

(ONTWERP) OMGEVINGSVERGUNNING

Op 13 juni 2022 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning naast Wildemanstraat 3 in Elst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 996493/OLO7047157. In deze brief leest u onze beslissing.

Omgevingsvergunning verleend.

Wij verlenen u hierbij de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 en 2.10);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 en 2.12);
- Het 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 per activiteit voorschriften verbonden. U bent verplicht om zich te houden aan deze voorschriften.

Activiteit: Bouwen van een bouwwerk

1. 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.
2. In bijlage 2, Voorschriften activiteiten Bouwen van een bouwwerk, staan alle voorschriften die gelden voor deze activiteit.

Activiteit: Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

3. De Aeries-berekening, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, dient te worden geactualiseerd zonder dat de uitkomst van de berekening wijzigt;
4. Aanvrager heeft de planschadevergoeding getekend.

Activiteit: Aanleggen of veranderen van een uitweg.

Voor de activiteit: Aanleggen of veranderen van een uitweg geldt:

1. de bestratingswerkzaamheden ten behoeve van de aansluiting van de uitrit op de openbare weg bij het perceel naast de Wildemanstraat 3 in Elst, worden door of vanwege de vergunninghouder uitgevoerd. Voor het aanleggen van de uitrit moet u contact opnemen met wegbeheerder Herman Laros van de gemeente Rhenen, 06 53 13 57 82, om af te stemmen over de aanleg van de uitrit en toezicht op de uitvoering;
2. uitvoering van de werken als bedoeld onder 1, komen voor rekening van de vergunninghouder;
3. de gemeente behoudt zich het recht voor om de uitweg te laten verwijderen, zodra dit uit overwegingen van verkeersveiligheid door het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk wordt geacht.

De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Rhenen voor deze omgevingsvergunning is: Pierre Besselink, telefoon (0317) 681 648. Email:

pierre.besselink@rhenen.nl.

Aandachtspunten

Let bij het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning op de volgende aandachtspunten:

Activiteit: Bouwen van een bouwwerk

In bijlage 3 staan de aandachtspunten die gelden voor de activiteit Bouwen van een bouwwerk.

Activiteit: Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Voor de activiteit Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Activiteit: Het aanleggen of veranderen van een uitweg

Voor de activiteit Aanleggen of veranderen van een uitweg zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Overige plichten

Wij vragen u om zich te houden aan het 'burenrecht'. Hierin staan rechten en plichten van burenen onderling. Het burenrecht staat in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). Uw bouwplannen zijn mogelijk in strijd zijn met het burenrecht.

Gevolgde procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in 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 3, Overwegingen, staat de inhoudelijke toelichting.

Zienswijzen, beroep en inwerkingtreding

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 16 maart 2023 tot en met donderdag 27 april 2023 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn **wel/geen PM** zienswijzen ingediend.

Tegen de beschikking kan tijdens de termijn dat de definitieve omgevingsvergunning ter inzage ligt beroep worden ingesteld. 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, 3500 DA in Utrecht.

Leges

U betaalt leges (een vergoeding) voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In bijlage 5 hebben wij het te betalen legesbedrag gespecificeerd. Op korte termijn ontvangt u hiervoor een rekening. Na het ontvangen van de rekening, krijgt u de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de hoogte van de leges.

Publicatie

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

Dit besluit is digitaal opgesteld waardoor een handtekening ontbreekt.

Namens het college burgemeester en wethouders
van de gemeente Rhenen,

Charlaine Vliegenthart
Coördinator Omgevingsvergunningen
Team Vergunningen en Handhaving

Datum besluit: **PM**

Bijlage 1: Documenten

Onderdeel van het besluit zijn de volgende gegevens en stukken:

Omschrijving	Kenmerk	Datum
Aanvraagformulier	OLO7047157	13 juni 2022
Advies MooiSticht		21 juni 2022
Participatieverslag		3 maart 2020
Constructieberekeningen		25 mei 2022
Bouwbesluit, BENG en MPG berekeningen		2 juni 2022
Principedetails		8 juni 2022
Technisch blad		22 juni 2022
Digitale watertoets		25 juli 2022
Gevels en plattegronden incl. leidingwerk		23 augustus 2022
Verkennd bodemonderzoek		19 oktober 2022
Ruimtelijke onderbouwing		8 november 2022
Onderzoek stikstofdepositie		9 maart 2023
Stikstof voortoets gebruiksfase		9 maart 2023
Stikstof voortoets bouwfase		9 maart 2023

Bijlage 2: 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. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente:
 - A. Het straatpeil heeft aangegeven resp. gecontroleerd;
 - B. De rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet resp. gecontroleerd;
 - C. De hoogte van het bouwkundig peil van het gebouw heeft aangegeven resp. heeft gecontroleerd (het bouwkundig peil = de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur);
3. Met het bouwen respectievelijk het starten van de desbetreffende onderdelen van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente de volgende bescheiden heeft ontvangen en goedgekeurd:
 - A. De definitieve berekeningen en/of (overzichts-, werk- en detail-) tekeningen van de betonconstructies (fundering, keldervloer en -wanden, prefab systeemvloeren), staalconstructies (spanten) en houtconstructies (spanten en dakplaten);
 - B. Het definitieve gescheiden rioleringsplan van het totale plan (DWA-stelsel en HWA-stelsel):
 - a) Het leidingsysteem voor huishoudwater en hemelwater binnen de woning moet gescheiden zijn uitgevoerd;
 - b) De binnenriolering dient door middel van een ontspanningsleiding in open verbinding te staan met de buitenlucht;
 - c) De binnenwerkse middellijnen van de grond-, aansluit-, verzamel-, standleidingen, ontluchtings- en onstoppingsstukken;
 - d) De afvoercapaciteit van het leidingsysteem voor hemelwater moet voldoen volgens het gestelde in NEN 3215: 2011 en NTR 3216;
 - C. Berekeningen en tekeningen van de infiltratievoorzieningen van het regenwater op het eigen terrein (bergingscapaciteit en ledigingcapaciteit van de voorziening). De infiltratievoorziening moet voldoen aan de eisen "Berekeningsmethode afkoppelen en infiltreren" van de gemeente:
 - a) De voorziening moet reinigbaar zijn, slechts eens per jaar overlopen en zo gelegen zijn dat zij geen overlast veroorzaakt bij naburige percelen;
 - b) Minstens 98 % van de jaarlijkse neerslag moet infiltreren in de bodem;
 - c) Bij het bepalen van de grote van de berging mag en moet rekening gehouden worden met de lokale infiltratiesnelheid = doorlatendheid van de bodem met een minimale berging van 20 mm;
 - d) De infiltratievoorziening moet zijn voorzien van een overstortvoorziening van voldoende capaciteit;

- e) De overstortvoorziening mag niet ondergronds gekoppeld worden aan het DWA-rioolstelsel;
- f) De infiltratievoorziening moet zodanig worden vormgegeven dat inspectie, onderhoud en reiniging mogelijk is;
- D. Rapporten/productcertificaten van de brandwerendheid van de constructieonderdelen en/of kwaliteitsverklaringen/CE-markeringen van materialen en bouwdelen van de Stichting Bouwkwiteit respectievelijk leveranciers;
- E. De definitieve tekeningen/nadere gegevens van de vereiste toevoer- en afvoervoorzieningen van het (mechanische) ventilatiesysteem;
- F. Uit oogpunt van brandveiligheid de uitvoering en goedkeuringsvignet van het Keurmerkinstituut Consumentenproducten van de rookmelders in alle (verkeers-)ruimten (type, doorschakeling etc.).

Deze stukken dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 21 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend. U ontvangt van de toezichthouder een link naar het maildossier om gegevens te kunnen toevoegen.

4. Binnen 26 weken na het verlenen van de vergunning dient met de werkzaamheden te worden begonnen.
5. Vanwege de aard en omvang van het bouwplan en de nog te overleggen stukken dient de vergunninghouder, 4 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, sloop- en ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, ten aanzien van de aanvang, voortgang en uitvoering van de werkzaamheden een afspraak te maken met de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente.
6. 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. Als 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.
7. Voordat de bouw gereed kan worden gemeld moet de toezichthouder van het Team Vergunningen en Handhaving van de gemeente de volgende bescheiden hebben ontvangen en goedgekeurd:
 - A. BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw): Het complete gebouwdossier met alle informatie die betrekking heeft op de energieprestatie van de woning/het utiliteitsgebouw:
 - a) Aangetoond dient te worden dat de berekende BENG-indicatoren voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, en;
 - b) De berekening van de BENG-indicatoren aannemelijk en consistent is met de bouwaanvraag, in de praktijk daadwerkelijk zijn gerealiseerd, en;
 - c) Aangetoond dient te worden dat de warmtepomp niet meer dan 40 dB geluid veroorzaakt bij de burens, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, en;
 - d) Het bewijs van registratie bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
8. De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente is te allen tijde bevoegd om het bouwterrein te betreden.

9. De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen 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.
10. 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 op basis van aanneming van werk zal uitvoeren.
11. Om verdroging van de bodem tegen te gaan en geen schoon regenwater het riool te laten inlopen met als gevolg overbelaste riolen mogen de hemelwaterafvoeren niet worden gekoppeld aan het gemeentelijk rioolstelsel, maar dient het regenwater (1) (vanaf het verharde oppervlak) naar infiltratievoorzieningen op het eigen perceel te lopen, zoals grindkoffers, kunststof infiltratiekratjes, vijvers of (2) afgevoerd te worden middels een infiltratieriool (IT-riool) op het eigen terrein. Ten behoeve van de (eind-)controle dient twee dagen voor de aanvang van de rioleringswerkzaamheden contact te worden opgenomen met de toezichthouders van het team Vergunningen en Handhaving en/of de beheerder rioleringen van het team Openbare Werken van de gemeente.
12. Voor een juiste afstemming en uitvoering van de openbare inrichting, met name de in-/uitrit en mogelijke parkeervakken, en voor het aansluiten van de huisriolering DWA op het gemeentelijke rioolstelsel (HWA is afgekoppeld) dient de vergunninghouder contact op te nemen met of schriftelijk toestemming te vragen bij de uitvoerder wegbeheer respectievelijk beheerder rioleringen van het team Openbare Werken van de gemeente:
 - A. Het formulier voor het aanvragen van de rioolaansluiting is te downloaden via de website van de gemeente: [Aanvraag-aansluiting-op-gemeentelijk-riool](#).
13. Met de fundering mag niet worden begonnen voordat na het ontgraven de grond door de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente op draagkracht is gecontroleerd en de funderingsconstructies zijn goedgekeurd.
14. De toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente dient voor het keuren van de wapening van de betonconstructies ten minste 2 dagen voor het storten van het beton hiervan in kennis te worden gesteld.
15. 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 sloofterrein 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 sloofterrein te voorkomen.
- E. Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouw- of sloopwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.
16. 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.
17. De installaties voor elektriciteit, water en warmte moeten doeltreffend en veilig zijn, ten genoegen van de nutsbedrijven. Voor het aansluiten op nutinfrastructuur, dan wel het wijzigen van een bestaande aansluiting, kan centraal een aanvraag worden ingediend bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen (www.mijnaansluiting.nl).
18. 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 Remmerden van de gemeente. Dit team is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 – 681 681. 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.

19. 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 gemeenteground 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 Remmerden van de gemeente. Dit team is telefonisch bereikbaar onder nummer 0317 – 681 681.
20. Voor de bouw van deze vrijstaande woning dient de vergunninghouder tenminste 2 parkeerplaatsen op het eigen erf te realiseren, een en ander overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente.
21. Het bouwen moet te allen tijde geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de op grond van die verordening gestelde nadere regelen.
22. De nieuwbouwvoorschriften in Bouwbesluit 2012 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 bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom zijn de afdelingen, [4.3 \(badruimte nieuwbouw\)](#), [4.4 \(bereikbaarheid en toegankelijkheid nieuwbouw\)](#), [4.5 \(buitenberging nieuwbouw\)](#) en [4.6 \(buitenruimte nieuwbouw\)](#) en onverminderd het bepaalde in [artikel 9.2, 10e lid \(aansluitplicht distributienet warmte\)](#), [artikel 6.10 \(aansluiting distributienet elektriciteit, gas en warmte\)](#) niet van toepassing. Wat betreft de afdelingen [2.3 \(afscheiding van vloer, trap en hellingbaan\)](#), [2.4 overbrugging van hoogteverschillen](#), [2.5 \(trap\)](#), [2.6 \(hellingbaan\)](#), [3.11 \(daglicht\)](#), [4.1 \(verblijfsgebied en verblijfsruimte\)](#), [4.2 \(toiletruimte\)](#) en [4.7 \(opstelplaatsen\)](#) zijn de voorschriften voor een bestaand bouwwerk van toepassing.
23. De woning moet waterneutraal, water robuust en klimaatbestendig worden uitgevoerd.

Bijlage 3: Aandachtspunten activiteit Bouwen van een bouwwerk

1. De vergunninghouder wordt gewezen op de van toepassing zijnde artikelen van het Burgerlijk Wetboek boek 5 Zakelijke rechten, waaronder het burennrecht (titel 4: het geheel van bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven). Het burennrecht is een nadere omlijning en uitwerking van het eigendomsrecht. Door privaatrechtelijke aspecten is het mogelijk dat een omgevingsvergunning niet uitgevoerd kan worden zonder toestemming van de eigenaar.
2. De vergunninghouder wordt gewezen om de burenn en overige omwonenden tijdig te informeren over het bouwplan.
3. De woning wordt gebouwd in een gebied waar hevig wateroverlast kan ontstaan. De vergunninghouder wordt erop gewezen hiermee rekening te houden. Door onder andere (1) de tuin niet te verharderen; (2) gebruik te maken van sedumdaken; (3) voor het parkeren doorlatende verharding toe te passen; en (4) de tuin als een kom aan te leggen (een soort tijdelijke wateropvang) kan eventuele schade door wateroverlast worden beperkt. Een mogelijke wateroverlast mag volgens de wettelijke zorgplicht niet naar de burenn worden afgewenteld.
4. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat per 1 juli 2022 rookmelders verplicht zijn in iedere woning in Nederland. Op iedere verdieping waar gewoond wordt moet tenminste één goedgekeurde rookmelder hangen. Bij een kelder of zolder die niet als verblijfsruimte dient, is geen rookmelder verplicht. Ook moeten besloten ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt worden voorzien van een rookmelder.
5. 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.
6. De vergunninghouder wordt erop gewezen in verband met de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen van nutsbedrijven bij de 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.
7. 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.

8. De vergunninghouder wordt erop gewezen om het aanbieden van huisvuil na voltooiing van de bouw tijdig te ondervangen. Voor vragen kan contact worden opgenomen met de toezichthouders van het team Reiniging van de gemeente. Dit team is bereikbaar onder nummer 0317 681 681.
9. 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.
10. De vergunninghouder wordt erop gewezen dat een omgevingsvergunning zaakgebonden is. Op verzoek kan deze vergunning worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Een maand voor de overdraging dient de vergunninghouder een melding te doen bij de toezichthouder van het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente.

Bijlage 4: Overwegingen

Bouwen en afwijken van het bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op 13 juni 2022 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het bouwen van een woning aan de naast Wildemanstraat 3 in Elst;
- het bouwplan het perceel betreft kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 6418;
- het bouwplan op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, getoetst dient te worden aan het Bouwbesluit, 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 bescheiden aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit;
- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening van de gemeente Rhenen;
- voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een woning op het perceel naast Wildemanstraat 3 in Elst, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 6418;
- de aanvraag is ingediend voor de activiteit "bouwen" en "uitrit aanleggen of veranderen";
- het bouwplan op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo), getoetst dient te worden aan onder andere het bestemmingsplan;
- de beoogde locatie van voorliggend bouwplan gelegen is binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" (hierna: bestemmingsplan) en binnen dit bestemmingsplan is voorzien van de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3";
- voorliggende aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan omdat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning geen bouwvlak aanwezig is, terwijl het bestemmingsplan slechts woningen toestaat binnen een bouwvlak. Daarnaast is een dakkapel en de kelderdiepte in strijd met de bouwregels;
- de woning weliswaar een oppervlakte heeft van 117 m², maar dat de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van deze woning minder dan 100 m² zullen beslaan;
- voorliggende aanvraag gelet hierop niet in strijd is met de regels behorende bij de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3";
- op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo de aanvraag voor de activiteit "bouwen" van rechtswege eveneens wordt aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening";

Binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan

- het bestemmingsplan Kern Elst 2012 niet voorziet in een mogelijkheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan om voorliggende aanvraag mogelijk te maken;
- daardoor geen toepassing kan worden gegeven aan een binnenplanse afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1^o Wabo;

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ('kruimelgeval')

- in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) een limitatieve opsomming is opgenomen van gevallen waarbij met een reguliere voorbereidingsprocedure kan worden afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2^o Wabo;

- in deze limitatieve lijst geen mogelijkheid is opgenomen om af te wijken voor de bouw van een hoofgebouw;
- hierdoor voor voorliggende aanvraag niet van het bestemmingsplan kan worden afgeweken met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° Wabo;

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ('uitgebreide procedure')

- op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo een vergunning kan worden verleend voor het buitenplans afwijken van een bestemmingsplan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- voorliggend bouwplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belangen van derden worden geschaad;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voorliggende aanvraag niet in strijd is met rijks- en provinciaal beleid;
- uit de beoordeling van de onderzoeken bij de aangeleverde onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling milieutechnisch uitvoerbaar is;
- de commissie Welstand en Monumenten MooiSticht op 21 juni 2022 heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorliggend plan;
- in de fase van het principeverzoek, dat aan deze aanvraag voorafging, het bouwplan aan direct omwonenden is voorgelegd;
- dat daarbij door omwonenden geen bezwaren zijn geuit;
- de aanvraag inclusief ruimtelijke onderbouwing aan de wettelijke overlegpartners is voorgelegd;
- dit niet heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp;
- uit bovenstaande blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- daardoor toepassing kan worden gegeven aan een buitenplanse afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo;

Verklaring van geen bedenkingen

- artikel 6.5, lid 1 Bor bepaalt dat een uitgebreide omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat de gemeenteraad heeft aangegeven hier geen bedenkingen bij te hebben door middel van het afgeven van een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (hierna: vvgb). Deze verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeenteraad op 21 september 2010, o.b.v. artikel 6.5, lid 3 Bor categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is;
- de bouw van slechts één woning binnen bestaand stedelijk gebied in bovengenoemd besluit is aangewezen;
- hierdoor géén vvgb van de gemeenteraad is vereist;
- er van gemeentewege geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het aanleggen of veranderen van een uitweg

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Op 13 juni 2022 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het bouwen van een woning , naast Wildemanstraat 3 in Elst;
- De aanvraag ingediend is voor de activiteit "aanleggen of veranderen van een uitweg";
- De aanvraag betrekking heeft op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 6418, plaatselijk bekend als naast Wildemanstraat 3 in Elst;
- 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 2019 (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 1.8 en 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Rhenen 2019 (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 wordt veranderd;
- Door het realiseren van de uitrit de veiligheid en doelmatigheid van de openbare ruimte wordt veranderd;
- Door het realiseren van de uitrit het uiterlijk van de omgeving en de openbare ruimte veranderd wordt;
- Door het realiseren van de uitrit er sprake is van aantasting van de groenvoorzieningen in de gemeente;
- Door het realiseren van de uitrit de openbare orde, 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 van gemeentewege geen bezwaren bestaan tegen de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "Uitweg aanleggen of veranderen".