

Betreft: Het verbouwen van een café naar woningen

Locatie: Rijksstraatweg 3, 3921AA Elst Ut

Zaaknummer: Z2023-00000126/OL08284589

Aanvrager: [REDACTED]

Gemachtigde: Schlingmann Architecten B.V.

Omgevingsvergunning

Op 22 december 2023 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een café naar twee woningen en het bouwen van een vrijstaande woning aan de Rijksstraatweg 3, 3921 AA Elst Ut. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000126/OLO 8284589. In deze brief leest u onze beslissing.

Omgevingsvergunning verleend

Wij verlenen u hierbij de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 en 2.10);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, 2.10 en 2.12);
- Aanleggen of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 en 2.18)

De vergunning wordt verleend op grond van bovenstaande artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de overwegingen genoemd in bijlage 4.

In bijlage 1: Documenten vindt u alle gegevens (formulieren, tekeningen, berekeningen en rapporten) die bij dit besluit horen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. U bent verplicht om zich te houden aan deze voorschriften.

Bouwfysica

- Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat het geluidvermogen niveau van de buitenunit van de warmtepomp, inclusief eventuele omkasting, niet meer bedraagt dan 60 dB(A) in de dag periode (7.00-19.00 uur) en 55 dB(A) in de avond- en nachtperiode (19.00-07.00 uur). Opgemerkt wordt dat het hier gaat om het geluidvermogen niveau bij het maximale toerental c.q. maximale vermogen (dag of avond nacht) en niet om het geluidvermogen niveau dat vermeld staat op het CE-label en dat bepaald is op een lager (nominaal) vermogen. Het maximale geluidvermogen niveau van een lucht-water warmtepomp treedt normaliter op bij de hoogste watertemperatuur en de laagste buitencondities. Bijvoorbeeld tijdens het bereiden van warmtapwater van +55°C en de laagste buitenlucht temperatuur (-10°C) waarbij de compressor en de ventilator in de hoogste stand staan (A-10/W55).
- Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de maatregelen worden getroffen die zijn bepaald in het akoestisch onderzoek van bureau Tideman (Akoestisch onderzoek geluidwering nieuwbouwwoning Rijksstraatweg 5a Elst, kenmerk 24.071.01, d.d. 19 december 2024)."

In/uitritten

- De nieuwe uitweg moet voldoen aan het bijgeleverde model Type A (zie bijlage 2) en verkrijgt op de erfgrans een breedte van maximaal 3 m. De uitrit komt ter hoogte van hm 31,8;
- De opbouw van de constructie van de uitweg is: 30 cm zand, 25 cm menggranulaat, 5 cm zand/straatlaag, 8 cm verharding BKK (Beton Klinker Kei) kleur grijs (keperverband). Voor het bestraten van de tussenberm worden grijze BKK's gebruikt inclusief opsluiting;
- Voor de aansluiting rijbaanverharding en BKK's dient het asfalt over een lengte van 11 m te worden ingezaagd;
- Tijdens alle werkzaamheden op het perceel van de aanvrager dienen er verkeersmaatregelen getroffen te worden conform CROW-richtlijn 96b (indien noodzakelijk);
- De omgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlage(n) moet tijdens de werkzaamheden op het werk aanwezig zijn en op verzoek onmiddellijk worden getoond; indien de omgevingsvergunning niet kan worden getoond, kan het werk direct worden stilgelegd tot het moment waarop de omgevingsvergunning wel op het werk kan worden getoond;
- Omtrent het tijdstip en de wijze van uitvoering, de exacte ligging en plaats van de bovengenoemde werkzaamheden, wordt vóór of overleg gepleegd met van de provincie Utrecht, afdeling Wegen, bereikbaar via telefoonnummer of e-mailadres: Ook dient bij hem een gereedmelding te worden verricht als de werkzaamheden zijn afgerond;
- Uit het oogpunt van verkeersveiligheid kan de provincie eisen stellen ten aanzien van de wijze van aanleg van de uitweg, gelegen op het eigendom van de vergunninghouder;
- Een op de uitweg te plaatsen hek moet tenminste 6 m uit de kant van de rijbaanverharding en

- tenminste 3 m uit de kant van de parallelweg- of fietspadverharding verwijderd blijven en mag niet, in het geval het een draaihek betreft, naar de weg opendraaien;
- Indien, ten gevolge van het gebruik van de uitweg, de uitwegverharding op het wegperceel en/of de wegverharding ernstig worden/wordt verontreinigd, zal deze verontreiniging op eerste aanzegging van de provincie door de vergunninghouder moeten worden opgeruimd. Indien daaraan niet wordt voldaan, zullen wij op kosten van de vergunninghouder zelf tot opruiming overgaan;
 - Indien, ten gevolge van het gebruik van de uitweg, de bermen ter plaatse van de uitweg herhaaldelijk worden beschadigd, zullen de kosten van hiervoor te treffen voorzieningen bij de vergunninghouder in rekening worden gebracht;
 - Beplanting op het perceel, waartoe de uitweg behoort, mag nabij de aansluiting aan het wegperceel niet hoger zijn dan 0,70 m, opdat het uitzicht van en naar de weg is gewaarborgd, één en ander naar het oordeel van de provincie;
 - De vergunninghouder is verplicht om, indien hij/zij van plan is om de uitweg te wijzigen of/en de uitweg intensiever of voor een ander doel te gebruiken, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van dit voornemen tijdig schriftelijk in kennis te stellen door een nieuwe vergunning aan te vragen;
 - Voor het verwijderen van bomen dient u een vergunning aan te vragen. Kosten voor het verwijderen van bomen komen voor rekening van vergunninghouder;
 - Het eventuele verplaatsen van een OV-mast komt voor rekening van vergunninghouder.

Activiteit: Bouwen van een bouwwerk

Begin niet met bouwen voordat de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente alle stukken heeft goedgekeurd. Stuur alle stukken minimaal drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden naar de toezichthouder.

De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Rhenen voor deze omgevingsvergunning kunt u bereiken via bouwtoezicht@rhenen.nl.

In bijlage 2, Voorschriften activiteiten Bouwen van een bouwwerk, staan tevens alle algemene voorschriften die gelden voor deze activiteit.

Overige plichten

Wij vragen u om zich te houden aan het "burenrecht". Hierin staan rechten en plichten van buren onderling. Het burenrecht staat in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4).

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens, artikel 3.10 van de Wabo.

Voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) is getoetst aan de beoordelingscriteria genoemd in artikel 2.10 Wabo.

Voor de activiteit Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) is getoetst aan de beoordelingscriteria genoemd in artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 van de Wabo.

Voor de activiteit Aanleggen of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo) is getoetst aan de beoordelingscriteria genoemd in artikel 2.18 van de Wabo juncto artikel 1.8 en 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Rhenen 2020 (APV).

Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening 2020, het bestemmingsplan en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Uit deze beoordeling blijkt dat de aanvraag voldoet aan de wettelijk gestelde eisen. In bijlage 4, Overwegingen, staat de inhoudelijke toelichting.

Zienschwijzen, beroep en inwerkingtreding

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **8 februari 2025 tot en met 21 maart 2025** ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn **geen** zienschwijzen ingediend. Tegen de beschikking kan tijdens de termijn dat de definitieve omgevingsvergunning ter inzage ligt beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienschwijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienschwijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500DA in Utrecht.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b).

Leges

U betaalt leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij in de lokale krant "Het Gemeente Nieuws" en digitaal in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Dit besluit is digitaal opgesteld waardoor een fysieke handtekening ontbreekt.

Namens het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Rhenen,

Coördinator Omgevingsvergunningen Team Vergunningen

Datum besluit: 24 april 2025

Bijlage 1: Documenten

Onderdeel van het besluit zijn de volgende gegevens en stukken:

Omschrijving	Datum
AKO 24.071.02 versie 02 Rijksstraatweg 3 5 Elst Rhenen.pdf	30 augustus 2024
AKO 24.071.01 v04 dd 19-12 Nieuwbouw Rijksstraatweg 5a Elst Rhenen.pdf	23 december 2024
AKO 24.071.03 INTERN Rijksstraatweg 3 5 Elst Rhenen.pdf	7 oktober 2024
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek.pdf	30 augustus 2024
8284589_1703260846892_2348_situatie1a_07-09-23.pdf	22 december 2023
_Verkennd bodem en asbestonderzoek pdf	28 maart 2024
kstof_projectberekening_gebruiksfase_pdf	28 maart 2024
tikstof_projectberekening_aanlegfase_pdf	28 maart 2024
lage_3_Voortoets_stikstof_rapportage_pdf	28 maart 2024
Bijlage_1_Digitale_watertoets_pdf	28 maart 2024
2023-7502_Rapportage_BB_pdf	19 maart 2024
8284589_1710842687469_41914-1_berek_dd_11-03-2024.pdf	19 maart 2024
2023-7495 Rapportage WPAC Berekening2.pdf	8 oktober 2024
2023-7495 Rapportage_BB_BENG_MPG_pdf	19 maart 2024
2348_12_bouwaanvraag_technisch_blad_dd25-11-2024	26 november 2024
2348_11_bouwaanvraag_gevels-plattegronden_dd25-11-2024	26 november 2024
2348_13_bouwaanvraag_principe_details_dd19-08-2024	30 augustus 2024
2348_1_bouwaanvraag_gevels-plattegronden_bestaand_dd19- 08-2024	30 augustus 2024
2348_2_bouwaanvraag_gevels-plattegronden_gewijzigd_dd19- 08-2024	30 augustus 2024
Omgevingsscan Natuur Omgevingswet 2024109 - Rijksstraatweg 3-5 te Elst.pdf	30 augustus 2024
ROB_Rijksstraatweg 3 5_Elst_21 dec 2023_aanvulling 9 dec 2024	21 december 2024
10719N01a-brandoverslag-22_juli_2024	30 augustus 2024

Bijlage 2: Algemene voorschriften activiteit Bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwplan moet in overeenstemming met de verleende vergunning worden gerealiseerd:
 - A. Voor vragen, bouwcontroles en eventuele wijzigingen in het bouwplan dient contact te worden opgenomen met de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente.
 - B. Op nieuwe bouwkundige tekeningen en/of nieuwe statische berekeningen dienen wijzigingen duidelijk herkenbaar te worden gemarkeerd. Eventuele goedkeuringen van de nieuwe tekeningen en/of berekeningen betreffen alleen deze wijzigingen. Deze wijzigingen kunnen ook leiden dat een nieuwe omgevingsvergunning vereist is.
2. Binnen 26 weken na het verlenen van de vergunning dient met de werkzaamheden te worden begonnen.
3. De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente dient ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, sloop- en ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, hiervan in kennis te worden gesteld. Deze kennisgeving mag/kan telefonisch of schriftelijk via de mail worden gedaan.
4. De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente dient op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de vergunninghouder van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te worden gesteld. Indien hierin niet is voldaan mag het bouwwerk niet in gebruik worden gegeven of genomen. Deze kennisgeving mag/kan telefonisch of schriftelijk via de mail worden gedaan.
5. De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente is te allen tijde bevoegd om het bouwterrein te betreden.
6. De houder van de vergunning moet ervoor zorg dragen dat de vergunning en de daarbij behorende bescheiden te allen tijde op het werk aanwezig zijn. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. Op verzoek dienen deze stukken aan de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente ter inzage te worden gegeven.
7. De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. Als de werkzaamheden toch niet in eigen beheer worden uitgevoerd, moet de houder van de vergunning daarom een afschrift van deze vergunning ter hand stellen aan het deskundig bedrijf die het bouwen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
8. Het slopen, het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers:
 - A. De uitvoering van bouw- of sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
 - B. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
 - a) Letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b) Letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
 - c) Beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.
 - C. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in onderstaand tabel aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden. Een dagwaarde boven de 80 dB(A) is niet toegestaan.

dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	$> 75 - \leq 80$ dB(A)
max. blootstellingduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen

- D. Tijdens het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.
9. Het terrein waarop wordt gesloopt, gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
 10. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van een container, steigers en dergelijke is een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning is aan te vragen via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl). Deze wordt pas verleend als er écht geen mogelijkheid is om de bouwobjecten op eigen terrein te stallen. De omgevingsvergunning wordt verleend als er voldaan wordt aan de Beleidsregels voor bouwobjecten 2020 (Artikel 2:10 APV).
Vóór het gebruiken van het terrein als na oplevering van het in gebruik genomen terrein, dient de situatie ter plaatse te worden geschouwd. Vergunninghouder dient hiervoor contact op te nemen met het team Reiniging van de gemeente. Bouwmaterialen en dergelijke welke zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst kunnen van gemeentewege worden verwijderd. Dit geldt ook voor het plaatsen van de benodigde afzettingen tijdens de sloop en de nieuwbouw. Schade aan eigendommen van gemeente dient door vergunninghouder te worden hersteld en/of vergoed.
 11. Werkzaamheden op het openbaar terrein dienen onder toezicht van de gemeente te worden uitgevoerd. Het gemeentelijk terrein dient na voltooiing van de bouw in de oorspronkelijk staat te worden teruggebracht. De kosten van herstel van eventueel ontstane schade aan de openbare weg/het terrein of andere gemeentegrond dient door de vergunninghouder te worden vergoed of worden door de gemeente op kosten van de bouwer uitgevoerd. Vóór het gebruiken van het terrein als na oplevering van het in gebruik genomen terrein, dient de situatie ter plaatse te worden geschouwd. Vergunninghouder dient hiervoor contact op te nemen met het team Reiniging van de gemeente.
 12. Het bouwen moet te allen tijde geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen.
 13. De nieuwbouwvoorschriften in BBL met de daarin verwezen (voor)normen zijn van toepassing op al het bouwen, dus zowel op nieuwbouw, verbouw als op verplaatsen. Van deze (voor)normen dient de laatste uitgave te worden aangehouden:
 - A. Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn wat betreft de voorschriften van de hoofdstukken 2 tot en met 5 (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) de voorschriften van een te bouwen bouwwerk van toepassing, tenzij in de desbetreffende afdeling voor een voorschrift anders is aangegeven;
 - B. Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk is wat betreft de voorschriften van hoofdstuk 6 (installaties) het rechtens verkregen niveau van toepassing.
 14. Brand- en omgevingsveiligheid:
 - A. Bereikbaarheid
 - a) De verharding (rijlopers) moet tenminste 3,25 meter breed zijn en een voertuigmassa van 17.000 kg. kunnen dragen;
 - b) De in de verharding aanwezige bochten moeten een binnenradius hebben van $> R5,5$ meter en een buitenradius van $> R10$ meter. Dit kan nu niet gecontroleerd worden en moet op de tekening worden weergegeven.
 - c) Aan het einde van het doodlopende gedeelte van een rijloper moet een keerplaats aanwezig zijn met een afmeting van ca. 10 meter x 15 meter.
 - B. Bestrijdbaarheid:
 - d) Voor de bestrijding van een calamiteit moet op het terrein of tenminste binnen 100 meter van de toegang van het zonnepark een bluswatervoorziening aanwezig zijn met een capaciteit

van 60 m³/uur (gedurende 4 uur).

De voorkeur gaat uit naar een geboorde put maar indien hiervoor het open water wordt gekozen dan dient informatie over de beschikbare hoeveelheid en vorstvrijheid te worden verstrekt. Ook moet er dan in een opstelplaats worden voorzien.

C. Algemeen:

- e) Ter plaatse van de perceelgrens van het zonnepark moet een strook van minimaal 1 meter vrij worden gehouden van hoge begroeiing. Het doel hiervan is dat brandende begroeiing niet snel naar het buurperceel doorloopt en andersom maar te afremt op de perceelsgrenzen.
- f) Aangeven hoe het is geregeld dat van buitenaf kan worden gezien dat het transformatorstation stroomloos is. Dat wil zeggen dat er geen stroom meer van de zonnepanelen op het transformatorstation kan staan en deze niet meer in verbinding staat met het openbare stroomnetwerk.

D. Later in te dienen gegevens:

- g) Initiatiefnemer dient in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht een incidentbestrijdingsprotocol op te stellen waarin de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het zonnepark is beschreven. Hierin komen onder andere de volgende punten naar voren.
- h) Voordat het zonnepark (de PV-installatie) in gebruik wordt genomen moet een scope-12 rapport waarin de eerste inspectie wordt beschreven (EBI) bij het bevoegde gezag worden ingediend.

Bijlage 3: algemene aandachtspunten activiteit Bouwen van een bouwwerk

1. De vergunninghouder wordt gewezen om de burens en overige omwonenden tijdig te informeren over het bouwplan.
2. Voordat er daadwerkelijk met de bouwactiviteiten gestart wordt, moet er eerst nog sloopwerkzaamheden plaatsvinden. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat:
 - A. Wanneer de hoeveelheid slooppafval meer dan 10 m³ zal gaan bedragen en/of asbest wordt verwijderd, een sloopmelding verplicht is. Deze melding dient ten minste 4 weken voor de start van de sloopwerkzaamheden te worden gedaan via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl).
 - B. Wanneer er wordt gesloopt in gebouwen van voor 1994 en/of het vermoeden bestaat dat er ook asbest in het te slopen gedeelte aanwezig is, bij de sloopmelding altijd een asbestinventarisatierapport moet worden overlegd.
 - C. De omgevingsvergunning voor bouwen slechts gebruikt mag worden indien een vereiste sloopmelding door de gemeente is geaccepteerd. Voor het doen van een sloopmelding is de vergunninghouder hiervoor zelf verantwoordelijk.
3. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat bedrijfsactiviteiten die in strijd zijn met de gebruiksvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan en/of in strijd zijn met de voorschriften van de Wet Milieubeheer niet worden toegestaan. Bij ongewenste ontwikkelingen zal de gemeente hiertegen optreden.
4. De vergunninghouder wordt erop gewezen in verband met de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen van nutsbedrijven bij eventuele graafwerkzaamheden op het perceel tijdig de nodige maatregelen te treffen. De vergunninghouder die machinale graafwerkzaamheden gaat of laat verrichten, is wettelijk verplicht dit van tevoren te melden bij het Kadaster. Dit heet een Graafmelding. Na de melding wordt digitaal informatie over de plek van ondergrondse kabels en leidingen verstrekt die gebruikt moet worden om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moeten op locatie aanwezig zijn als de graafwerkzaamheden plaatsvinden. Het doen van een graafmelding is te lezen bij 'Doe een melding' via de website van het Kadaster.
5. De vergunninghouder wordt erop gewezen in verband met het mogelijk vervuilen van het grondwater voor het realiseren van de bouwwerken geen uitlogende materialen toe te passen, zoals zink, koper, lood etc. Voor vragen kan contact worden opgenomen met het team Openbare Werken van de gemeente, telefoon: 0317 681 681.
6. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat ten tijde van de werkzaamheden voor het behoud en bruikbaarheid van de openbare weg:
 - A. Schade aan de openbare weg als gevolg van de werkzaamheden en transport direct gemeld moet worden bij de gemeente;
 - B. Bij grondtransporten in die periode de weg door de vergunninghouder zelf gereinigd moet worden;
 - C. De veiligheid van het verkeer en de weggebruikers in de directe omgeving van de bouwlocatie moet worden gewaarborgd.
7. Bij nieuwbouw dient over het te vernieuwen verhard oppervlak 40 mm afwatering t.b.v. berging gerealiseerd te worden bij een perceel kleiner dan 500 m². Bij een perceel groter dan 500 m² is de benodigde berging 60 mm. Bij heviger buien mag het water oppervlakkig afgevoerd worden naar openbaar terrein. Daarnaast is er in de huidige situatie bij hevige neerslag sprake van een oppervlakkige afstroming van hemelwater van noord naar zuid over de parkeerplaats. Met de herinrichting van het perceel dient rekening gehouden te worden dat een mogelijke oppervlakkige afstroming niet tot overlast leidt in de nieuwe woningen of op de aanliggende percelen.

Bijlage 4: Overwegingen

Bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 22 december 2023 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor Het verbouwen van een café naar twee woningen en het bouwen van een vrijstaande woning aan de Rijkssstraatweg 3, 3921AA Elst Ut;
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 1023, sectie H, nummer 3640, sectie H, nummer 2981 (Inmiddels aangeduid als percelen: kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummers 1023, 8564, 8565, 8566 en 8568).
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk;
- het bouwplan op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, getoetst wordt aan het Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels van de provincie en het Rijk en de redelijke eisen Welstand;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en papieren aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012;
- Het bouwplan blijkt niet te voldoen aan alle voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onder het kopje 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening worden de afwegingen weergegeven.

Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- uw aanvraag is getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Rhenen waarin ook het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" is opgenomen.
- Het perceel heeft de hoofdbestemming "Horeca" en de bestemming "Waarde – Archeologie 3", met de nadere aanduiding "functieaanduiding bedrijfswoningen". De aanvraag die is getoetst aan het bovenstaande bestemmingsplan betreft de verbouwing van een café naar twee geschakelde woningen.
- Daarnaast heeft het perceel de hoofdbestemming "Wonen" en de bestemming "Waarde – Archeologie 3". De aanvraag die is getoetst aan het bovenstaande bestemmingsplan betreft de bouw van een vrijstaande nieuwbouwwoning.
- Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De volgende strijdigheden hebben wij opgemerkt:
- uw aanvraag is in strijd met artikel 10.1 a Horeca genoemd in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van horeca-activiteiten van de bestemmingsplanregels;
- het voorliggende plan bestaat uit het realiseren van twee geschakelde woningen;
- bij deze aanvraag heeft het perceel ook de hoofdbestemming "Wonen" en de bestemming "Waarde – Archeologie 3". Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De volgende strijdigheden hebben wij opgemerkt:
- volgens artikel 18.2.1 a; Uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het voorliggende plan buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- er bestaan vanuit de gemeente geen bezwaren tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk.
- op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan een vergunning worden verleend voor het buitenplans afwijken van een bestemmingsplan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- uit de ruimtelijke onderbouwing tevens blijkt dat er geen belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- uit de beoordeling van de onderzoeken bij de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling milieutechnisch uitvoerbaar is;

- de onderbouwing voor de afwijking is te vinden in Bijlage ROB_Rijksstraatweg 3 5_Elst 21 dec 2023_aanvulling 9 dec 2024;
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Rhenen heeft op 6 september 2024 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verbouwen van het café naar twee woningen en het bouwen van een vrijstaande woning
- er bestaan vanuit de gemeente geen bezwaren tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Aanleggen of veranderen van een uitweg

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 22 december 2023 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor Het verbouwen van een café naar twee woningen en het bouwen van een vrijstaande woning aan de Rijksstraatweg 3, 3921AA Elst Ut;
- de aanvraag ingediend is voor de activiteit Aanleggen of veranderen van een uitweg;
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 1023, sectie H, nummer 3640, sectie H, nummer 2981 (Inmiddels aangeduid als percelen: kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummers 1023, 8564, 8565, 8566 en 8568).
- het op grond van artikel 2.2, lid 1, sub e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2020 (APV) het verboden is om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg, van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- op grond van artikel 2.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Rhenen 2020 (APV) een omgevingsvergunning voor de activiteit Uitweg aanleggen of veranderen slechts geweigerd kan worden in het belang van:
 - bruikbaarheid van de weg;
 - het veilig en doelmatig gebruik van de openbare ruimte;
 - de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
 - de openbare orde;
 - de openbare veiligheid;
 - de volksgezondheid;
 - de bescherming van het milieu.
- door het realiseren van de uitweg de bruikbaarheid van de weg niet wordt veranderd;
- door het realiseren van de uitrit de verkeersintensiteit hetzelfde blijft en de veiligheid en doelmatigheid niet in geding komen;
- door het realiseren van de uitrit het uiterlijk van de omgeving en de openbare ruimte niet veranderd wordt;
- door het realiseren van de uitrit er geen sprake is van aantasting van de groenvoorzieningen in de gemeente;
- door het realiseren van de uitrit de openbare orde, veiligheid, volksgezondheid en bescherming van het milieu niet in geding komen, doordat de verkeersintensiteit niet verandert;
- er geen weigeringsgronden van toepassing zijn voor de activiteit "Uitweg aanleggen of veranderen";
- er vanuit de gemeente geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit Aanleggen of veranderen van een uitweg.

Bijlage 5: Rechtsmiddelen

Bent u het niet eens met de beslissing die de gemeente heeft genomen? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan bij de rechtbank Midden-Nederland (Afdeling bestuursrecht (bodemzaken), Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT). Voor het indienen van een beroepschrift is een griffierecht verschuldigd. Indien u vragen heeft over het indienen van een beroepschrift of de hoogte van het griffierecht dan kunt u contact opnemen met de rechtbank, telefoonnummer 030-2233000.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn start met ingang van de dag nadat de beslissing op de aanvraag bekend is gemaakt. In uw beroepschrift dient u in ieder geval te vermelden:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u het beroepschrift heeft geschreven;
- Een omschrijving van het besluit waar uw bezwaar zich tegen richt;
- De redenen waarom u beroep instelt;
- Uw handtekening. U dient het beroepschrift te ondertekenen

De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing op deze procedure op grond van artikel 1.1, eerste lid aanhef en onder a, van de Chw in samenhang met artikel 1.1 van bijlage 1 van de Chw. Dit heeft tot gevolg dat de bestuursrechter binnen 6 maanden na de laatste dag van de beroepstermijn uitspraak moet doen. Ook is het onder de Chw niet mogelijk om een pro-forma beroep in te dienen bij de rechtbank. Alle beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen en kunnen niet meer worden aangevuld.

Een beroepschrift schorst de werking van de beslissing op de aanvraag meestal niet. In dat geval kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland om schorsing verzoeken na het indienen van een beroepschrift.

Heeft u of hebben andere belanghebbenden er veel belang bij dat de omgevingsvergunning niet in werking treedt, dan kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, afd. Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via www.rechtspraak.nl. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 6: Specificatie leges

Bijlage bij omgevingsvergunning uitgebreide procedure
Zaaknummer: Z2023-00000126

Betaling leges

U betaalt leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning. De verschuldigde leges bedragen € 27.240,50 (op grond van artikel (op grond van artikel 2.3.1.1/2.3.1.2/2.3.17.3/2.3.7.4/2.3.17.1/2.3.17.7/2.11.1/2.3.3.3/2.3.7 van de Legesverordening 2023). Wij zijn bij de berekening van de bouwkosten uitgegaan van de vastgestelde bouwsom van € 350.000,-.

Bouwen

Legesbedrag			
Onderdeel	Artikel	Toelichting	Bedrag
Bouwen	Art. 2.3.1.1 Legesverordening 2023	Bouwen (2,98 % van € 350.000, -)	€ 10.430, -
Welstand	Art. 2.3.1.2 Legesverordening 2023	Volgens tabel MooiSticht	€ 657,50
Akoestische onderzoeken	Art. 2.3.17.3 Legesverordening 2023	Akoestische onderzoeken voor nieuw- en bestaande bouw	€ 5.850, -
Bodem	Art. 2.3.17.4 Legesverordening 2023	Bodemonderzoek	€ 585,-
Ecologie	Art. 2.3.17.1 Legesverordening 2023	Quickscan Flora en Fauna	€ 585,-
Brandveiligheid	Art. 2.3.17.7 en art. 2.11.1 Legesverordening 2023	Veiligheidsregio Utrecht	€ 924,-
Beoordeling Ruimtelijke onderbouwing	Art. 2.11.1 Legesverordening 2023		€ 339,-
Totaalbedrag			€ 19.370,50

Afwijking bestemmingsplan

Legesbedrag			
Onderdeel	Artikel	Toelichting	Bedrag
Strijdig gebruik	Art. 2.3.3.3 Legesverordening 2023	Buitenplanse afwijking	€ 7.678,00
Totaalbedrag			€ 7.678,00

Aanleg veranderen van uitweg/inrit

Legesbedrag			
Onderdeel	Artikel	Toelichting	Bedrag
Veranderen uitweg	Art. 2.3.7 Legesverordening 2023	Uitweg aanleggen of veranderen (art.2.2, lid 1, sub e Wabo)	€ 192,00
Totaalbedrag			€ 192,00

Totaal bedrag leges **€ 27.240,50**

Nota leges

Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een nota. Bij deze nota wordt vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en hoe deze bedragen tot stand zijn gekomen.