gemeente Overbetuwe

Hooiveld & Hooiveld V.O.F. (Ingenieursbureau voor Projectmanagement)
Postbus 144
6660 AC ELST

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
5 september 2025		D2025-00024847	9 december 2025	
Onderwerp/Zaaknummer:		**Behandeld door**	**Telefoonnummer**	**Bijlage(n)**
Omgevingsvergunning Z2025-01738		A. Saghir	14 0481	-

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 5 september 2025 een verzoek voor een omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een bedrijfspand met woning tot 9 appartementen op Rijksweg-Noord 16, 6661KG Elst. 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;

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:
- technische bouwactiviteit

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,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
D.C. van Eeten	R.P. Hoytink-Roubos

Afschrift:
- Bag

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 5 september 2025 een verzoek voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van een bedrijfspand met woning tot 9 appartementen . De aanvraag gaat over Rijksweg-Noord 16, 6661KG Elst. Het verzoek is geregistreerd onder nummer Z2025-01738.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen aan:

M.G.J. van Meurs
Rijksweg-Zuid 11
6662KA ELST

op grond van de onderstaande activiteiten en artikelen van de Omgevingswet:
- Omgevingsplanactiviteit (bouwen), artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet.
- Omgevingsplanactiviteit (afwijken regels omgevingsplan), artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet.
- Technische bouwactiviteit artikel 5.1 lid 2 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)
Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:
Dat de beoordelingsregels voor deze omgevingsplanactiviteit zijn gesteld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Inhoudelijke overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:
- Wij hebben uw verzoek beoordeeld en getoetst aan het plaatselijk geldende omgevingsplan, onderdeel ‘Elst’ met de enkel bestemming ‘Detailhandel’ en ‘Tuin’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’.
- Uw verzoek is in strijd met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel ‘Elst’ dat ingevolge artikel 5.1 het niet is toegestaan om een appartementengebouw met negen appartementen te realiseren.
- Wij hebben uw verzoek daarna getoetst aan het plaatselijk geldende ‘Omgevingsplan gemeente Overbetuwe’, onderdeel bestemmingsplan ‘Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden’.
- Uw verzoek voldoet niet aan artikel 9.1 van het geldende ‘Omgevingsplan gemeente Overbetuwe’, onderdeel ‘bestemmingsplan Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden’, waarin dat uitsluitend wordt voorzien in gebruiksveranderingen van bouwwerken en van bij die bouwwerken behorend aansluitend terrein binnen de bebouwde kom. Omdat sprake is van bouwwerkzaamheden van negen appartementen.
- Gelet op het bovenstaande is medewerking alleen mogelijk op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarbij er sprake dient te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
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.

In de 'Motivering van de BOPA Rijksweg Noord 16, Elst' 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 waarbij wij voor de volgende onderwerpen overwegen dat;

- *Parkeren*
  Met het voorliggende initiatief worden in totaal 21 parkeerplaatsen op het voor en achtererf van het perceel gerealiseerd rekening houdend met de huidige Nota Parkeernormen 2016. Vooruitlopend op de nieuwe Nota Parkeernormen, die uitgaat van lagere parkeernormen en begin 2026 aan de raad zal worden voorgelegd. Is een reservering opgenomen in het achtererf van zes parkeerplaatsen van de benodigde 21 parkeerplaatsen. Hierdoor kan meer groen en landschappelijk kwaliteit (klimaatadaptatie) worden toegevoegd aan het plangebied.

- *Externe Veiligheid (EV)*
  Het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Het plangebied ligt binnen een 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.

- *Geluid*
  Het initiatief betreft een woning te realiseren aan de Rijksweg Noord 16 Elst binnen de ter plaatse aanwezige bedrijfspand te transformeren naar 9 appartementen.
  De uitgangspunten in het akoestisch rapport geven voldoende inzicht om te concluderen dat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het aspect geluid voldoet aan de criteria voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is in voldoende mate rekening gehouden met het gemeentelijke geluidsbeleid omdat de binnenwaarden bij de woningen lager ligt dan 33 dB.

Welstand
De Commissie Monumenten en Welstand heeft een positief advies uitgebracht over uw initiatief:

Bevindingen
Het betreft het transformeren van een bedrijfspand tot een woning met 9 appartementen. Het bouwplan past in zijn omgeving en er kan worden gesproken van een goed uitgewerkt plan. Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de welstandsnota. De commissie geeft een positief advies.

Conclusie
Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Participatie
Op grond van artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad participatie verplicht stellen, voor dit initiatief heeft de gemeenteraad participatie verplicht gesteld.

U heeft uw directe buren aangrenzende bewoners geïnformeerd over uw initiatief en hun in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven. Deze reactie zijn opgenomen in het participatie verslag (bijlage 6).

Adviesrecht gemeenteraad
De gemeenteraad heeft advies gegeven over uw verzoek om af te wijken van het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b omgevingswet).

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.

Op basis van de voorliggende motovering kan worden geconcludeerd dat het initiatief bijdraagt aan een passend herontwikkeling van een leegstaande bedrijfsbebouwing binnen de bebouwde kom van Elst naar een kwalitatieve woonomgeving met negen woon appartementen

Technische bouwactiviteit

Inhoudelijke overweging
Wij hebben uw verzoek beoordeeld en getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie
Gelet hierop verlenen wij voor het transformeren van een bedrijfspand met woning tot 9 appartementen een omgevingsvergunning voor de activiteiten:
- technische bouwactiviteit
- het bouwen van een bouwwerk
- afwijken regels omgevingsplan

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- De op de situatietekening aangegeven parkeerplaatsen moeten voor ingebruikname van de woningen gerealiseerd zijn en daarna in stand worden gehouden.

Technische bouwactiviteit
- 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.

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,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
D.C. van Eeten	R.P. Hoytink-Roubos

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.