gemeente Overbetuwe

[redacted]

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
10 november 2025		D2025-00028488	27 januari 2026	
Onderwerp/Zaaknummer:		**Behandeld door**	**Telefoonnummer**	**Bijlage(n)**
Omgevingsvergunning Z2025-02152		[redacted]	14 0481	-

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 10 november 2025 een verzoek voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 16 rug-aan-rug woningen ten behoeve van sociale huur op Kerkstraat 26, 6668AN Randwijk. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

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.

Huisnummerbesluit
Bij deze omgevingsvergunning ontvangt u een huisnummerbesluit. Deze is apart als bijlage bijgevoegd.

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 doen voor het verrichten van grondwaterbedreigende activiteiten in een boringsvrije zone.

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,

[redacted]
Casemanager, Team Omgeving

Afschrift:
- Bag

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 november 2025 een verzoek voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 16 rug-aan-rug woningen ten behoeve van sociale huur. De aanvraag gaat over Kerkstraat 26, 6668AN Randwijk. Het verzoek is geregistreerd onder nummer Z2025-02152.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen aan:



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) en afwijken van regels in het omgevingsplan

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

- Wij hebben uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende ‘Omgevingsplan gemeente Overbetuwe, onderdeel bestemmingsplan Herziening Randwijk’.
- Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 8.1 onder a van het geldende omgevingsplan, waarin staat dat maximaal het bestaande aantal woningen per bouwvlak is toegestaan. Het bestaande aantal woning wordt vermeerderd van 4 naar 16 woningen.
- Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 8.4 onder a van het geldende omgevingsplan, waarin staat dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gesitueerd. De hoofdgebouwen zijn grotendeels buiten de bouwvlakken gesitueerd.
- Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 8.4 onder b van het geldende omgevingsplan, waarin staat dat maximaal de bestaande goothoogte van 3,7 meter voor hoofdgebouwen is toegestaan. De goothoogte van de hoofdgebouwen wordt 5,94 meter.
- Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 8.4 onder c van het geldende omgevingsplan, waarin staat dat maximaal de bestaande bouwhoogte van 7,65 meter voor hoofdgebouwen is toegestaan. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen wordt 9,08 meter.
- Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 8.4 onder d van het geldende omgevingsplan, waarin staat dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Er worden aaneengebouwde woningen gerealiseerd.
- Uw aanvraag voldoet niet aan artikel 11.2 van het geldende omgevingsplan, waarin staat dat ter plaatse van de bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ geen beperkingen gelden als bouwwerkzaamheden betreft met een diepte van minder dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid met uitzondering van nieuwe kelders

of de nieuw te bebouwen oppervlakte niet groter is dan 50 m². De oppervlakte van de bouwwerkzaamheden met een diepte van meer dan 30 cm onder het maaiveld bedraagt ongeveer 673 m².

- Binnen het geldende ‘Omgevingsplan gemeente Overbetuwe, onderdeel bestemmingsplan, Herziening Randwijk’ zijn hiervoor geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Daarom hebben wij uw aanvraag beoordeeld en getoetst aan het ‘Omgevingsplan gemeente Overbetuwe, onderdeel Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden’.
- Uw aanvraag voldoet niet aan het geldende Omgevingsplan, omdat niet wordt voorzien in de realisatie van nieuwe hoofdgebouwen.

- Gezien de strijdigheden met het geldende ‘Omgevingsplan gemeente Overbetuwe, onderdelen bestemmingsplan Herziening Randwijk en bestemmingsplan Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden’ is medewerking alleen mogelijk op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
- De omgevingsvergunning kan, op grond van artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), daarom alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

- *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*
  In het document ‘Koningin Julianastraat, Randwijk - Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij kunnen instemmen met deze motivering. Er is daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De motivering wordt hier aangehaald en ingelast.

- *Overleg met omwonenden (participatie)*
  Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van deze overleggen maakt als bijlage onderdeel uit van het document ‘Koningin Julianastraat, Randwijk - Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ en maakt daarmee ook onderdeel uit van dit besluit.

- *Welstand*
  De Adviescommissie Monumenten en Welstand heeft een positief advies uitgebracht over uw initiatief.

- Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Conclusie
Gelet hierop verlenen wij voor het realiseren van 16 rug-aan-rug woningen ten behoeve van sociale huur een omgevingsvergunning voor de activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk
- afwijken van regels in het Omgevingsplan

Technische Gegevens
U heeft een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangevraagd. De technische gegevens zijn hierin niet getoetst en behoren niet tot dit besluit. In artikel 2.17 van de Wet Kwaliteitsborging is bepaald dat het realiseren van 16 rug-aan-rug woningen ten behoeve van sociale huur valt in de categorie gevolgklasse 1.

U moet ten alle tijden bouwen volgens de regels van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Kwaliteitsborging
Uw project valt onder Wet kwaliteitsborging. Op grond van deze wet geldt er een meldingsplicht en moet u een kwaliteitsborger inschakelen. Door de kwaliteitsborger wordt gecontroleerd of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiervoor zal de kwaliteitsborger kosten in rekening brengen.
Meer informatie hierover vindt u op www.tlokb.nl/kwaliteitsborging. Op deze website vindt u een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Informatieplicht:
Voor degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren geld een informatieplicht (via het DSO), 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.

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:
Bouwactiviteit (omgevingsplan) afwijken van regels in het Omgevingsplan
- Vóór de ingebruikname van de gevraagde woningen dienen de parkeerplaatsen, conform de situatietekening, aangelegd te zijn en in stand te worden gehouden;
- Als bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waargenomen wordt, moeten de volgende acties genomen worden:
  - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem)
  - direct in kennis stellen (026) 377 16 00);
  - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
  - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op
  - grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden.
  - De aanwijzingen van de toezichthouder moeten opgevolgd worden.
- Als de werkzaamheden in of op de bodem onder de Omgevingswet vallen, dient een melding voor een milieubelastende activiteit (MBA) te worden ingediend via het Omgevingsloket. Afhankelijk van de soort melding moet u rekening houden met een maximale proceduretijd van 4 weken. Voor werkzaamheden in de grond is het mogelijk dat meerdere MBA's van toepassing zijn voor hetzelfde werk (bijvoorbeeld bij saneren van de bodem kunnen de milieubelastende activiteiten graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde, graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde, het toepassen van grond en/of het opslaan van grond van toepassing zijn). Om te beoordelen welke verschillende MBA's voor het uit te voeren werk van relevant zijn, kan de vergunningcheck worden uitgevoerd. Website https://omgevingswet.overheid.nl/checken.
  - Meer informatie kunt u vinden op:
    - o https://iplo.nl/thema/bodem/bodembescherming/melden-bodemactiviteiten-via-dso/
    - o https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/overgangsrecht/lopende-saneringen/
    - o https://www.odregioarnhem.nl/kennisbank/graven-saneren-en-calamiteiten/.

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: 28 januari 2026

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

[redacted]
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.