Omgevingsdienst
Rivierenland

Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

Gemeente Culemborg
T.a.v. Het college van B&W
Ridderstraat 250
4101BK Culemborg

Datum
9 juni 2026

Pagina
1 van 21

Ons kenmerk
ODR2517639

Uw kenmerk

Behandeld door
[redacted]

Onderwerp:
Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geacht college,

U heeft op 27 november 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het tijdelijk creëren van een tussentijdse opvanglocatie voor 200 personen op het adres Bellweg 2 in Culemborg. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de tijdelijke vergunning te geven voor de duur van 7 jaar.

Het gaat om de volgende activiteiten:
- Omgevingsplanactiviteit bouwen
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, afwijken van regels

Ook is onder voorbehoud besloten dat het adres van het gebouw **Bellweg 2b in Culemborg** wordt.

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. Voordat u gaat starten met de bouw, dienen de rooilijnen gecontroleerd te worden en het peil bepaalt te worden. Dit is namelijk belangrijk voor onder andere de afwatering en de aan te sluiten riolering. 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.

Mensen kunnen de beslissing bekijken
Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van 12 juni 2026 tot en met 24 juli 2026. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

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 reageren.

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

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van 12 juni 2026 tot en met 24 juli 2026.

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 Culemborg maakt de beslissing hier bekend:
- Op www.overheid.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant;

Het adres:
Hoe bepaalden we het huisnummer?
Wilt u weten hoe we het huisnummer van het gebouw bepaald hebben? Lees dan de 'Bijlage huisnummering' bij het definitieve huisnummerbesluit dat u nog krijgt toegestuurd.

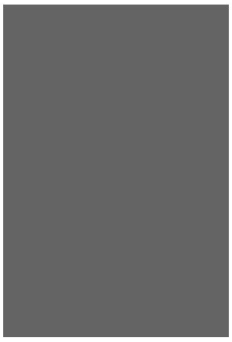
Toestemming
Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij deze opvang voor vluchtelingen. De raad heeft op 19 september 2024 al toestemming gegeven om op deze locatie opvang voor vluchtelingen mogelijk te maken.

Let op:
U mag pas beginnen met bouwen als u een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit heeft.
Daarnaast moet ook het besluit voor de wegafsluiting genomen zijn voordat u kunt beginnen met bouwen.
Als u nog bomen wil kappen, dan heeft u nog een kapvergunning nodig.

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 Culemborg



[redacted]
Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Inhoud

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

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2517639 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) moet in overleg en met instemming van de gemeente worden hersteld. De veroorzaker betaalt de kosten.

3. Stedenbouw
Er dient een buffer te worden gecreëerd met een groene blokhaag aan de Pascalweg en aan de noordzijde van het pand voor een goede woonkwaliteit en omdat het gebouw dicht aan de Pascalweg is gepositioneerd. Er dienen tevens maatregelen te worden genomen om insluipen via de ramen te voorkomen.

4. 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.

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

6. Geluid
Voor het geluidsaspect moet het volgende in acht worden genomen:

- toepassen van een geluidwering van minimaal 26 dB, zie het geluidsrapport (Bijlage 4) op welke plaatsen dit met name speelt;
- er inpandig sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het gebruik van het opvangcentrum tijdelijk van aard is;

7. 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.

Informatie t.a.v. natuurregels Omgevingswet

U moet zich houden aan de natuurregels van de Omgevingswet. Wij hebben de ingediende stukken (waaronder een quickscan Natuur) bekeken en wij constateren dat schadelijke handelingen op beschermde soorten voorkomen kunnen worden door het treffen van maatregelen. Deze maatregelen staan hieronder opgenomen:

Ter bescherming broedgevallen van algemene broedvogels:

- Start werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen, zodat de kans op verstoring van broedgevallen zoveel mogelijk wordt beperkt. Indien werkzaamheden worden gestart in het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 augustus), laat dan een broedvogelcheck uitvoeren door een broedvogeldeskundige. Indien broedende vogels worden aangetroffen moeten werkzaamheden worden uitgesteld of moeten mitigerende maatregelen (bijv. een verstoringsvrije zone rondom het nest) worden getroffen om verstoring te voorkomen.

Ter voorkoming van kolonisatie door de rugstreeppad:

- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan hopen puin, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Ter invulling specifieke zorgplicht:

- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De locatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

U bent zelf verantwoordelijk dat u uw activiteiten uitvoert in lijn met de natuurregels van de Omgevingswet. Wij hebben de taak u van informatie te voorzien over de natuurregels van de Omgevingswet. Provincie Gelderland is bevoegd om toe te zien op deze regels en te handhaven indien nodig.

8. 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.

9. Bouwafval
U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moest asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden na het ontstaan afvoeren naar een erkende inzamelaar.

10. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden
Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Bodem Algemeen
- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.

- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente Culemborg.
- 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.

16. Instandhoudingstermijntijdelijke omgevingsvergunning
De vergunning geldt voor de duur van 7 jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is. Hierna mag u het gebouw/het gebruik niet meer in stand houden. Ook moet de situatie van vóór de vergunning hersteld zijn voor het verstrijken van de instandhoudingstermijn.

2. Toezicht

1. Contactgegevens toezichthouder:
Het toezichtzaaknummer is: ODR2606867. Voor contact kunt telefonisch contact opnemen met het algemene nummer van de ODR: 0344-579314.

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. Uitzetten
Als het nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/controleren van:
- De rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
- Het straatpeil
- Het bouwpeil

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

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. Inbraakwerendheid
Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

4. 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.

5. Veiligheidsplan voor het bouwen
Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:
- gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
- fasen van de bouwwerkzaamheden
- start van de bouwwerkzaamheden
- eventueel overlast voor omwonenden
- welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd

6. Warmtepompen
Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.
Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

4. Waterhuishouding

1. Riolering

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de juiste afdeling van de gemeente Culemborg. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint.

2. Kosten (extra) riolering

Een nieuwe of extra woning of woonunit moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente.

3. 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 gronddekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0,50 meter bedragen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw ter goedkeuring voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

4. 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 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.

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

Op 4 december 2025 hebben wij u tot en met 8 januari 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 23 maart 2026 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

U heeft met de omwonenden overlegd [Participatie]

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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.

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
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen (optioneel)

Overwegingen per activiteit

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit - Bouwen

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan
We hebben bij onze beslissing gekeken naar het onderliggende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Pavijen V", "Paraplubestemmingsplan wonen", "Paraplubestemmingsplan Archeologie" en "Paraplubestemmingsplan Parkeernormen". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de volgende werkingsgebieden "Bedrijf -1" en daarnaast "Waarde - Archeologie 3 en 4" en "Verkeer".

Uw plan past niet binnen de regels van het omgevingsplan omdat een opvanglocatie voor vluchtelingen in strijd is met de bestemmingsomschrijving van 'Bedrijf-1' zoals bepaald in artikel 3.1 van het tijdelijk deel 'Bestemmingsplan Pavijen V' van het Omgevingsplan gemeente Culemborg.

Afwijken van het omgevingsplan
Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden afgeweken van het omgevingsplan om het voornemen alsnog planologisch mogelijk te maken. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden, omliggende bedrijven 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 bouwvolume is passend op dit bedrijventerrein.

- Het (uit)zicht op het bouwwerk

Het bouwplan is vergelijkbaar met panden in de omgeving. Het bouwplan beperkt het uitzicht van mensen uit de buurt niet.

- Schaduw op de grond van het bouwwerk

Het bouwplan is vergelijkbaar met panden in de omgeving en is niet storend voor de omliggende panden.

- Vermindering van privacy

Het bouwplan heeft ramen of andere muuropeningen binnen twee meter van de zijkant van het erf. Maar deze zitten deels grenzend aan openbaar terrein en verder grenzend aan de parkeerplaats van een bedrijf.

Omgevingsaspecten

- Ruimtelijke inpassing

De locatie is gelegen aan de noord zijde, op en aan de zuidzijde van de Bellweg. In de bestaande situatie is dit perceel onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein. Aan de Bellweg staat verschillende bebouwing. De

bestaande bebouwing bestaat voor een groot deel uit kantoren en bedrijven. Het nieuwe pand vult een open ruimte in, in een bestaand straatbeeld.
Het concept van een U-vormig blok met daarin een binnentuin is voorstelbaar voor een vluchtelingenopvang op deze locatie. Om een grotere binnentuin met meer kwaliteit te creëren is de zuidelijke poot van het gebouw relatief dicht op de Pascalweg gepositioneerd. Dit is mogelijk op voorwaarden dat er maatregelen worden genomen om te zorgen voor een goede woonkwaliteit van de woonunits op de begane grond aan de Pascalweg. Zo dient er een buffer te worden gecreëerd met een groene blokhaag en er dienen maatregelen te worden genomen om insluipen via de ramen te voorkomen (bijvoorbeeld: ramen met een wat hogere onderdorpel of kantel-kiepramen). De voorgestelde bouwhoogte van de woonunits is ca. 9 meter. Dit is passend bij bouwhoogtes van het omgevingsplan in dit deel van Pavijen die gaan tot maximaal 20 meter. Daarnaast past het bij de omliggende gebouwen van ca. 6 tot 9 meter hoog.

Woningvoorraad
Er worden met dit plan geen woningen uit de woningvoorraad opgenomen. Dit plan is nodig in het kader van de spreidingswet, waardoor er opvang voor vluchtelingen moet worden gerealiseerd.

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 tijdelijke opvang voor vluchtelingen op een bedrijventerrein.
Aan het gebouw kennen wij de functie ‘opvangcentrum’ voor asielzoekers toe. Wettelijk gezien is dit geen geluidgevoelig gebouw. Op 19 december 2002 is de ‘Wet geluidhinder’ en de ‘Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers’ gewijzigd. In Artikel 1 uit de Wet geluidhinder is een extra lid ingevoegd luidend: *‘Een opvangcentrum als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers is geen woning als bedoeld in deze wet.’*
Door dat het geen woonfunctie heeft is het ook geen geluidgevoelig object.

Op het bedrijventerrein zijn activiteiten toegestaan tot maximaal bedrijfscategorie 4.2. In de directe omgeving van de opvanglocatie zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal bedrijfscategorie 3.2 toegestaan.

Omdat een ‘opvangcentrum’ geen geluidgevoelig gebouw is, gelden er geen geluidnormen op de gevels voor (bedrijfsmatige) activiteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden. Er zijn dus ook geen geluidvoorschriften of maatwerkvoorschriften van omliggende bedrijven op het ‘opvangcentrum’ van toepassing. Bedrijven worden met de komst van het ‘opvangcentrum’ dus niet beperkt- en of geschaad in het uitvoeren van hun bedrijfsactiviteiten.

Ondanks dat een opvangcentrum geen geluidgevoelig gebouw is, is in het het kader van de BOPA wel een ETFAL-toets noodzakelijk. Dit betekent dat moet worden gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent hier dat moet worden

aangetoond dat er bij de opvang sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat.

Hierbij heeft het bestuur aansluiting gezocht bij bestaande beoordelingskaders.

De plansituatie is akoestisch in beeld gebracht met het 'Akoestisch onderzoek t.b.v. 204 woonunits aan de Bellweg te Culemborg', rapport M+P, rapportnummer M+P.BIJ-202570.1, revisie 2, d.d. 10 november 2025. Het gaat overigens om minder woonunits t.b.v. de opvang van 200 personen. Hoewel het rapport van M+P spreekt over 'woonunits' heeft het gebouw de functie 'opvangcentrum' en is het, zoals eerder gezegd, formeel geen geluidgevoelig gebouw.

Het akoestisch onderzoek van M+P brengt zowel de maximaal planologische situatie als de feitelijke bedrijfssituatie in beeld. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage c van voornoemd rapport:

- Blz. 66 t/m 95 maximaal planologische invulling;
- Blz. 96 t/m 143 feitelijke situatie.

Dit voor zowel het gemiddelde geluidniveau ($L_{Ar,LT}$) als de maximale geluidniveaus ten gevolge van de geluidpieken (L_{Amax}).

Bestuurlijke afweging

Wij zijn ons ervan bewust dat het plaatsen van een opvanglocatie voor migranten op een bedrijventerrein, leidt (kan leiden) tot een hoge geluidbelasting op de gevels van de opvanglocatie. Daarbij streven we naar een inpandig aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de asielzoekers. Bij voorkeur wordt gestreefd naar een binnenwaarde van gemiddeld 35 dB(A) etmaalwaarde, gelijk aan het beschermingsniveau voor nieuwbouw van woningen. Bij maximaal planologische invulling en een te realiseren geluidwering van 26 dB zou de binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde tot circa 2 dB kunnen worden overschreden. Wanneer de feitelijke situatie wordt getoetst met een te realiseren geluidwering van 26 dB, dan wordt ruimschoots aan de binnenwaarde van 35 dB(A) etmaalwaarde voldaan.

Wat betreft de gemiddelde geluidniveaus wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de inpandige 'verruimde' geluidgrenswaarden voor het $L_{Ar,LT}$ volgens artikel 4.105 Bkl voor tijdelijke geluidgevoelige gebouwen. Ook de maximale geluidniveaus door piekgeluiden voldoen aan de 'verruimde' geluidgrenswaarden voor L_{Amax} volgens artikel 4.105 Bkl. Dit geldt voor zowel de feitelijke situatie als de maximaal planologische invulling.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij in acht genomen dat:

- er een geluidwering van minimaal 26 dB wordt toegepast, zie het geluidsrapport (Bijlage 4) op welke plaatsen dit met name speelt;
- er inpandig sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het gebruik van het opvangcentrum tijdelijk van aard is;
- een opvangcentrum geen geluidgevoelig gebouw is, zodat bedrijven niet worden beperkt.

De gehele motivering is verder opgenomen in het "rapport Bopa-motivering".

De conclusie is dat de geluidbelasting geen belemmering vormt 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 een opvang voor vluchtelingen. De wet heeft een ondergrens gesteld. Uit de motivering blijkt dat het plan voldoet aan de grenswaarden. De conclusie is dat de kwaliteit van de lucht geen belemmering vormt voor het plan.

Omgevingsveiligheid
Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Wij hebben op de risicokaart gekeken. De locatie ligt wel in de buurt van gaspropaantank, maar de locatie is ruimschoots buiten de contour voor het risico gelegen. In het rapport Bopa motivatie is voldoende gemotiveerd dat het omgevingsaspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Verkeer en verkeersbewegingen
Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de Bellweg, tussen de Gutenbergweg en de Pascalweg, onttrokken aan de openbaarheid. Hiervoor is een apart verkeersbeluit noodzakelijk. De besluitvorming hiervoor zal door de gemeenteraad van Culemborg worden gedaan. Een raadsbesluit hierover is voorzien in juli 2026.

Parkeren
Voor het berekenen van de parkeerbehoefte ten behoeve van een COA-opvanglocatie, zijn door de gemeente geen parkeernormen vastgesteld. Ook zijn er geen landelijke kencijfers hiervoor beschikbaar gesteld door het CROW. In overleg met het COA is op basis van diens ervaring vastgesteld, dat per 10 bewoners van de opvanglocatie, één parkeerplaats gerekend dient te worden. Hierbij is de parkeervraag van COA-personeel en activiteiten op locatie inbegrepen. In totaal gaat het aan de Bellweg om een opvanglocatie voor 200 vluchtelingen. De parkeerbehoefte is daarmee vastgesteld op 20.

Het is noodzakelijk het huidige parkeerterrein te gebruiken voor het plaatsen van woonunits, ten behoeve van huisvesting van vluchtelingen. Het voorgestelde plan heeft geen negatieve invloed voor wat betreft parkeerdruk op de omgeving. Dit kan vanwege het feit dat de nieuwe functie van Bellweg 2 een relatief lage parkeervraag kent, welke we op tijdelijk te realiseren haaksparkeervakken (20) aan de Pascalweg kunnen oplossen.

Water
De berekening van de watercompensatie is naar voldoening aangepast en ook is het gedeeltelijk dempen van de wadi opgenomen. Het waterschap heeft goedkeuring gegeven.
Het onderdeel water vormt geen belemmering voor het plan.

Ecologie

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 kijkt of de natuurregels worden nageleefd en verleent natuurvergunningen. Ook handhaaft de provincie wanneer overtreding van de natuurregels plaatsvindt zonder dat de provincie daar via een natuurvergunning toestemming voor heeft gegeven. In dat geval kunnen zij opdragen om de werkzaamheden stil te leggen, maar ook kunnen zij uitvoerige en kostbare maatregelen opleggen.

De taak van de gemeente/Omgevingsdienst is om bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) te bepalen of het voornemen voldoet aan een evenwichtige toebedeling van functies aan locaties, waarbij natuur een belang is waar rekening mee gehouden moet worden. Daarnaast moet duidelijk zijn dat het voornemen, ook in het kader van natuurregelgeving, niet evident onuitvoerbaar is. Verder heeft de gemeente/Omgevingsdienst de taak om u te informeren over de natuurregels van de Omgevingswet. U bent zelf verantwoordelijk voor naleving van de natuurregels van de Omgevingswet.

Planspecifieke onderbouwing t.a.v. natuur

Ten behoeve van de realisatie van een tijdelijke opvang voor 200 vluchtelingen op de locatie Bellweg 2 te Culemborg zijn een quickscan Natuur (Blom Ecologie, d.d. 23 april 2025) en een voortoets stikstof (Walraven Advies, d.d. 26 november 2025) opgesteld.

Soortenbescherming

De kans op aan- of afwezigheid van beschermde soorten is in de quickscan Natuur van Bloem Ecologie volledig en zorgvuldig beschreven. Geconcludeerd wordt dat het initiatief, mits rekening wordt gehouden met algemene broedvogels, de rugstreeppad en de specifieke zorgplicht, niet leidt tot schadelijke handelingen op flora en fauna. Over de hiertoe benodigde voorzorgsmaatregelen informeren wij u in de voorschriftensectie van de vergunning.

Natura 2000-bescherming

Op basis van het stikstofonderzoek van Walraven Advies blijkt dat de activiteiten voor de aanlegfase en gebruiksfase in 2026 niet leiden tot een andere of hogere stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N per hectare per jaar stikstofdepositie op de omringende Natura 2000−gebieden. De gebruiksfase in 2027 leidt wel tot een toename van 0,01 mol N/ha/jr op 2,44 ha gekarteerd. In de doorrekening naar 2030 en 2035 is er een verlaging berekend naar 1,88 ha met een toename van 0,01 mol N/ha/jr en in 2032 is er een verlaging berekend naar 1,12 ha met een toename van 0,01 mol N/ha/jr. In 2035 wordt er geen toename meer berekend.

De aanleg- en gebruiksfase is worst-case in 1 rekenjaar berekend over rekenjaar 2026. En de gebruiksfase is apart berekend voor 2027 en 2035.
Andersoortige verstoringseffecten (geluid, licht e.d.) kunnen worden uitgesloten; dit gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (ca 3,8 km). Van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden is dan ook geen sprake.

Planologisch beschermde gebieden
Het voornemen leidt tevens niet tot negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden (Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszones, beschermingszones natte landnatuur, ganzenrustgebieden, weidevogelgebieden en oude bosgroeiplaatsen). Dit aangezien de locatie buiten deze gebieden gelegen is.

Beschermde houtopstanden
Er worden geen houtopstanden gekapt die onder de Omgevingswet beschermd zijn. Er is dus geen sprake van effecten op beschermde houtopstanden.

Conclusie uitvoerbaarheid en ETFAL
Geconcludeerd wordt dat de realisatie van een tijdelijke opvang voor 200 vluchtelingen op de locatie Bellweg 2 te Culemborg niet evident onuitvoerbaar is. Er zijn enkele voorzorgsmaatregelen nodig om overtreding van de natuurregels te voorkomen. Met uitvoering van deze maatregelen is het initiatief uitvoerbaar. Door de uitgevoerde natuuronderzoeken is tevens aangetoond dat er – ter invulling van de ETFAL - tevens rekening wordt gehouden met natuur.
Er is (summiere) uitstoot van stikstof, maar deze loopt af naar geen toename in 2035. Te overwegen valt om een natuurvergunning aan te vragen.

Bedrijven en milieuzonering, archeologie en landschap vormen geen belemmering voor het plan. De motivering is opgenomen in het rapport Bopa motivatie.

Welstand
Uw plan is niet getoetst door de Welstandscommissie, omdat het om een tijdelijk bouwwerk gaat.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem
Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

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
- 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
- artikel [Vul in] van het omgevingsplan, waarin categorieën zijn genoemd om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan
- Omgevingsplan [Omgevingsplan], bestemming(en) [bestemming] [artikel], [bestemming] [artikel]
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer

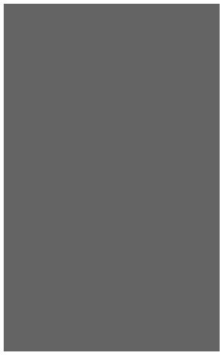
Conclusie
Voor de activiteit 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit - bouwen' zijn wij van plan u de tijdelijke omgevingsvergunning te geven voor de duur van 7 jaar voor het creëren van een tussentijdse opvanglocatie voor 200 personen op het adres Bellweg 2 in Culemborg.

Besluit
Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg zijn van plan u de tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 7 jaar voor het creëren van een tussentijdse opvanglocatie voor 200 personen op het adres Bellweg 2 in Culemborg te
geven.

Ons kenmerk
ODR2517639

Met vriendelijke groet,

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





Teammanager vergunningverlening
Omgevingsdienst Rivierenland

Hoofdstuk 3: Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ODR2517639 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlagen

12-05-2026	260428 BOPA Bellweg 2 Culemborg.pdf	B Bopa motivering
11-05-2026	ODR_formulier_aanvraag_vergunning_bouwen.docx	B Formulier aanvraag bouwen ruimtelijk
11-05-2026	ODR_formulier_Afwijken van regels in het omgevingsplan.docx	B Formulier afwijken regels omgevingsplan
09-06-2026	20260303 Inrichtingsplan Bellweg Culemborg (a3 500).pdf	B Inrichtingsplan
09-06-2026	20260219 Tekeningen Bellweg 2 Culemborg (a3 500).pdf	B Tekeningen plattegronden
20-08-2024	Raadsvoorstel - Tussentijdse vluchtelingenopvang - 1612580.pdf	Raadsvoorstel
02-12-2025	20251120_Bellweg_BOPA Tekeningen.pdf	B Tekeningen
Maart 2026	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 1 Onderzoek locatiekeuze.pdf	B Bijlage 1
19-02-2026	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 2 Verkeersnotitie.pdf	B Bijlage 2
14-05-2025	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 3 Vooronderzoek bodemkwaliteit.pdf	B Bijlage 3
10-11-2025	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 4 Akoestisch onderzoek.pdf	B Bijlage 4
12-05-2026	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 5 Digitaal wateradvies.pdf	B Bijlage 5
12-05-2026	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 6 Berekende watercompensatie.pdf	B Bijlage 6
16-07-2025	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 7 Quickscan Natuur.pdf	B Bijlage 7
26-11-2025	000-Bijlage 8 Rapportage stikstofdepositie-onderzoek	B Bijlage 8
23/25-09-2026	000-Bijlagen bij motivering_Bijlage 9 Verslag en presentatie buurtbijeenkomsten.pdf	B Bijlage 9
12-05-2026	AERIUS Projectberekening Bellweg 2, Culemborg (aanleg- en gebruiksfase 2026)	Aeriusberekening aanleg en gebruiksfase 2026
12-05-2026	AERIUS Projectberekening Bellweg 2, Culemborg (gebruiksfase 2027)	B Aeriusberekening gebruiksfase 2027
12-05-2026	AERIUS Projectberekening Bellweg 2, Culemborg (gebruiksfase 2035)	B Aeriusberekening gebruiksfase 2035