



Gegevens controle	(in te vullen door ODR)
Datum ontvangst	24 september 2024
ODR-Zaaknummer	ODR2412458
Zaakomschrijving	een vooroverleg over inbreiding en herbestemming locatie
Vooroverleg/eerdere OV	
Handhavingszaak	Ja / Nee (zaaknummer hh zaak:)
Is het plan vergunningplichtig voor de Omgevingsplanactiviteit?	ja
Is het plan vergunningsvrij voor de Bouwactiviteit (technisch)?	ja, want gevolgklasse 1 (WKB)
Is er een WKB melding nodig?	ja
Is BIBOB van toepassing?	nee
Datum omgevingsplantoets	14-10-2024
Naam medewerker ODR	
Telefoonnummer	
Email adres	
Publicatie dmv GML bestand?	ja/nee
Moet de vergunning op termijn verwerkt worden in het Omgevingsplan? Art. 5.36 OW	

Locatie	(in te vullen door ODR)
Naam	RV & O B.V. De heer
Adres	Kerkstraat 87
Postcode en plaats	3764 CS Soest
Kadastraal bekend (sectie + nr.)	
X-Y coördinaten	144457/440769
Monument?	nee
Beschermd stadsgezicht?	nee

Gegevens aanvrager	(in te vullen door ODR)

Aanvraag activiteiten	(in te vullen door ODR)
Omgevingsplan activiteit	Bouwactiviteit (technisch)
Milieu	x Buitenplanse Omgevingsactiviteit
Rijksmonument	Overig

BEOORDELING

Regels op de kaart

	(in te vullen door ODR)
Omgevingsplan	De Hond/Bloemenwijk
Werkingsgebieden (bestemmingen) op het perceel	56a – Bedrijf-tuincentrum / 68 - Bedrijf
	Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4
Specifieke aanduiding of gebiedsaanduiding	
Maatvoering aanduidingen	
Bebouwd oppervlak bouwperceel	
Oppervlak perceel	

Afbeelding Regels op de kaart

The screenshot shows a web-based planning tool for 'De Hond/Bloemenwijk'. The main map area displays a grid of colored zones: yellow for 'Wonen' (residential), purple for 'Bedrijf' (business), and pink for 'Bedrijf-tuincentrum' (business garden center). A legend in the bottom left corner identifies these colors. The right sidebar contains a list of planning rules (Bestemmingsvlakken) and building regulations (Bouwaanduidingen). The selected location is 'Dahliastraat 56a, 4101HE Culemborg'.

Funcctieaanduidingen (2)

 specifieke vorm van bedrijf - meubelstoffeerderij

 specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum uitgebreid

Omgevingsplanregels					
Artikel	Mogelijk volgens Omgevingsplan	Gevraagd volgens bouwplan	Voldoet	Voldoet niet	Mogelijk binnenplans of buitenplans

CONCLUSIE ODR

Planologische mogelijkheden	(in te vullen door ODR)
Voldoet aan Omgevingsplan?	Voldoet niet binnen de geldende bestemmingen. Alleen bestaand wonen en bedrijfswoningen zijn mogelijk volgens de bestemming.
Is er sprake van een binnenplanse Omgevingsactiviteit?	nee
Is er sprake van een buitenplanse Omgevingsactiviteit?	Ja
Zo ja, moet er een rapport worden aangeleverd waarin wordt aangetoond dat er een evenwichtige toedeling van functies plaatsvindt op de locatie? (voorheen Ruimtelijke Onderbouwing)	ja
Regulier of uitgebreide procedure	Regulier / uitgebreid
Is hier sprake van een bijzondere situatie? (bijzonder bouwvlak, mantelzorg etc.) De bijzondere situatie betreft:	
Is adviesrecht gemeenteraad van toepassing?	ja/nee
Verplichte participatie van toepassing?	ja
Nadeelcompensatie overeenkomst nodig?	ja/nee

ADVIES GEMEENTE

Advies gevraagd	
Advies uiterlijk retour	

Vraag van ODR aan GEMEENTE	
Vraagstelling:	
Aandachtspunten:	(voorbeeld andere adviezen uitgezet bij: verkeer, flora&fauna, landschap, ecologie, in dit vakje aangeven)

Advies gemeente	
Medewerker	
Telefoonnummer	
E-mail medewerker	
Medewerking verlenen ja/nee	
Nummer gemeente	
Motivering:	

Eventuele feiten of omstandigheden die mogelijk relevant zijn:

Nadere informatie:

Paraaf afdelingshoofd of teamcoördinator

Omgevingsplanregels

Legenda
Voldoet
Regels van toepassing
Nazoeken/uitzoeken/twijfel
Strijdig
Niet van toepassing

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kwastenfabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kwastenfabriek';
- b slijperij voor gereedschappen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slijperij voor gereedschappen';
- c opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d meubelrestauratie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelrestauratie';
- e meubelstofeerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelstofeerderij';
- f productiegebonden detailhandel;
- g detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- i bestaand wonen;
- j tuinen, erven en verhardingen;
- k voorzieningen voor verkeer en verblijf.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen/bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter.
- c Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- c De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient aan één zijde ten minste 3 m te bedragen. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan de hierboven aangegeven afstand geldt deze bestaande afstand als minimale afstand.
- d De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- e De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

3.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

- b Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a Opslag en (uit)stalling van goederen dient binnen het bouwvlak dan wel achter de voorgevellijn plaats te vinden.
- b Parkeren ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden dient zo veel mogelijk te geschieden op eigen terrein, dan wel in het aanwezige openbare gebied in de directe omgeving.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het toestaan in de bestemming 'Bedrijf' van andere bedrijvigheid, zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten, dan de bedrijvigheid zoals genoemd in lid 3.1 onder a tot en met e, met dien verstande, dat deze andere bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen dient te zijn met de in lid 3.1 onder a tot en met e toegelaten bedrijvigheid.

Artikel 4 Bedrijf - Tuincentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuincentrumdoeleinden;
- b detailhandel in bomen, planten en bloemen;
- c detailhandel in tuinartikelen, dieren, diervverzorgingsproducten en aanverwante goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tuincentrum uitgebreid';
- d opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- e bedrijfswoningen;
- f tuinen, erven en verhardingen;
- g voorzieningen voor verkeer en verblijf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- c De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- d De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor de bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a Aan de Dahliastraat is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- b Aan de Wilgeboom zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 5 m daarachter.
- d De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³.
- e De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- f De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 13 Waarde – Archeologie 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

13.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 13.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

Artikel 14 Waarde – Archeologie 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

14.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

14.4.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

14.5 Sloopvergunning

- a In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een sloopvergunning.
- b Aan de sloopvergunning kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,5 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1000 m².
- c Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

- a het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

13.4.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

13.5 Sloopvergunning

- a In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een sloopvergunning.
- b Aan de sloopvergunning kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 500 m².
- c Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de sloopvergunning.