



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

5.1.2e

Onderwerp:

Besluit verlening omgevingsvergunning regulier

Geachte heer/mevrouw,

Op 27 februari 2025 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning op het adres Woerd 43 in Kerk-Avezaath. Kadastraal bekend onder gemeente Buren, sectie P, nummer 605. In deze brief leest u onze beslissing. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden van uw plan. Na deze brief vindt 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.

### **U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden**

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag 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.

### **Meld sloopwerkzaamheden**

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

Datum

22 april 2026

Pagina

1 van 13

Ons kenmerk

ODR2503413

Uw kenmerk

Behandeld door

5.1.2e

**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

**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.

Pagina  
2 van 13

Ons kenmerk  
ODR2503413

**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](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 zo nodig 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

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 5.1.2e,  
telefoonnummer 5.1.2e Wilt u deze brief erbij houden als u  
belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Pagina  
3 van 13

Ons kenmerk  
ODR2503413

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen  
met de toezichthouder via 5.1.2e 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,

5.1.2e

5.1.2e

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 activiteit:

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen

Hoofdstuk 3: Stukken bij de omgevingsvergunning

## Hoofdstuk 1 Voorschriften/voorwaarden en aandachtspunten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2503413 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 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.

#### Werk in de bodem

### **Specifieke bodemvoorwaarden**

1. Om de locatie geschikt te maken voor de beoogde herontwikkeling moet de sterke verontreiniging met minerale olie worden gesaneerd.
2. Als een bodemsanering of graafwerkzaamheden (meer dan 25 m<sup>3</sup>) in de sterk verontreinigde bodem wordt uitgevoerd, dient dit te geschieden door erkende bedrijven (BRL SIKB 6000 – protocol 6005 en BRL SIKB 7000 – protocol 7005).

### **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 [5.1.2e](tel:0575-622222) 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 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 werkzaamheden buiten er kabels en/of leidingen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

Pagina  
7 van 13

Ons kenmerk  
ODR2503413

Bouwafval

U moet uw bouwafval op het 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 sorteerbeidrijf? 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.

## 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 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

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 "Reparatieplan buitengebied 2012". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de volgende werkingsgebieden "Bedrijf - Beperkt" en daarnaast "Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2". Het heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf".

Wat u wilt doen, mag niet volgens de regels van het omgevingsplan, omdat het nu de bestemming bedrijf- beperkt heeft. Het gaat om het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit past niet in het omgevingsplan.

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. Dit kan, omdat alleen de bestemming gewijzigd wordt, verder verandert er niets aan het bouwwerk. Er is ook een onderbouwing meegestuurd, waarin de belangen zijn overwogen.

- Het (uit)zicht op het bouwwerk

Er wordt niet gebouwd, waardoor het plan geen invloed heeft op het woonplezier voor de naastgelegen percelen.

- Schaduw op de grond van het bouwwerk

Er wordt niet gebouwd, waardoor het plan geen invloed heeft op het woonplezier voor de naastgelegen percelen.

- Vermindering van privacy

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

### Ruimtelijke inpassing

De locatie is gelegen aan de zuid west zijde van de Woerd. Er wordt niet gebouwd, waardoor het plan geen invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteiten van de Woerd.

### Geluidsoverlast

Het gaat hier om geluidsoverlast die het gebouw kan hebben op de omgeving. Het gaat ook over de geluidsoverlast die een gebouw kan hebben vanuit de omgeving, denk aan een drukke weg.

Het bouwplan gaat over een het wijzigen van het gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning. De woning ligt binnen het

geluiddaandachtsgebied van de gemeentewegen (waaronder De Woerd) en de provinciale weg N834. Aangezien de bedrijfswoning nu al een geluidgevoelig gebouw is, en de wijziging geen nieuw geluidgevoelig gebouw mogelijk maakt, wordt de geluidsbelasting op de betreffende woning als aanvaardbaar beschouwd.

De conclusie is dat geluidsoverlast geen belemmering vormt voor het plan.

### Sputzones

De afstand tussen de woning en agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast bedraagt minder dan 50 meter, waardoor niet wordt voldaan aan de in de jurisprudentie gehanteerde richtafstand. De woning betreft een bestaande, feitelijk reeds bewoonde bedrijfswoning die planologisch wordt omgezet naar een burgerwoning, zonder toevoeging van een nieuwe spuitgevoelige locatie. Hiermee blijft de feitelijke situatie ongewijzigd. Het bevoegd gezag neemt kennis van het feit dat de richtafstand niet wordt gehaald en dat de onderbouwing hiervan in het licht van de geldende jurisprudentie in een eventuele beroepsprocedure ter discussie kan staan.

### **Omgevingswet en aanvullingswet natuur**

Op grond van de Omgevingswet en de aanvullingswet natuur moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. De provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten echter beoordelen of bij een aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde is. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming. Hieronder is uiteengezet wat onze conclusies zijn ten aanzien van deze deelgebieden en hoe deze conclusies tot stand zijn gekomen.

#### *Soortbescherming*

Op grond van de Omgevingswet moeten negatieve effecten op beschermde natuur worden voorkomen. U bent zelf verantwoordelijk ervoor te zorgen dat er geen negatieve effecten optreden op beschermde natuur en indien dat wel het geval is, een vergunning bij provincie Gelderland aan te vragen. Provincie Gelderland houdt hier toezicht op. Wij moeten u informeren of bij uw aanvraag omgevingsvergunning beschermde natuur aan de orde kan zijn. Onze conclusie is dat er zeer waarschijnlijk geen beschermde natuur wordt geschaad. Bij beschermde natuur is er sprake van soortbescherming en gebiedsbescherming. Hieronder is per deelgebied uiteengezet hoe wij tot deze conclusie zijn gekomen.

#### *Gebiedsbescherming*

Uit de checklist blijkt dat het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied op voldoende afstand ligt om te kunnen stellen dat aspecten als geluid, trillingen en licht niet relevant zijn. Tevens is gebleken dat het project niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone is gelegen. De voorgenomen activiteiten leiden hierdoor niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van deze provinciaal beschermde natuurgebieden geen externe werking kent.

**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**

Op 27 februari 2025 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning op het adres Woerd 43 in Kerk-Avezaath. Kadastraal bekend onder gemeente Buren, sectie P, nummer 605.

U ontvangt van ons een omgevingsvergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

**Besluit**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren heeft besloten u een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning op het adres Woerd 43 in Kerk-Avezaath. Kadastraal bekend onder gemeente Buren, sectie P, nummer 605.

U ontvangt een omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen voor de activiteit:

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Met vriendelijke groet,

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

5.1.2e



5.1.2e

Teammanager vergunningverlening  
Omgevingsdienst Rivierenland

## Hoofdstuk 3 Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2503413 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Pagina  
13 van 13

Ons kenmerk  
ODR2503413

Bijlagen:

02-06-2025	001-verzoek.pdf	B01
12-01-2026	Verkennd_bodem- _en_asbestonderzoek_Woerd_ 43_Kerk- Avezaath_Milion_kenmerk_202 51462_10-12-2025_AVG.pdf	B02
27-02-2025	000-Tekening Woerd 43- KA.pdf	B03-Overzichtstekening nieuwe toestand
30-06-2025	Bodemrapport_VBO_Woerd_43 _Kerk- Avezaath_Milon_20251462_20 250527_AVG.pdf	B04
15-07-2025	boorplan 20251462.pdf	B05
15-07-2025	Mail met aanvullende gegevens.pdf	B06
04-03-2026	003-Bopa Woerd 43 Kerk- Avezaath_definitief.pdf	B07

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 6, 12