

J.C. van Kessel Architectuur B.V.
Tielerweg 19
4191 NE GELDERMALSEN

Uw brief van 16 mei 2025	Uw kenmerk	Ons kenmerk D2025-00024643	Datum 10 december 2025	Verzonden d.d.
Onderwerp/Zaaknummer: Omgevingsvergunning Z2025-01017		Behandeld door Ö. Bozkurt	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n) -

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 16 mei 2025 een verzoek voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van bedrijfsruimte voor fabricage van trafostations op Bemmelseweg 60a, Kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummer: 492. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken;
- Een omgevingsplanactiviteit voor een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Burenrecht

In het Burenrecht (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4), staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die gebruiksmogelijkheden van uw vergunning mogelijk beperken.

Mededelingen

- Informatieplicht (via het DSO) voor degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, degene moet het bevoegd gezag informeren over het begin en einde hiervan:
 - ten minste 2 werkdagen vóór het begin van de bouwwerkzaamheden;
 - uiterlijk op de eerste werkdag ná afloop van de bouwwerkzaamheden.
- Naast deze omgevingsvergunning moet u mogelijk nog een sloopmelding indienen voor de sloopwerkzaamheden;
- Naast deze omgevingsvergunning moet u mogelijk nog een melding brandveilig gebruik indienen omdat er meer dan 50 personen tegelijkertijd aanwezig zijn;
- Naast deze omgevingsvergunning moet u mogelijk nog een milieumelding indienen voor de ingebruikname van de inrichting.

U bent zelf verantwoordelijk voor de benodigde toestemmingen voor uw project. Doe de check via www.omgevingswet.overheid.nl om te bepalen welke vergunningen en/of meldingen er (nog) nodig zijn.

Uit onze beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat er nog andere toestemming(en) benodigd zijn. Zonder deze toestemming kunt u uw project (nog) niet uitvoeren. Het gaat om de volgende toestemming(en):

- Een bouwactiviteit (technisch).
- Een gebruiksmelding.

Leges

U ontvangt separaat een legesfactuur voor dit besluit. Deze moet u binnen 30 dagen betalen. De leges voor de diverse activiteiten van dit besluit zijn bepaald op basis van de Legesverordening gemeente Overbetuwe 2025.

In uw geval worden er leges opgelegd voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- afwijken van regels in het Omgevingsplan

Vragen?

Heeft u hierover vragen, neemt u dan op werkdagen tussen 8.30 en 13.00 uur contact op met het Omgevingsloket, telefoonnummer 14 0481. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie het zaaknummer boven aan de brief vermelden?

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Overbetuwe,

Ö. Bozkurt
Casemanager, Team Omgeving

Afschrift:
- Bag

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 mei 2025 een verzoek voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van bedrijfsruimte voor fabricage van trafostations. De aanvraag gaat over Bemmelseweg 60a, 6662PB Elst. Het verzoek is geregistreerd onder nummer Z2025-01017.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen aan:

Augustinus Onroerend Goed B.V.
Bonegraafseweg 4
4051CH OCHTEN

op grond van de onderstaande activiteiten en artikelen van de Omgevingswet:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet
- Afwijken van regels in het Omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit) op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet.

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de reguliere voorbereidingsprocedure, zoals bepaald in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- Wij hebben uw verzoek beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende (tijdelijke) omgevingsplan, onderdeel 'Elst, bedrijventerrein De Aam'.
- Uw verzoek is in strijd met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan.
- Dat in het ter plaatse geldende omgevingsplan aan het onderhavige perceel de bestemming 'wonen' is toegekend en bedrijfshal niet is toegestaan op het perceel.
- Dat derhalve het project niet past binnen de gestelde regels in het van kracht zijnde omgevingsplan.
- Dat op basis van aangeleverde onderbouwing kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en de aanvraag daarmee niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- De Commissie Monumenten en Welstand heeft een positief advies uitgebracht over uw initiatief.

Bodem

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het is mogelijk dat in het kader van de bouwaanvraag aanvullende maatregelen genomen moeten worden. Het (nog uit te voeren) nader asbestonderzoek moet nog door het bevoegd gezag worden beoordeeld.

De twee gronddepots zijn in het kader van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet beoordeeld. De depots moeten echter wel voldoen aan het Bal. Op basis hiervan is mogelijk dat de depots in de toekomst nog onderzocht moeten worden.

Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging met asbest (circa 25 kuub). Sanering is echter pas verlicht zodra er op die bewuste plek gegraven wordt (bijvoorbeeld in relatie tot bouwen).

In het rapport (pagina 4, paragraaf 2.1) staat het volgende:

“De onderzoekslocatie betreft het perceel Bemmelseweg 58-60 te Elst en staat kadastraal bekend onder gemeente Elst, sectie N, nummer 492. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 4.815m² waarvan circa 500m² bebouwd is met een woonhuis en twee loodsen. De loodsen worden gesloopt en een nieuwe loods (met een oppervlakte van 1.500m²) zal worden gerealiseerd. Het woonhuis zal worden gehandhaafd.

De initiatiefnemer moet een melding (met saneringsplan) indienen via het landelijke DSO.

Geluid en trillingen

Verder onderzoek naar geluidbelasting en trillinghinder op de planlocatie is niet benodigd. Er worden geen geluid- en trillingsgevoelige functies toegevoegd op de planlocatie. Daarnaast worden de richtafstanden voor de te realiseren bedrijfshal niet overschreden.

Water

Afvalwater via huisaansluiting aanbieden op erfgrans aan de openbare weg. Er is op dit moment bij de gemeente geen aansluiting voor dit perceel op de openbare riolering bekend. De initiatiefnemer zal een buurperceel moet kruisen en daar de nodige rechten moeten regelen. Het grote huis (met appartementen) is ook aangesloten op de riolering. Voor wat betreft de vuilwaterriolering nw gebouw zal dus op de aanwezige vuilwaterriolering van de woning worden aangesloten.

Het hemelwater wordt voor dit plan volledig binnen het perceel verwerkt. Het plan vormt een geheel met de overige percelen van de firma Spijkerman.

Nog aan te tonen dat bij grotere neerslag er geen water afstroomt naar buurpercelen. Het water moet juist afstromen naar het naastgelegen perceel van Spijkerman. Van daaruit zal worden geloosd op de grenswatergang.

Nog aan te tonen door initiatiefnemer hoe de waterbergingsvoorziening (initiatiefnemer denkt aan Rockwool) tijdig weer beschikbaar komt voor volgende bui. In welke mate gaat dat via infiltratie in de bodem? Er heeft (nog) geen k-waarde onderzoek plaatsgevonden.

Eventueel mag een vertraagde afvoer vanuit de waterbuffer plaatsvinden van maximaal 1,5 l/s/ha.

Indien de initiatiefnemer een vertraagde afvoer van hemelwater uit het perceel wenst te realiseren, dan wordt voorgesteld om die aan te sluiten op de B-watergang bij de Peppelenweg / Witte Steen.

Het meest robuuste is om aan te sluiten op de b-watergang, en daar kan ik me goed in vinden; mocht de initiatiefnemer echter gegronde bezwaren hebben, dan kan er geknepen worden aangesloten op de Bemmelseweg, waarbij het belangrijk is dat de berging leegloopt.

Ecologie en stikstof

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Een vergunningsplichtige flora- en fauna- activiteit met betrekking tot huismus en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen vergunning te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;

- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Externe veiligheid

Het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Het plangebied ligt binnen een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. In dit kader is het groepsrisico verantwoord. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico niet significant toeneemt als gevolg van het voorgenomen initiatief. Aanvullende veiligheidsmaatregelen zijn daarom niet nodig. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en geneeskundige hulpverlening voldoende onderzocht. De veiligheidsregio heeft hierover geadviseerd. De gemeente Overbetuwe acht de externe veiligheidsrisico's verbonden aan het initiatief voldoende laag en aanvaardbaar. Het restrisico wordt geaccepteerd.

Voorschriften

Bouwactiviteit omgevingsplan

- Water: Er heeft (nog) geen k-waarde onderzoek plaatsgevonden. Deze onderzoek dient nog te gebeuren.

Afwijken van regels in het Omgevingsplan

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:
Wij hebben uw verzoek beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende (tijdelijke) omgevingsplan, onderdeel 'Elst, bedrijventerrein De Aam'.

- Uw verzoek voldoet niet aan artikel 10.1 van het geldende omgevingsplan, waarin staat dat de bestemming 'wonen' is toegekend.
- Dat derhalve het project niet past binnen de gestelde regels in het van kracht zijnde omgevingsplan.
- Dat op basis van aangeleverde onderbouwing kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en de aanvraag daarmee niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Gelet hierop verlenen wij voor het bouwen van bedrijfsruimte voor fabricage van trafostations een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken;
- Een omgevingsplanactiviteit voor een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Technische Gegevens

U heeft een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. De technische gegevens zijn hierin niet getoetst en behoren niet tot dit besluit.

Niet mee eens?

Bent u het met het besluit niet eens? Dan kunt u bezwaar maken. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen naar 14 0481.

Wilt u na dit gesprek nog bezwaar maken kijkt u dan hieronder verder.

Bezwaar bij reguliere procedure

Deze vergunning is voorbereid volgens een reguliere procedure en heeft niet eerst verplicht ter inzage gelegen. U kunt daarom bezwaar indienen bij de gemeente. U kunt uw bezwaar op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) indienen binnen zes weken na de dag dat het besluit is bekendgemaakt. In dit geval is dat de dag nadat het besluit is verzonden of uitgereikt.

U ondertekent het bezwaarschrift. Ook schrijft u het volgende in het bezwaarschrift:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- de omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt (de gronden van uw bezwaar);
- uw handtekening

U kunt uw bezwaarschrift opsturen naar het college van burgemeester en wethouders, Antwoordnummer 175, 6660 VB in Elst.

U kunt ook digitaal bezwaar maken via www.overbetuwe.nl/bezwaar-maken. U heeft dan wel uw DigiD nodig.

Voorlopige voorziening

Het besluit dat u van de gemeente hebt ontvangen, treedt in werking op de dag nadat het is bekendgemaakt. Het indienen van een bezwaar schorst de werking van een besluit niet! Om dat te bereiken moet u, naast een bezwaarschrift, ook een verzoek om voorlopige voorziening sturen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

U kunt ook digitaal om een voorlopige voorziening vragen via www.rechtspraak.nl. Hiervoor moet u een (DigiD) hebben. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

De rechter beoordeelt of het besluit wordt geschorst. Voor de behandeling van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

Uitzondering op voorlopige voorziening

De Omgevingswet bepaalt dat in een aantal gevallen de reguliere vergunning niet eerder in werking treedt dan dat de bezwaartermijn voorbij is. In die gevallen is het niet nodig om een verzoek voor voorlopige voorziening aan te vragen. Dit geldt voor de volgende Omgevingsvergunningen:

- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde;
- het slopen van bouwwerken;
- het verstoren of ontsieren van monumenten;
- het vellen of doen vellen van houtopstanden.

Besluitdatum: 10 december 2025

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Overbetuwe,

Ö. Bozkurt
Casemanager, Team Omgeving

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 worden ingetrokken, wanneer niet binnen de 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 Omgevingswet. 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.