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> slooafval 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen' – Melding (Rijk).

### **Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens**

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

### **Wij maken het besluit bekend**

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

### **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 Buren  
Aan de commissie bezwaarschriften  
Postbus 23  
4020 BA MAURIK

Pagina  
3 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

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.

### **Wij brengen u kosten in rekening**

Voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning rekent de gemeente kosten. Deze kosten noemen we leges.

U ontvangt een factuur van de gemeente Buren met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de leges.

### **Heeft u vragen?**

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met de heer J.D. Vlot, telefoonnummer 0344- 57 93 14. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder via 0344- 57 93 14. Wij wensen u veel succes met het realiseren van uw plannen!

Met vriendelijke groet,

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



L. Graanoogst  
Teammanager vergunningverlening  
Omgevingsdienst Rivierenland

## **Omgevingsvergunning**

### **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 bouwen
- Bouwactiviteit technisch

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

## Hoofdstuk 1 Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2515017 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.

### Voorwaarden waterbeheer

- Om de huizen te beschermen tegen waterinloop vanaf de straat door hoosbuien dienen de vloerpeilen minimaal 20 cm hoger dan de tuin zijn;
- Om de huizen te beschermen tegen hoge grondwaterstanden door rivierkwel moet het vloerpeil minimaal 70cm hoger dan de Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zijn;
- In het kader van de waterhuishoudkundige dient er voldoende berging te zijn en afvoer bij T=10 – 44mm

### 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 natuurregels van de Omgevingswet. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten, dieren en natuurgebieden. 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 moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland. U bent zelf verantwoordelijk bent voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet.

#### Voorwaarden archeologisch proefsleuvenonderzoek

- Voorafgaand aan de werkzaamheden waarop deze vergunning van toepassing is (bouwen, bouwrijp maken, infra, K&L, e.d.), vindt archeologisch onderzoek plaats in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform KNA 4.2 protocol 4003).
- Voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek is een vooraf door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht. ODR fungeert in het kader van de Omgevingswet als bevoegd gezag namens gemeente Buren.
- Het op te stellen PvE voldoet minimaal aan de kwaliteitseisen opgenomen in KNA 4.2 protocol 4001 en het Handboek archeologie Rivierenland (Stiller & Van Oort 2018). De goedgekeurde PvE (zie bijlage) maakt als onderdeel uit van de Omgevingsvergunning.
- Door de opdrachtnemer (i.e. uitvoerder archeologisch proefsleuvenonderzoek) wordt voor de opdrachtgever een Plan van

Aanpak (PvA) opgesteld over de uitvoering van de werkzaamheden conform PvE. Dit PvA wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de deskundige archeologie van bevoegd gezag namens bevoegd gezag (i.e. regioarcheoloog Rivierenland in het kader van een aanvraag Omgevingsvergunning).

- De uitvoering van de werkzaamheden en het daaraan verbonden archeologisch proefsleuvenonderzoek moeten minimaal 7 werkdagen voor aanvang schriftelijk gemeld worden per e-mail aan de deskundige archeologie namens bevoegd gezag gemeente Buren (i.e. regioarcheoloog Rivierenland van Omgevingsdienst Rivierenland (h.vanoort@odrivierenland.nl)).
- Beëindiging van de werkzaamheden in het veld (i.e. archeologisch proefsleuvenonderzoek) wordt bepaald door de deskundige archeologie van bevoegd gezag in samenspraak met de uitvoerder en de opdrachtgever en/of aannemer.
- Het eindproduct van het archeologisch proefsleuvenonderzoek is een KNA-conforme standaardrapportages (eisen hiervoor zijn opgenomen in het genoemde PvE).
- Het archeologisch proces is afgerond als in het eindproduct (i.e. onderzoeksrapport/standaardrapportage) aan de relevante onderdelen van het PvE is voldaan en daarop akkoord is gegeven door deskundige archeologische namens bevoegd gezag.
- Deponering van het onderzoeksrapport in Archis gebeurt na het hierboven genoemde akkoord door de archeologisch deskundige.
- Let op: de kans bestaat dat behoudenswaardige archeologische resten tevoorschijn komen tijdens het archeologisch proefsleuvenonderzoek. Als deze resten niet ter plaatse (dus in situ) behouden kunnen blijven, zullen ze opgegraven moeten worden conform de daartoe gestelde minimale eisen (i.e. KNA 4.2 protocol 4004 en aanvullende regels uit het Handboek archeologie Rivierenland). Voor de Opgraving is eveneens een goedgekeurd PvE verplicht en verschijnt tevens een archeologisch onderzoeksrapport. Overige randvoorwaarden aan het onderzoek worden in het genoemde PvE opgenomen.
- Voor het archeologisch onderzoek is toepassing van relevante passages uit de volgende documenten verplicht:
  - Stiller & van Oort, 2018: Handboek archeologie Rivierenland. Richtlijnen voor bedrijven. ODR. Tiel.
  - Tol, A., 2012: KNA leidraad inventariserend veldonderzoek deel proefsleuvenonderzoek (IVO-P). SIKB Gouda.
  - Alle relevante KNA leidraden specialistisch onderzoek worden gespecificeerd en vermeld in het PvE.

### Werk in de bodem

#### **Algemene bodemvoorwaarden bij graafwerkzaamheden**

1. Voor graafwerkzaamheden gelden regels. Deze regels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving. Als u gaat graven, moet u het bevoegd gezag vooraf informeren.
2. Als u tijdens het graven iets tegenkomt dat kan wijzen op verontreiniging (bijvoorbeeld een oliegeur of asbeststukjes), moet u direct stoppen met het werk. U moet dat dan melden aan de Omgevingsdienst Rivierenland. We besluiten dan samen met u

- hoe u verder kunt met het werk. Het kan zijn dat u eerst een bodemonderzoek moet laten doen.
3. Als het voor de graafwerkzaamheden nodig is om grondwater uit de bodem te pompen en te lozen op de riolering of een watergang moet u hiervoor toestemming vragen bij uw gemeente en/of bij het Waterschap Rivierenland. Wat u moet doen, kunt u nagaan via het omgevingsloket.
  4. Als u de uitgegraven grond niet op uw eigen perceel wilt of kunt gebruiken, moet u de grond afvoeren. De regels voor hergebruik van grond staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Regeling bodemkwaliteit 2022.

### Toelichting

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

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

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

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

### Geef veranderingen door

U moet 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](mailto: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.

Pagina  
8 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

### 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 sorteerbebedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

### Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

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

### Asbesthoudende materialen

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

### Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via [www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding](http://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 Buren. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Pagina  
9 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

### Huishoudelijk afvalwater

- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk 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>.

## **Besluit bouwwerken Leefomgeving**

### Bouwen volgens BBL

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Pagina  
11 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

### Kwaliteitsborger

De 9 grondgebonden woningen vallen onder gevolgklasse 1 en hier is een kwaliteitsborger noodzakelijk.

### Aanwezigheid toezicht gemeente

Geef aan de kwaliteitsborger door dat wij aanwezig willen zijn bij de volgende momenten:

- Starten betonvloer eerste verdiepingvloer

### 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.

### 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 via 0344- 57 93 14.

## **Constructie**

### **Let op!**

De onderstaande voorwaarden zijn alleen van toepassing op de 5 appartementen

### Constructiegegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdát u met de bouw begint naar de omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: [post@odrivierenland.nl](mailto:post@odrivierenland.nl). Stuur ons gegevens over:

#### Opmerkingen

- De fundering op de bouwkundige tekening van het appartementencomplex komt niet overeen met de berekening. De tekening dient te worden aangepast en de fundering moet op palen worden weergegeven. – tekening aanpassen.
- De constructieberekeningen van twee-onder-een-kapwoningen ontbreekt en dient te worden ingediend.

### **Nog indienen of aanpassen 3 weken voor aanvang bouwwerkzaamheden:**

- Bouwkundige tekeningen (situatie, plattegronden, aanzichten (gevels), doorsnedes, details - Aanpassen
- Sonderingsrapport voor hele project – **Nog aanleveren**
- Funderingadvies / berekening paal draagvermogen / onderbouw draagkracht grond (bedding en grondspanning) voor twee onder een kap woning – **Nog aanleveren.**

### **Nog indienen of aanpassen 3 weken voor uitvoering betreffende werkzaamheden:**

- Berekening en tekening begane grond vloer (volgens leverancier)
- Berekening en tekening 1e verdiepingsvloer (volgens leverancier)
- Berekening en tekening 2e verdiepingsvloer (volgens leverancier)
- Berekening en tekening dakvloer (volgens leverancier)
- Berekening en tekening gevellateien (standaard staal volgens leverancier)
- Tekening en berekening prefab beton onderdelen (trappen, bordessen, galerijen, balkons, lateien, wanden, kelders etc.)

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Vermeld bij het indienen van de constructiegegevens het volgende zaaknummer ODR2603242.

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.

## Hoofdstuk 2 Motivering en overwegingen

Pagina  
13 van 23

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

Ons kenmerk  
ODR2515017

### **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**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op

[www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://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

## Omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit - bouwen

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

### Uw aanvraag is getoetst aan de planologische regels uit het omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Kernen Buren" en het paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de volgende werkingsgebieden "Bedrijf" en daarnaast "Waarde – Archeologisch Waardevol gebied 2". Het heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - emballagebedrijf".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het omgevingsplan, omdat op het betreffende perceel geen woningen gebouwd mogen worden.

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- artikel 7.1 van het bestemmingsplan, omdat op het betreffende perceel alleen een bedrijf is toegestaan

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 (uit)zicht op het bouwwerk

Het bouwplan heeft een beperkte omvang. Het bouwplan beperkt het uitzicht van mensen uit de buurt niet. Het woonplezier voor mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord.

- Schaduw op de grond van het bouwwerk

Het bouwplan heeft een beperkte omvang. Het woonplezier voor mensen in de buurt wordt niet ernstig verstoord.

- Vermindering van privacy

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

### Omgevingsaspecten

- Ruimtelijke inpassing

De locatie is gelegen aan de zuid zijde van de Adam van Delenstraat. In de bestaande situatie is dit perceel bebouwd en in gebruik als bedrijf. Aan de adam van Delenstraat staat verschillende bebouwing. De bestaande bebouwing bestaat voor een groot deel uit woningen. De nieuwe woningen komen op een terrein waar een bestaande bedrijfspand gesloopt gaat worden. Er ontstaat geen vervelende voor- en achterkant situatie. De woningen en appartementen hebben een positieve invloed op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de Adam van Delenstraat.

Woningvoorraad

De woningvoorraad gaat over het aantal woning die de gemeente mag (laten) bouwen.

In dit plan wordt gevraagd om 9 grondgebonden woning en 5 appartementen op te nemen uit de woningvoorraad. De bouw van deze woning past binnen de woonvisie van de gemeente Buren.

Pagina  
15 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

Geluid

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, zie paragraaf 4.6.2 van de ruimtelijke motivering.

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, zie paragraaf 4.6.3 van de ruimtelijke motivering.

Geur

Geurrapport is akkoord. De voorgrondbelasting is weliswaar hoger dan de geurnorm van 2 OU/E maar de veehouderij wordt niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden omdat de geurbelasting op reeds bestaande geurgevoelige objecten die dicht bij de veehouderij liggen ook al hoger is dan de van toepassing zijnde norm. Geur vormt geen belemmering voor het plan.

Kwaliteit van de lucht

Het gaat hier om de kwaliteit van de lucht in de omgeving van de locatie. Het plan gaat over de bouw van grondgebonden woningen en appartementen. De wet heeft een ondergrens gesteld. De invloed van dit plan is beperkt. De conclusie is dat de kwaliteit van de lucht geen belemmering vormt voor het plan.

Omgevingsveiligheid

Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, zie paragraaf 4.14 van de ruimtelijke motivering.

Parkeren

Er worden genoeg parkeerplaatsen gemaakt. Met de realisatie van de beoogde parkeerplekken op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte. Het plan zal daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het besluitgebied en voldoet daarmee aan de regels die de gemeente heeft gemaakt.

Verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling zie paragraaf 4.4.4.1 van de ruimtelijke motivering.

Activiteiten en milieuzonering

Met inachtneming van het gesteld in voorgaande paragraaf 4.5 van de ruimtelijke motivering, wordt geconcludeerd dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, zie paragraaf 4.10 van de ruimtelijke motivering.

Pagina  
16 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

Ecologie

*Natuurgebieden*

Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt dichtbij. Te veel stikstof is slecht voor de natuur. De afstand van is 1,027km. Het bouwen van de woningen is niet slecht voor de natuur.

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

Fysieke leefomgeving

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, zie paragraaf 4.9 van de ruimtelijke motivering.

Luchtkwaliteit

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, zie paragraaf 4.8 van de ruimtelijke motivering.

**Welstandseisen**

Uw plan voldoet aan de eisen van welstand. De welstandscommissie heeft uw plan op 3 november 2025 getoetst.

**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.

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 maatregelen opleggen.

Onze taak is om u te informeren over de natuurregels onder de 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. U heeft een quickscan flora en fauna laten uitvoeren om inzichtelijk te krijgen of er nader onderzoek naar bepaalde soorten nodig is, en / of dat er voorzorgsmaatregelen nodig zijn om negatieve effecten op soorten te voorkomen. Hieruit blijkt dat er geen bijzondere of beschermde soorten te verwachten zijn. Wel

kunnen er algemene soorten broedvogels voorkomen op het terrein en kan tijdens het werk de rugstreeppad het terrein koloniseren.

Pagina  
17 van 23

Het natuuronderzoek is compleet en is van recente datum. U heeft daarmee voldaan aan uw onderzoeksplicht. We adviseren u om de voorzorgsmaatregelen die in de natuurrapportage zijn opgenomen, te volgen. Zoals starten met werken buiten het broedseizoen of na een voorafgaande broedvogelcontrole.

Ons kenmerk  
ODR2515017

U heeft verder een onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijke effecten door een toename van stikstof. Hierbij heeft u de aanlegfase onderzocht, evenals de gebruiksfase (verkeersgeneratie nieuwe woningen). U heeft het onderzoek goed uitgevoerd. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Er is daarom geen sprake van negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden. Een natuurvergunning is daarom voor dit aspect niet benodigd.

U bent zelf verantwoordelijk voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet. Dat u de omgevingsvergunning heeft verkregen, betekent niet automatisch dat er geen natuurvergunning nodig is van de provincie.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op

[www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://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](http://www.omgevingswet.overheid.nl/viewer)

### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 9 grondgebonden woningen en 5 appartementen op de adressen M.H. Verbrughhofje 1 t/m 7 (oneven), 12 t/m 20 (even) en M.H. Verbrughhofje 2 t/m 10 (appartementen) te Eck en Wiel. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen'.

## **Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (technisch)**

Pagina  
18 van 23

Uw aanvraag voor het realiseren van 5 appartementen hebben wij getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ons kenmerk  
ODR2515017

### **Besluit bouwwerk leefomgeving**

U heeft voldoende laten zien dat uw aanvraag voldoet aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op  
[www.wetten.overheid.nl/zoeken](http://www.wetten.overheid.nl/zoeken).

1. artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
2. Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

### **Conclusie**

U heeft een vergunning 'technisch bouwen' aangevraagd voor de 5 appartementen op de adressen M.H. Verbruggenhofje 2 t/m 10 in Eck en Wiel. U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de activiteit 'technisch bouwen' voor het appartementengebouw.

**Besluit**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Buren hebben besloten dat u de omgevingsvergunning voor het bouwen van 9 grondgebonden woningen en 5 appartementen, M.H. Verbrughhofje 1 t/m 7 (oneven), 12 t/m 20 (even) en M.H. Verbrughhofje 2 t/m 10 (appartementen) te Eck en Wiel krijgt. U krijgt de vergunning voor de volgende activiteiten:

- 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen'
- 'technisch bouwen' voor het appartementengebouw

Pagina  
19 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

L. Graanoogst  
Teammanager vergunningverlening  
Omgevingsdienst Rivierenland

## Hoofdstuk 3 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2515017 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlagen:

13-10-2025	000-Bijlage 2 Verkennend- en nader bodemonderzoek.pdf	Bodemonderzoek
23-10-2025	001-S-9132a SCI-02A Constructierapport bovenbouw en fundering.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-01 - Fundering-begane grond 3-kapper.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-02 - Fundering-begane grond 2 kapper.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-11 - 1e verdieping-2e verdieping 3-kapper.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-12 - 1e verdieping- 2e verdieping 2 kapper.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-51 - Details 3-kapper.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-52 - Details 2 kapper.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-P01 - Palenplan 3-kapper.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-P02 - Palenplan 2 kapper blok A.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-P03 - Palenplan 2 kapper blok B.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-P04 - Palenplan 2 kapper blok C.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - BE-TL - Tekeningenlijst.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - TO-01 - Fundering-Begane grond.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - TO-01w - Wapening Fundering.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - TO-11 - 1e verdieping- 2e verdieping.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - TO-31 - Details.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - TO-P01 - Palenplan.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132 - TO-TL - Tekeningenlijst.pdf	Constructieve berekening
20-01-2026	003-S-9132w SCI-01A Constructierapport bovenbouw en fundering.pdf	Constructieve berekening
13-10-2025	000-PR21881 - 5 appartementen	Overige gegevens

## Omgevingsdienst Rivierenland

13-10-2025	Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel - BBL app 1+2.pdf 000-PR21881 - 5 appartementen	noodzakelijk voor toetsing Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing
13-10-2025	Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel - BBL app 3+4.pdf 000-PR21881 - 5 appartementen	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing
13-10-2025	Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel - BBL app 5.pdf 000-PR21881 - 5 appartementen	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing
13-10-2025	Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel - BBL appartement totaal.pdf 000-PR21882 - 5 app. Adam van Delenstr. 6c te Eck en Wiel -	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing
13-10-2025	Equivalenten warmtew. ber.pdf 000-PR21882 - 5 appartementen	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing
13-10-2025	Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel - BENG.pdf 000-PR21882 - 5 appartementen	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing
10-02-2026	Adam van Delenstraat 6c te Eck en Wiel - MPG.pdf 005-51035107 D1 rapport onderzoek geurhinder veehouderijen NL26-648800269-163295.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
13-02-2026	006-Ruimtelijke motivering Adam van Delenstraat 6c, Eck en Wiel Definitief_V2.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan
13-10-2025	000-Bijlage 3 Asbestinventarisatie.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan
13-10-2025	000-Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan
13-10-2025	000-Bijlage 5 Akoestisch onderzoek paramedische praktijk Adam van Delenstraat 8.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan
13-10-2025	000-Bijlage 6 Akoestisch onderzoek buitenunits warmtepompen.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan
13-10-2025	000-Bijlage 7 Digitaal wateradvies.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan
13-10-2025	000-Tweezijdig getekende anterieure exploitatieovereenkomst.PDF	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

## Omgevingsdienst Rivierenland

12-01-2026	002-Bijlage 11_PvE_A van Delenstraat_Eck en Wiel_P06859_GRA_AR_def_2025125_on-og-bg.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	Pagina 22 van 23  Ons kenmerk ODR2515017
12-01-2026	002-Bijlage 12 Participatieverslag.docx	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	
12-01-2026	002-Bijlage 13 Definitieve ontwerpen woningen 2-onder-1-kap seniorenwoning Eck en Wiel.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	
12-01-2026	002-Bijlage 13-Definitieve ontwerpen woningen 3 onder-1-kap Eck en Wiel.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	
12-01-2026	002-Bijlage 8 Quicksan flora & fauna.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	
12-01-2026	002-Bijlage 9 Rapportage AERIUS-berekeningen.pdf	Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan	
13-10-2025	000-1713_DO-01_app_29-09-2025.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen	
13-10-2025	000-1599 SCHETSONTWERP BASISWONINGEN.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	
13-10-2025	000-appartementen.pdf	Uiterlijk van het bouwwerk	
13-10-2025	000-verzoek.pdf		
12-01-2026	002-verzoek.pdf		
20-01-2026	003-verzoek.pdf		
10-02-2026	005-verzoek.pdf		
13-02-2026	006-verzoek.pdf		
29-12-2025	2400975 Eck en Wiel Resultaten Grondonderzoek.pdf		
29-12-2025	Anterieure overeenkomst Adem van Delenstraat 6c Eck en Wiel 20 februari 2025 definitief.pdf		
12-01-2026	Bijlage 1 Inrichtingsplan.pdf		
12-01-2026	Bijlage 10 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek.pdf		
12-01-2026	Bijlage 2 Verkennend- en nader bodemonderzoek.pdf		
12-01-2026	Bijlage 3 Asbestinventarisatie.pdf		
12-01-2026	Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai.pdf		
12-01-2026	Bijlage 5 Akoestisch onderzoek paramedische praktijk Adam van Delenstraat 8.pdf		

## Omgevingsdienst Rivierenland

12-01-2026	Bijlage 6 Akoestisch onderzoek buitenunits warmtepompen.pdf	
12-01-2026	Bijlage 7 Digitaal wateradvies.pdf	
10-02-2026	Geitenhouderijen gemeente Buren.docx	
10-02-2026	Kaart geitenhouderijen gemeente Buren.pdf	
	M.H. Verbrughhofje 1-7 en 2- 20 Eck en Wiel.pdf	Huisnummerbesluit

Pagina  
23 van 23

Ons kenmerk  
ODR2515017