gemeente Overbetuwe

[redacted]

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
18 december 2023		D2024-00023830	26 november 2024	28 NOV. 2024

Onderwerp/Zaaknummer:	Behandeld door	Telefoonnummer	Bijlage(n)
Ontwerpbesluit Z2023-00002486	[redacted]	[redacted]	-

[redacted]

Op 18 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers. De aanvraag gaat over Kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 (huisnummerbesluit Bemmelseweg 150 tot en met 210, Elst) te Elst. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp beschikking
De aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 november 2024 ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzagelegging een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen of een advies over de ontwerpbeschikking uitbrengen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp beschikking en de bij deze ontwerpbeschikking behorende stukken treft u hierbij aan.

Vragen?
Heeft u hierover vragen, neemt u dan op werkdagen tussen 8.30 en 13.00 uur contact op met het Omgevingsloket, telefoonnummer [redacted] Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie het zaaknummer boven aan de brief vermelden?
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,
de gemeentesecretaris de burgemeester

[redacted]

[redacted]

gemeente Overbetuwe

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers. De aanvraag gaat over Kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer 5335 (huisnummerbesluit Bemmelseweg 150 tot en met 210, Elst) te Elst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00002486.

Besluit
Burgemeester en wethouders zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen aan:

[redacted]

op grond van de onderstaande activiteiten en artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):
- Het bouwen van een bouwwerk op basis van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo
- Handelen in strijd met regels RO op basis van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo
- Het uitvoeren van werk of werkzaamheden(aanleg) op basis van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo
- Het maken van een uitweg op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

Procedure
Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Daaruit is gebleken dat uw aanvraag voldoende compleet is om inhoudelijk te worden beoordeeld. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure, zoals bepaald in artikel 3.10 van de Wabo.

Op 1 januari 2024 zijn de Invoeringswet Omgevingswet (hierna: de IOw) en de Omgevingswet (hierna: de Ow) in werking getreden en is onder meer de Wabo ingetrokken. Als een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Ow, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de IOw het oude recht – dat wil zeggen het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip – van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin van de Wabo.

De aanvraag is in dit geval ingediend op 18 december 2023. Dat betekent dat de Wabo op de behandeling en beoordeling van voorliggende aanvraag van toepassing is en blijft.

<u>Het bouwen van een bouwwerk en Handelen in strijd regels RO</u>

Motivering
De aanvraag hebben wij beoordeeld:
- voor het bouwen van een bouwwerk conform artikel 2.10 Wabo;
- voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 3 van de Wabo.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor kan deze omgevingsvergunning niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen

bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 5 november 2024 een ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen `Logiesvoorziening voor de tijdelijke huisvesting van 120 internationale medewerkers op locatie De Merm -Oost'. (Ontwerp-Vvgb) voor deze aanvraag omgevingsvergunning afgegeven.

Deze beschikking wordt als ontwerpbeschikking met de bijbehorende achterliggende stukken vanaf donderdag 29 november 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzagetermijn is het mogelijk een zienswijze kenbaar te maken.

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan de bouwverordening en het Bouwbesluit.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht over uw initiatief.

- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende Bestemmingsplan "De Aam5 te Elst".
- Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden aangewezen als 'Bedrijventerrein' uitsluitend zijn bestemd het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 2 t/m 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met daaraan ondergeschikt kantoren en dienstverlening, het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer, ter plaatse van de aanduiding 'groen', groenvoorzieningen, groothandelsbedrijven, laad-, losgelegenheid, opslagvoorzieningen, productiegebonden detailhandel met uitzondering van detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen, detailhandel in vuurwerk, detailhandel in auto's, boten en caravans met een maximale oppervlakte van 1500 m² brutovloeroppervlak per vestiging en internet- /webwinkels
- Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat in ieder geval het gebruik van de gronden en bouwwerken voor woondoeleinden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt gerekend.

- Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder 3º van de Wabo kunnen wij afwijken van het geldende bestemmingsplan.
- Bij deze beschikking hoort een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing, op grond waarvan we oordelen dat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Deze conclusie is op basis van de diverse uitgebrachte adviezen die we hebben ingewonnen. Dit heeft geleid tot de volgende overwegingen:

  Verkeer
  Het voornemen behelst de ontwikkeling van logiesgebouwen voor 120 arbeidsmigranten (voor een maximale periode van 4 maanden tot maximaal 6 maanden). Dit betreft tijdelijke gebouwen voor de maximale duur van 15 jaar. De locatie wordt in de toekomstige situatie via een aan te leggen verbindingsweg ontsloten in westelijke richting indirect via Kolk en Marithaime op de Bemmelseweg (50 km/u binnen de bebouwde kom). Ten behoeve van langzaamverkeer wordt een verbinding aangelegd naar de Bemmelseweg.

  <u>Uitwerking autoparkeerbehoefte</u>
  De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte het huidige gemeentelijk parkeernormenbeleid. Dit is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'. Tevens zijn er inmiddels actuelere landelijke CROW-richtlijnen voor parkeerkencijfers (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' uit 2024).

De meest aansluitende functie op de arbeidsmigrantenunits zijn 'kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig'. De meest aansluitende functie voor de beheerdersunit is 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'. De totale autoparkeerbehoefte komt daarmee op 127 x 0,3 + 1 x 0,6 = 39 autoparkeerplaatsen. Bij het realiseren van de beschreven arbeidsmigrantenhuisvesting zijn 39 autoparkeerplaatsen nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Gerealiseerd worden 49 parkeerplaatsen met een mogelijkheid tot uitbreiding naar 73 parkeerplaatsen.

Uitwerking autoverkeersgeneratie

De autoverkeersgeneratie van de functie 'bedrijventerrein' en de nu beoogde functie 'arbeidsmigrantenhuisvesting' is afzonderlijk berekend.
Het verschil in autoverkeersgeneratie tussen een arbeidsmigrantenhuisvesting en een bedrijventerrein is weergegeven in de tabel.

Functie	Weekdag	Werkdag
bedrijventerrein	144,2	192
arbeidsmigrantenhuisvesting	154,3	171,3
verschil	+10,1	-20,7

Tabel: Motorvoertuigbewegingen per etmaal bij invulling als bedrijventerrein en arbeidsmigrantenhuisvesting

Door het realiseren van een arbeidsmigranten huisvesting in plaats van bedrijventerrein is er sprake van:
• een toename van 10 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag
• een afname van 20 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag
De autoverkeersaantrekkende werking van de arbeidsmigrantenhuisvesting is gedurende werkdagen iets kleiner dan bij de realisatie van een bedrijventerrein. Bovendien is het aandeel vrachtverkeer aanzienlijk kleiner. Op weekenddagen leidt de arbeidsmigrantenhuisvesting tot meer autoverkeer dan bij de realisatie van een bedrijventerrein. Aangezien het op weekenddagen rustig is op de ontsluiting via het omliggende bedrijventerrein leidt dit niet tot verkeersafwikkelingsproblemen.

Er is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling. Voor verkeer is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Stedenbouw

Het plan omvat een indeling in drie zones, van noord naar zuid:
- Een voorruimte met een toegangsweg en parkeerplaatsen, een beheer- en ontmoetingsgebouw en fietsenstallingen. In het gebouw zijn ook gezamenlijke voorzieningen opgenomen, zoals een lesruimte en een wasserette.
- Een complex van zes blokken, samengesteld uit flexibele prefab woonunits die op de eerste verdieping onderling verbonden zijn met een loopbrug.
- Een buitenruimte ingericht voor ontspanning, ontmoeting en waterberging.

In stedenbouwkundig opzicht vormt dit complex een op zichzelf staand geheel, zowel qua bebouwing en inrichting, als functioneel en qua aanhechting op de omgeving.
Door de geïsoleerde ligging is er geen sprake van schending van privacy naar omringende percelen. Er is ook nauwelijks sprake van een bebouwde omgeving of ruimtelijke context die aanleiding geeft om richtlijnen voor bebouwing op te stellen.
Vanuit het voorontwerp is meegegeven dat het van belang is dat er voldoende kwaliteit geboden wordt voor de personen die hier verblijven en werken.
Daarvoor zijn de aandachtspunten meegegeven met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte voor een goede verblijfskwaliteit met een aantrekkelijke landschappelijke omgeving, het aanbrengen van overdekte fietsenstallingen, de ontsluiting en verbindingen met het openbaar toegankelijke gebied.

In het ontwerp en het komen tot deze aanvraag is daaraan voldoende tegemoetgekomen waardoor het voor stedenbouw een aanvaardbare ontwikkeling is op deze locatie.

Landschap
Het plan omvat een indeling in drie zones, van noord naar zuid die in de documenten helder zijn opgenomen. Voor Landschap is de inrichting van de buitenruimte gestoeld op twee kaders; het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en het integraal kwaliteitsplan Openbare ruimte (IKP OR).
Binnen de indeling van het LOP is deze locatie is gelegen in Deelgebied 16, Elst.
Hier staat het Landschap onder druk van verstedelijking, ligging tussen de steden Arnhem en Nijmegen. Een knelpunt is het ontstaan van een aaneengesloten stedelijk gebied, met weinig relaties richting buitengebied. Daarom wordt ingezet op de volgende opgaven:
- Vergroten relatie tussen dorp en buitengebied (landschappelijke lijnen, routes en zichtlijnen).
- Stimuleren realisatie van landschappelijke overgang tussen Elst en buitengebied.
- Stimuleren van de aanleg van recreatieve routes, gekoppeld aan landschappelijke lijnen als schakels tussen Elst en buitengebied.
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteiten dorpsranden.
- Behoud en versterking van het kleinschalige besloten landschap.
- Behoud en versterking van erven en bijbehorende perceelsbeplanting.

Deze ontwikkeling kan de overgang van het landschap naar het bedrijventerrein verbeteren (ruimtelijk en functioneel) en zo een bijdrage leveren aan bovenstaande punten.

In het IKP OR zijn 6 ambities opgenomen te weten:
Identiteit, Gezond en inclusief, Klimaatadaptatie, Biodiversiteit, Duurzaam en circulair en Veilig.
Zorg voor een inrichting waar de zes in balans zijn, zoals benoemd bij intaketafel en projectkamer:
1. Geef de inrichting een herkenbare identiteit met een uitstraling passend bij de functie. Behoud bestaande bomen en beplanting. Pas zo nodig het plan iets aan.
2. Zorg dat beweging gestimuleerd wordt en dat het terrein goed toegankelijk is. Houdt de minimale afmeting aan die wordt gehanteerd door de gemeente, voor grasbermen, stoepen, etc. want zo is het toegankelijk en praktisch in beheer.
3. De watergangen kunnen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers waarmee invulling kan worden gegeven aan de noodzakelijke waterberging en daarmee twee van de ambities uit het IKP OR (klimaatadaptatie en biodiversiteit)
4. Voldoende brede plantstroken met gevarieerde (inheemse) beplanting voor meer biodiversiteit, aantrekkelijker beeld en grotere weerstand tegen ziekten.
5. Een toekomstbestendig plan bevat natuurlijke en herbruikbare materialen, die de leefkwaliteit verbeteren en (ook na het tijdelijke gebruik) waarde behouden.
6. De inrichting moet vrije ruimte en aanleiding bieden voor activiteiten, maar ook voor rust en privacy (in balans met sociale veiligheid).

Voor landschap is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling om medewerking te verlenen op basis van de verdere uitwerking en invulling dat bij de inrichting van de buitenruimte steeds rekening gehouden wordt met de kaders vanuit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) alsook en vooral het IKP OR.

Milieu
In de ruimtelijke onderbouwing met de diverse bijlage van deze aanvraag zijn de diverse te beoordelen aspecten voor milieu nader onder onderbouwd en toegelicht. De omgevingsdienst heeft de diverse aspecten beoordeeld en heeft daarop het volgende geconcludeerd
- Lucht

De onderbouwing voor de luchtkwaliteit is akkoord. Dit aspect vormt geen belemmering voor het nemen van een positief besluit.

- Milieu-geur
  In de onderbouwing is nader uitgewerkt de naast bijgelegen veehouderij (Mermsestraat 2 te Elst). Deze is op een afstand van ruim 600 meter gelegen. Hiervan is geen geuroverlast van te verwachten.
- Milieu-zonering
  In de onderbouwing is dit nader uitgewerkt. De conclusie is dat hier geen opmerkingen over zijn te maken en daarmee voldoende is onderbouwd.
- Mer
  In de onderbouwing is dit nader uitgewerkt. De conclusie is dat hier geen opmerkingen over zijn te maken en daarmee voldoende is onderbouwd.
- Milieu-Bodem
  Bij de ruimtelijke onderbouwing is een en ander nader uitgewerkt in bijlage 1. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van dit initiatief.
- Milieu-Ecologie
  Bij de ruimtelijke onderbouwing is een en ander na der uitgewerkt in bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna en in bijlage 7 de voortoets stikstofdepositie. Deze uitwerkingen geven geen aanleiding voor nadere opmerkingen en is voldoende.
- Milieu-Geluid/Trilling
  In de ruimtelijke onderbouwing is dit aspect nader uitgewerkt in paragraaf 4.1.3 voor geluid en paragraaf 4.1.7 voor trillingen. Tevens is in bijlage 3 het onderzoek geluid en trillingen uitgewerkt.
  De conclusie van het onderzoek is dat de geluidbelasting en trillinghinder onderzocht is op de gevels betreffende de Rijksweg A15, provinciale weg A325 en de Betuwelijn. Gelet op de tijdelijkheid wordt een cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van het weg- en railverkeer van ten hoogste 43 dB aanvaardbaar geacht. Trillinghinder is niet nader onderzocht om dat de bebouwing op meer dan 250 meter afstand van het spoor ligt en daarmee de kans op trillinghinder dermate klein is. Het onderzoek wordt toereikend geacht.

Externe Veiligheid
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de transportroutes met een extern veiligheidsrisico. De aardgastransportleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour 10-6. De plaatsgebonden risicocontour van de risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.
Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de snelweg A15 en A325, Betuweroute, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en een viertal aardgastransportleidingen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan.
Het uitgewerkte advies Externe Veiligheid is als gewaarmerkt document bijgevoegd. Het advies moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd, waardoor het oordeel uitmaakt van het besluit.

Omgevingsadvies Brandweer
Veiligheidsregio en Gezondheidsregio Gelderland Midden hebben een omgevingsadvies ruimtelijke onderbouwing logiesvoorzieningen uitgebracht.
Het uitgewerkte advies is als gewaarmerkt document bijgevoegd. Het advies moet hier in zijn geheel als herhaald en ingelast worden beschouwd, waardoor het oordeel uitmaakt van dit besluit.

Waterschap
Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht waarbij wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer ook de beschikking moet hebben over een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland, dat ook bij het waterschap aangevraagd moet worden.

Gasunie
De Gasunie heeft het initiatief beoordeeld. Zij hebben geen bezwaar tegen bijgevoegd bouwplan zoals is ingediend en onderbouwd. Het plan komt in voldoende mate tegemoet aan de voorwaarden zowel wat betreft plan uitvoering als eindsituatie.

- Naar ons oordeel worden belangen van derden door af te wijken van het geldende bestemmingsplan niet onevenredig geschaad.

Het uitvoeren van werk of werkzaamheden(aanleg)

Motivering
De aanvraag hebben wij beoordeeld voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde conform artikel 2.11 van de Wabo.

Inhoudelijke overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:
- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende Bestemmingsplan" De Aam 5 te Elst".
- De aanvraag vertoont verder geen buitengewone kenmerken waardoor de belangen van derden mogelijk alsnog onevenredig zouden kunnen worden geschaad. Na bovenstaande in onze besluitvorming te hebben meegenomen zien wij dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, niet te verlenen.

Het maken van een uitweg

Motivering
De aanvraag hebben wij beoordeeld voor het maken van een uitweg conform artikel 2.18 van de Wabo.

Inhoudelijke overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor het maken van een uitweg:
- Wij hebben uw aanvraag onderzocht en getoetst aan de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Overbetuwe (artikel 2:12).
- De ligging van de aangevraagde inrit levert geen belemmering op van de bruikbaarheid en het veilig en doelmatig gebruik van de weg.
- De beschikbare parkeerruimte in de straat wordt niet verminderd door het aanleggen van de inrit.
- De inrit geeft geen verstoring van het uiterlijk aanzien van de gemeente en gaat niet ten koste van groenvoorzieningen.
- Aanleg van een inrit op de genoemde plaats is mogelijk volgens het voor uw perceel geldende bestemmingsplan.

Conclusie
Gelet hierop verlenen wij voor het realiseren van tijdelijke huisvesting voor internationale medewerkers een omgevingsvergunning voor de activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

- het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De aanvraag betreft het realiseren van gebouwen voor de maximale duur van 15 jaar. Het gebruik is als logiesgebouwen voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten met een verblijf per arbeidsmigrant voor een maximale periode van 4 met een uitloop tot 6 maanden. De maximale duur van 15 jaar gaat in na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning. Na deze periode dienen de gebouwen te worden verwijderd en blijvend verwijderd te blijven.

- Voor de in gebruik name van het bouwwerk moet de vergunninghouder het terrein hebben ingericht conform de bijgeleverde situatie waarbij aandacht is voor de inrichtingseisen zoals genoemd in het advies Landschap en Stedenbouw voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. De inrichting moet blijvend in stand gehouden worden zo lang als de gebouwen in gebruik zijn waarvoor de vergunning voor is verleend.

- Voor de in gebruik name van het bouwwerk moet de gebruiker de beschikking hebben van een geaccepteerde melding brandveilig gebruik, waarbij ook alles conform de richtlijnen van de eisen brandveiligheid moet zijn aangebracht en in stand gehouden worden tijdens het gebruik.

- Tenminste drie werkdagen vóór de uitvoering van de werkzaamheden dient door de aannemer een graafmelding (www.kadaster.nl/klic) gedaan te worden, waarna door de Grondroerder een afspraak met Gasunie gemaakt dient te worden om de hoge druk gastransportleiding te markeren met piketten of borden en/of toezicht te houden; Coördinatiebureau Tracé Activiteiten Groningen: [redacted] De door de Gasunie geplaatste piketten dienen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden gehandhaafd en zichtbaar te blijven. Voor het herplaatsen van eventueel verdwenen piketten of borden dient u contact op te nemen met de toezichthouder van de Gasunie. De werkzaamheden moeten stopgezet worden en kunnen pas weer hervat worden nadat de hoge druk gastransportleiding opnieuw is gemarkeerd.

- De hoofdopzet van de constructie is akkoord bevonden.
  Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de overige constructieve en aanverwante gegevens in de vorm van tekeningen en berekeningen worden overgelegd.
  Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder een aanvang worden gemaakt dan nadat door of namens de manager team Omgeving schriftelijk is verklaard dat tegen de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig ingediende gegevens geen bezwaar bestaat.

Hebt u nog vragen?
U kunt contact opnemen met het Omgevingsloket via telefoon [redacted], of langskomen op werkdagen tot 13.00 uur op het spreekuur. Het bezoekadres is Dorpsstraat 67 in Elst. U kunt ook een bezoek brengen aan onze website www.overbetuwe.nl.

Ontwerpbesluitdatum: 26 november 2024

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,
de gemeentesecretaris | de burgemeester

[redacted] | [redacted]

gemeente Overbetuwe

Algemene informatie in verband met een omgevingsvergunning voor het bouwen

In verband met de correcte uitvoering van uw bouwplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is het van belang aandacht te geven aan de onderstaande onderwerpen.

Schriftelijke kennisgevingen

Voor de goede gang van zaken is het nodig dat het Omgevingsloket schriftelijk wordt geïnformeerd over:

- het begin van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden (termijn: uiterlijk twee dagen voor aanvang hiervan);
- het voor ingebruikgeving of -neming gereed zijn van het bouwwerk of een gedeelte daarvan; het is verboden om een bouwwerk in gebruik te geven of nemen indien het gebouw niet is gereed gemeld.

U kunt de gereedmelding doen via omgevingsloket@overbetuwe.nl.

Omgevingsvergunning op het werk

De omgevingsvergunning met bijbehorende bescheiden moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek aan de medewerker(s) van de gemeente Overbetuwe ter inzage worden gegeven.

Geldigheidsduur van de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden ingetrokken, wanneer niet binnen de in artikel 4.1 van de bouwverordening genoemde termijn van 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt, danwel de bouwwerkzaamheden gedurende een termijn van 26 weken hebben stilgelegen.

Wijzigingen in het bouwplan

Wanneer u het bouwplan in afwijking van de vergunning wilt uitvoeren, is vrijwel altijd opnieuw een omgevingsvergunning vereist. Hierover dient u tijdig contact op te nemen met het Omgevingsloket van de gemeente Overbetuwe. Wellicht ten overvloede wijzen wij er op dat bouwen zonder en/of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning verboden is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als dat toch gebeurt kan dat heel vervelende gevolgen voor u hebben.

Bouwen op of boven gemeentegrond

Wanneer het bouwplan wordt uitgevoerd op of boven grond die eigendom is van de gemeente Overbetuwe is daarvoor een afzonderlijke toestemming van de gemeente nodig. In de meeste gevallen betekent dit dat de grond aangekocht moet worden. De omgevingsvergunning mag u niet aanmerken als een toestemming voor bouwen op of boven gemeentegrond. Voor het aanvragen van toestemming - voor zover van toepassing - voor het bouwen op of boven gemeentegrond dient u contact op te nemen met het team Ruimte van de gemeente Overbetuwe.