



Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

G.C. van Tuijl Beheer B.V.
De heer G.C. van Tuijl
Hertog Karelweg 25
4175 LS Haften

Onderwerp:

Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning uitgebreid

Geachte heer van Tuijl,

Op 19 februari 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor een uitbreiding van het bedrijfspand met kantoor op het adres Pottenveld 2 in Opheusden. In deze brief leest u dat wij van plan zijn u de vergunning te geven. U leest ook waarom wij dat van plan zijn. En wat u moet doen.

Wat is onze beslissing?

Wij willen u de vergunning geven. Deze beslissing is nog niet definitief. Daarom heet het een ontwerpbeslissing. U vindt de ontwerpbeslissing in de bijlage.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken van 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021. Dit maken we bekend in een bericht. Dat bericht heet een kennisgeving. U vindt de kennisgeving in de bijlage.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling een reactie geven. Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Datum

22 juli 2021

Pagina

1 van 20

Ons kenmerk

ODR2101350

Uw kenmerk

Behandeld door

R. ten Wolde

Omgevingsdienst Rivierenland

J.S. de Jongplein 2
4001 WG Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

0344 57 93 14
post@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

Welke toestemmingen heeft u nog meer nodig?

Om straks te kunnen beginnen met de werkzaamheden heeft u nog een aantal toestemmingen nodig. U moet deze toestemmingen zelf aanvragen. Hieronder leest u welke toestemmingen u nog nodig heeft.

Pagina
2 van 20

Ons kenmerk
ODR2101350

Waternvergunning

Doet u het werk in de buurt van een sloot? Neem dan contact op met het waterschap. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap nodig om het werk uit te voeren. Op de website van het waterschap staat diverse informatie over het aanvragen van een vergunning:

<https://www.waterschaprivierenland.nl/vergunning-van-het-waterschap>

Komt u er zelf niet uit? Dan kunt u een e-mail sturen naar:

vergunningen@wsrl.nl.

Rioolaansluiting

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Verzoek om aansluiting op het gemeenteriool' naar de Gemeente Neder-Betuwe. Dit formulier kunt u vinden op de website van de gemeente. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Wanneer mag u beginnen?

U mag nog niet beginnen. Onze beslissing om u de vergunning te geven is nog niet definitief. Daarom mag u nog niet beginnen met de werkzaamheden.

Hoe maken we de beslissing bekend?

Gemeente Neder-Betuwe maakt de beslissing hier bekend:

- Op www.overheid.nl;
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Op www.officielebekendmakingen.nl;
- Op www.nederbetuwe.nl/gemeente/Bekendmakingen.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met R. ten Wolde, telefoonnummer 0344 – 579 314. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Neder-Betuwe,

Omgevingsdienst Rivierenland

'Dit document is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.'

Ontwerpbeslissing omgevingsvergunning

Pagina
3 van 20

Ons kenmerk
ODR2101350

Op 19 februari 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor een uitbreiding van het bedrijfspand met kantoor op het adres Pottenveld 2 in Opheusden. Wij zijn van plan u deze vergunning te geven.

Waarvoor zijn wij van plan u een vergunning te geven?

In de tabel ziet u voor welke activiteiten wij van plan zijn u de vergunning te geven. En welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Wat gaat u doen?	Wetsartikelen
Bouwen	Art. 2.1 lid 1a Wabo
Handelen in strijd met regels RO	Art. 2.1 lid 1c Wabo
Uitweg maken	Art. 2.2 lid 1e Wabo

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u meer over hoe we de beslissing hebben genomen.

Hoe verliep het proces tot nu toe?

Nadat we uw aanvraag kregen, bleek dat we genoeg gegevens hadden.

Wij hebben dus tot en met 20 augustus 2021 om een definitieve beslissing te nemen. Dit is echter een termijn van orde, dus er kan geen vergunning van rechtswege ontstaan.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij Projecten ten behoeve van bedrijven, voor zover het betreft bedrijven op een bedrijventerrein (met bestemming voor bedrijventerrein).

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021.

Welke regels gelden nog meer?

Wanneer de vergunning definitief is, moet u zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze ontwerpvergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling een reactie geven. Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Neder-Betuwe,

Omgevingsdienst Rivierenland

'Dit document is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.'

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
Hoofdstuk 2: Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Pagina
5 van 20

Ons kenmerk
ODR2101350

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de ontwerpbeslissing.

- Blad 00 Situatietekening d.d. 19-2-2021
- Blad 1 Gevels d.d. 19-2-2021
- Blad 2 Plattegrond - deel 1-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 3 Plattegrond - deel 2-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 4 Platte dak - deel 1-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 5 Platte dak - deel 2-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 6 Doorsneden d.d. 19-2-2021
- Blad 11 Palenplan - deel 1-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 12 Palenplan - deel 2-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 13 Balkenplan - deel 1-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 14 Balkenplan - deel 2-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 15 Begane grondvloer d.d. 19-2-2021
- Blad 16 Begane grondvloer - deel 2-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 17 1e Verdieping + dak kantoor d.d. 19-2-2021
- Blad 18 Platte dak - deel 1-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 19 Platte dak - deel 2-2 d.d. 19-2-2021
- Blad 21 Spanten - deel 1-3
- Blad 22 Spanten - deel 2-3
- Blad 23 Spanten - deel 3-3 d.d. 19-2-2021
- Blad 30 Principedetails d.d. 19-2-2021
- Aanvraagformulier publiceerbaar
- Toetsing bouwbesluit d.d. 19-2-2021
- Constructief ontwerp d.d. 25-1-2021 en 12-2-2021
- Trillingsonderzoek d.d. 26-1-2020
- Beoordeling van het Transect-rapport 1208 (bureau- en booronderzoek, Opheusden) d.d. 6-2-2018
- Verbeelding besluitvlak d.d. 5-11-2019
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 9 Archeologisch bureauonderzoek d.d. 4-9-2017
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 8 Vooronderzoek Archeologie d.d. 17-9-2016
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie d.d. 20-5-2021
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 6 Aanvullend onderzoek rugstreeppad d.d. 7-10-2020
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 5 Quicksan Flora en Fauna d.d. 19-9-2019
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 4 Waterbank ABC 2020 d.d. ontvangst 4-6-2021
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 3 Advies Veiligheidsregio d.d. 5-6-2020
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 2 Groepsberekening EV d.d. ontvangst 4-6-2021
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 14 AO trillingshinder personen.pdf

- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 13 Trillingsonderzoek d.d. 27-11-2019
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 12 Proces Verbaal van Oplevering 2 d.d. 14-12-2017
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 11 Proces-Verbaal van Oplevering 1 d.d. 4-10-2017
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 10 Archeologisch verkennend booronderzoek d.d. 9-2017
- Bijlagen bij de onderbouwing_Bijlage 1 Bodemonderzoek d.d. 10-8-2017
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 28-5-2021

Pagina
6 van 20

Ons kenmerk
ODR2101350

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden als u de vergunning definitief krijgt. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Maken of veranderen van een uitweg
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen en iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Pagina
8 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij bouwen. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

U moet daarnaast de regels van het Bouwbesluit 2012 volgen. Het Bouwbesluit staat op de website van de rijksoverheid:
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com>.

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint naar de Omgevingsdienst Rivierenland. Dat kan via e-mail: post@odrivierenland.nl. Stuur de volgende gegevens:

- Constructieve gegevens:
 - Rapport 38098-1 d.d. 15-01-2021;
 - Definitieve tekeningen en berekeningen;
 - Sonderingen en funderingsadvies.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: ODR2101350.

Als de Omgevingsdienst Rivierenland de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

3. Brandveiligheid

- Vanuit de kantoorruimten op de verdieping kan maar vanuit 1 richting worden gevlucht. Op tekening is aangegeven dat er een brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie worden toegepast. De bewakingsvorm ontbreekt. Het pand dient te worden voorzien van ruimtebewaking. Er dient op toegezien te worden dat deze installatie ook daadwerkelijk aangebracht gaat worden alvorens de kantoorruimten op de verdieping in gebruik mogen worden genomen.

Aanvullende advies zonder wettelijke verplichting:

- Het verdient de voorkeur om een logboek bij te houden ten aanzien van de brandpreventieve installaties. Hiermee kan in geval van een calamiteit aangetoond worden dat op een adequate wijze volgens de geldende normen onderhoud en beheer heeft plaatsgevonden aan de voorzieningen.
- Hoewel het geen eis is voor een dergelijke brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie met deze bewakingsvorm is het wenselijk om voordat deze installaties worden geïnstalleerd een programma van eisen te overleggen ter goedkeuring.

4. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek en/of nader archeologisch onderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.
- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van Gemeente Neder-Betuwe.
- Wilt u grond uit de bodem halen en wilt u de grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.
- U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.
- Voor deze regio geldt de Nota bodembeheer regio Rivierenland. Hierin staan de regels over het gebruik van grond. Zo mag u bijvoorbeeld geen grond gebruiken die naar olie ruikt, of waar asbest of puin in zit. U vindt de Nota bodembeheer regio Rivierenland op de website van de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Daar staat ook de interactieve bodemkwaliteitskaart. Wilt u de grond gebruiken buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart? Dan moet u de grond laten keuren. De regels voor de keuring staan in BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 en vindt u op www.sikb.nl.

5. De regels voor werk in de natuur

Algemeen

- U moet zich houden aan de regels van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Gelderland.

6. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint. En u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Het uitzetten van het bouwwerk;
- Het inbrengen van de funderingspalen;
- Storten van beton.

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2101350.

7. Geef veranderingen door

U moet het bouwen zoals staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen? Geef deze veranderingen dan aan ons door. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl.

8. Zorg dat documenten aanwezig zijn op de locatie

Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder of de brandweer van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid ze altijd bekijken.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
11 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het maken of veranderen van een uitweg. Deze regels gaan gelden als u de vergunning definitief krijgt.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften en voorwaarden verbonden:

1. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorg dragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven;
2. De uitrit wordt aangelegd door de gemeente of door een erkende aannemer onder toezicht van de gemeente;
3. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient men contact op te nemen met de gemeente Neder-Betuwe afdeling fysiek;
4. De te gebruiken verhardingsmaterialen moeten voldoen aan het bouwstoffenbesluit;
5. Bij aanleg door aanvrager van het eigen deel van de inrit is de bij aanleg ontstane schade aan ondergrondse en bovengrondse infra, alsmede aan opstal voor rekening van de aanvrager;
6. Iedereen in Nederland heeft te maken met de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van diverse soorten planten en dieren. Ook als u een omgevingsvergunning heeft voor de geplande activiteit, bent u verantwoordelijk voor naleving van de Wet Natuurbescherming. U moet er dus altijd voor zorgdragen dat met de uitvoering van het werk beschermde soorten niet worden geschaad;
7. Het plan dient te worden gerealiseerd overeenkomstig de bijgevoegde stukken van deze omgevingsvergunning;
8. Indien tijdens de realisatie wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan de Omgevingsdienst Rivierenland worden doorgegeven.

Meld de start van de werkzaamheden

Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren. Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de Omgevingsdienst Rivierenland. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint. U moet daarbij ook laten weten wanneer de werkzaamheden weer stoppen. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0344 - 57 93 14. Of stuur een e-mail naar post@odrivierenland.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer ODR2101350.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij hebben de ontwerpbeslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wabo. In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we tot de beslissing zijn gekomen. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag
- Maken of veranderen van een uitweg

Bouwen

Pagina
13 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Bestemmingsplannen

Voor de in het projectgebied begrepen gronden gelden in de huidige situatie de bestemmingsplannen 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' en 'Infrastructuur ABC'. Daarnaast gelden voor de in het projectgebied begrepen gronden de volgende paraplubestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Parapluplan 2020'
- Bestemmingsplan 'Parapluregeling Archeologie '
- Bestemmingsplan 'Parapluregeling Parkeren '
- Bestemmingsplan 'VAB-beleid'
- Bestemmingsplan 'Plattelandswoningen'.

Ter plaatse van het projectgebied gelden de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Ten behoeve van het beheer van de binnen het projectgebied aanwezige watergangen is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang' of 'Waterstaat - Waterlopen' opgenomen. Verder ligt over het hele projectgebied een gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor'.

Verder geldt er over het hele projectgebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming is via de 'Parapluregeling Archeologie' vervangen voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (hoge archeologische trefkans, nagenoeg hele projectgebied) en 'Waarde - Archeologie 1' (AMK-terreinen, historische kernen en bekende vindplaatsen, aan de zuidoostkant).

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het waarschijnlijk toch doen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag'.

Welstand

De commissie ruimtelijk kwaliteit heeft het plan bekeken en ons op 13 april 2021 geadviseerd. Zij hebben aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden.

Bouwverordening

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de bouwverordening van de Gemeente Neder-Betuwe.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u wilt bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Wet Natuurbescherming

Wat u wilt bouwen, heeft waarschijnlijk geen invloed op beschermde natuur. Daarom hoeft u geen extra gegevens over natuur aan ons te geven.

Stikstofdepositie tijdens de aanlegfase

De in de ingediende stikstofrapportage (Berekening stikstofdepositie, buro SRO, d.d. 17-2-2021 met kenmerk 16.30.27) opgegeven uitgangspunten van stikstofuitstotende activiteiten (mobiele werktuigen, verkeer, e.d.) zijn aannemelijk. De uitgevoerde berekeningen laten zien dat er met de bouwactiviteiten geen stikstofdeposities zullen ontstaan boven de 0,00 mol/ha/jaar. Hierdoor is schade vanwege stikstofdepositie aan Natura 2000-gebieden redelijkerwijs uit te sluiten.

Pagina
14 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Stikstofdepositie tijdens het gebruik

Ook bij het gebruik van de nieuwe bebouwing kan er sprake zijn van extra stikstofdepositie vanwege extra verkeersgeneratie en de extra uitstoot van het gebouw zelf door stookinstallaties en de activiteiten die met het gebruik gemoeid zijn. Deze omgevingsvergunning ziet niet toe op het gebruik, maar alleen op de bouwactiviteit. De gebruiksfase is daarom, in het kader van de Wet natuurbescherming, uitsluitend ter beoordeling van de provincie. U kunt hierover contact opnemen met de provincie.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een uitbreiding van het bedrijfspand met kantoor op het adres Pottenveld 2 in Opheusden. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening genoemd'.

Pagina
15 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Bestemmingsplan

Voor de in het projectgebied begrepen gronden gelden in de huidige situatie de bestemmingsplannen 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' en 'Infrastructuur ABC'. Daarnaast gelden voor de in het projectgebied begrepen gronden de volgende paraplubestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Parapluplan 2020'
- Bestemmingsplan 'Parapluregeling Archeologie '
- Bestemmingsplan 'Parapluregeling Parkeren '
- Bestemmingsplan 'VAB-beleid'
- Bestemmingsplan 'Plattelandswoningen'.

Ter plaatse van het projectgebied gelden de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Ten behoeve van het beheer van de binnen het projectgebied aanwezige watergangen is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang' of 'Waterstaat - Waterlopen' opgenomen. Verder ligt over het hele projectgebied een gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor'.

Verder geldt er over het hele projectgebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming is via de 'Parapluregeling Archeologie' vervangen voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (hoge archeologische trefkans, nagenoeg hele projectgebied) en 'Waarde - Archeologie 1' (AMK-terreinen, historische kernen en bekende vindplaatsen, aan de zuidoostkant).

Wat u wilt doen, mag niet volgens bestemmingsomschrijvingen, bouwregels en gebruiksvoorschriften van de hierboven genoemde (paraplu)bestemmingsplannen.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan:

1. Afwijken op grond van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In de (paraplu)bestemmingsplannen die voor uw locatie gelden, staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' kan staan dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse kleine afwijking.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van de bestemmingsplannen. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Pagina
16 van

Ons kenmerk
ODR2101350

3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat u hebt aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Opheusden, Van Tuijl, fase 2' wordt immers gemotiveerd aangegeven dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Wat het gemeentelijk beleid betreft kan o.a. worden gewezen op de structuurvisie Agro Business Centre Opheusden d.d. 18-12-2014. Ook past het plan in het Ruimtelijk kwaliteitskader Agro Business Centrum Opheusden d.d. 26-9-2017. Voorts wordt in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende omgevingsonderzoeken aangetoond dat het plan wat betreft de diverse omgevingsaspecten (zoals lucht, geluid, bodem, milieuzonering, geur, externe veiligheid, water en trilling) inpasbaar en uitvoerbaar is. Ten slotte is het plan ook economisch uitvoerbaar. De ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende bijlagen (zie daarvoor ook het overzicht van genoemd op pagina 5 van deze brief) maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een uitbreiding van het bedrijfspand met kantoor op het adres Pottenveld 2 in Opheusden. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Maken of veranderen van een uitweg

Pagina
17 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Wat u wilt doen, mag volgens de regels van de Wabo.

In de Wabo staat dat u bij het maken of veranderen van een uitweg zich moet houden aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente Neder-Betuwe. Deze regels leest u hieronder.

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

Op grond van artikel 2:12 van de APV van de gemeente Neder-Betuwe is het verboden zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg of veranderingen aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

De vergunning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan niet worden verleend als sprake is van een of meerder van onderstaande punten:

1. ter bescherming van het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
2. ter bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
3. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
4. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
5. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
6. wanneer de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan.

Wat betekent dat voor u?

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid. Er is geen sprake van genoemde weigeringsgronden en de vergunning kan dan ook verleend worden voor het maken van de uitwegen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor een uitbreiding van het bedrijfspand met kantoor op het adres Pottenveld 2 in Opheusden. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Bijlage 1

Pagina
18 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

Deze vergunning is een ontwerpvergunning. Dat betekent dat hij nog niet definitief is. De vergunning geldt pas als hij definitief is. In de definitieve vergunning staat wanneer u precies mag beginnen.

Rechten van anderen

Als u de vergunning krijgt, moet u daarbij bedenken dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning/(bedrijfs)gebouw en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Wilt u uw plan veranderen?

Heeft u een vergunning gekregen en wilt u daarna uw plan veranderen? Dan kan het zijn dat de vergunning niet meer geldt. En dat u een nieuwe vergunning moet vragen. Bel dan op tijd met de Omgevingsdienst Rivierenland via telefoonnummer 0344 - 579314.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken. Wij mogen dit in de volgende situaties:

- Wij kregen van u te weinig of onjuiste gegevens. En we zouden u de vergunning niet hebben gegeven als u ons alle of de juiste gegevens zou hebben gegeven.
- U doet dingen die niet in de vergunning staan.
- U houdt zich niet aan de regels van de vergunning.
- U stopt een half jaar of langer met het werk en er is sprake van een urgent en/of planologisch belang. Indien hier geen sprake van is gaan we op basis van het intrekingsbeleid pas over tot intrekking indien u 52 weken of langer stopt met het werk.
- U bent 3 jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet begonnen met het werk.

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor de werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een toestemming nodig. Neem hierover op tijd contact met ons op.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor een aparte vergunning nodig. Stuur daarvoor het formulier 'Aansluitvergunning Riolering' naar de Gemeente Neder-Betuwe. Doe dit minimaal 6 weken voordat u met het werk begint. Heeft u hierover vragen? Bel dan met uw gemeente.

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot?

Doet u het werk in de buurt van een rivier, een kanaal of een sloot? Neem dan contact op met het waterschap en/of Rijkswaterstaat. Want u heeft misschien toestemming van het waterschap en/of Rijkswaterstaat nodig om het werk te doen.

Pagina
19 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Bouwt u iets groots? Of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m²? Of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m². U moet dat dan doorgeven aan het waterschap. Misschien moet u er ook een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen gaan wonen, werken of iets anders gaan doen? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

Bijlage 2:

Kennisgeving

Pagina
20 van

Ons kenmerk
ODR2101350

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Neder-Betuwe maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor een uitbreiding van het bedrijfspand met kantoor op het adres Pottenveld 2 in Opheusden.

De vergunning wordt gegeven voor:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Uitweg maken (Art. 2.2 lid 1e Wabo)

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021. Wilt u het ontwerpbesluit, inzien? Bel ons op voor het maken van een afspraak.

Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?

Bent u het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ons een brief sturen waarin u schrijft dat u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Of u kunt ons hierover bellen. Zo'n brief of telefoongesprek heet een zienswijze. In de zienswijze moet u aangeven waarom u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Ook moet u aangeven met welke onderdelen van de ontwerpbeslissing u het niet eens bent.

U kunt uw zienswijze geven van 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
Gemeente Neder-Betuwe
Postbus 20
4043 ZG Opheusden
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar
Omgevingsdienst Rivierenland, telefoonnummer 0344 – 579 314. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wilt u naar de rechter gaan?

Bent u van plan om aan de rechter een oordeel te vragen over de definitieve beslissing? Dat kan alleen als u belanghebbende bent.