



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

De heer E.G.M. Heijmen
Steltenweg 8
6851GA Huissen

Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Geachte heer Heijmen,

Op 28 december 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van een vrijstaande woning met garage op het perceel gelegen aan de Bergerdensestraat 2d, kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie: M nr. 241.

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1952145024.

Datum
8 maart 2021

Pagina
1 van 9

Zaaknummer
1952145024

OLO-nummer
5666607

Behandeld door
S.L. Tijssen

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

We zijn voornemens een vergunning te verlenen voor de voorgelegde activiteiten. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning **te verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het besluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

Toelichting

De gevolgde procedure, voorschriften, aandachtspunten en overwegingen leest u in de bijlagen.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder in de bijlagen opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

026 377 16 00
postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528

Vragen

Vragen over deze brief kunt u stellen aan de heer S.L. Tijssen,
telefoonnummer: (026) 377 16 23.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Lingewaard,

Datum
8 maart 2021

Pagina
2 van 9

Zaaknummer
1952145024

A.M. Prent
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- 5666607_1607684642687_ED_site_landschap_01.pdf
- 5666607_1607685525190_ED_BT01_20-11-2020.pdf
- 5666607_1607686126077_PR15900_Bergerdensestr_Huissen_BB.pdf
- 5666607_1607688259102_PR15900_Bergerdensestr_Huissen_EP G.pdf
- 5666607_1607688323684_PR15900_Bergerdensestr_Huissen_MP G.pdf
- 5666607_1607688529989_2020093BR001.pdf
- 5666607_1607688640497_constructie_woonhuis_Bergerdensestr.pdf
- 5666607_1607688765374_20.6161_Woning_Bergerdensestr.pdf
- 5666607_1608652124983_ED_BT01_aanvullingen_22-12-2020.pdf
- 5666607_1609180135730_publiceerbareaanvraag.pdf
- 5666607_1612434868519_t_en_r_Karstr_36-Bergerdensestr_ong.pdf
- 5666607_1612434975484_v_BL_K_36-Bergerdensestr_loc_BS.pdf
- 5666607_1612435279107_v_BL_K_36-Bergerdensestr_Loc_K.pdf
- 5666607_1612435415523_Bijl_1_Lijst_bedrijfsactiviteiten.pdf
- 5666607_1612435458681_Bijl_1_Bodemonderzk_Karstr_36.pdf
- 5666607_1612436079579_Bijl_2_Bodemonst_Bergerdensestr.pdf
- 5666607_1612436244229_Bijl_2_regels_Sloopkaart.pdf
- 5666607_1612436312051_Bijl_3_Advies_veiligheidsregio.pdf
- 5666607_1612436456443_Bijl_3_Schetsontwerp_Karstraat_36.pdf
- 5666607_1612436508693_Bijl_4_Schetsontwerp_Bergerdensestr.pdf
- 5666607_1612436564551_Bijl_4_Watertoets.pdf
- 5666607_1612436620809_Bijl_5_Quickscan_flora_en_fauna.pdf
- 5666607_1612436726298_Bijl_6_toel_Projectleiderssamenvat.pdf

Bijlage: Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.10, voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Datum
8 maart 2021

Pagina
3 van 9

Zaaknummer
1952145024

Ter inzage legging ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende documenten worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 maart 2021 tot 29 april 2021 ter inzage gelegd.

De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd in 'Het Gemeente Nieuws' en op www.overheid.nl, de Staatcourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld. Zienswijzen kunt u zenden aan burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
8 maart 2021

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:

Pagina
4 van 9

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zaaknummer
1952145024

Aanleveren aanvullende gegevens

dat tenminste 3 weken voordat met de desbetreffende handeling wordt gestart, de onderstaande gegevens en bescheiden ter beoordeling en goedkeuring zijn ontvangen:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
Hieronder is begrepen:
 - Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
 - Wapeningstekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
 - Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies.

Natuur

- Dat moet worden voldaan aan de maatregelen die benoemd staan in de aangeleverde Quicksan Wet natuurbescherming. De Quicksan maakt ook onderdeel uit van deze beschikking.

Aandachtspunten

Nader te overleggen gegevens

- De in de voorschriften genoemde gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem worden overlegd.
- Wij verzoeken u de documenten digitaal in te dienen, onder vermelding van het zaaknummer. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl.

Melding start bouw

- Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden:
 - De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden;
 - De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, waaronder het slaan van proefpalen.

Melding start storten beton

- U moet het storten van beton uiterlijk één dag van tevoren (bij voorkeur per mail) melden.

Melding einde bouw

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend worden ten minste op de dag van beëindiging door de houder van de vergunning gemeld.

Datum
8 maart 2021

Pagina
5 van 9

Zaaknummer
1952145024

Melden werkzaamheden

- De meldingen kunnen, onder vermelding van het zaaknummer, digitaal worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Constructie

dat voor de constructieve bescheiden nog een aantal aanvullende voorwaarden gelden:

- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of onderdelen moeten gelijktijdig worden ingediend.
- Bij indiening moeten de volgende gegevens duidelijk vermeld worden:
 - onderdeel / onderdelen waarop de indiening betrekking heeft;
 - indien van toepassing: wijk-, veld-, blok-, kavel- en/of typeaanduiding.
- Alle berekeningen, tekeningen en rapportages moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn.
- De samenhang tussen de verschillende onderdelen en de samenhang in relatie tot de totale constructie moet duidelijk uit de ingediende bescheiden blijken.
- Bij wijzigingen dient de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerder ingediende versie duidelijk op tekening te worden aangegeven.

Riolering

- De vrijvervalleiding wordt aangesloten op het bestaande drukrioolstelsel die in beheer en eigendom is bij de gemeente Lingewaard (let op kleurencodering vuilwater is PVC rood/bruin).
- De aanvraag voor een rioolaansluiting kan bij de rioolbeheerder van de gemeente gedaan worden, via w.reijmer@lingewaard.nl.
- De aansluiting kan pas gerealiseerd worden als de inrit is aangebracht, eerder niet.
- Hemelwater moet afgevoerd worden op eigen terrein of afvoeren op de voorgelegen A-watgang.
- Als op de A-watgang wordt afgevoerd, dan moet hiervoor een melding worden gedaan bij het Waterschap Rivierenland in Tiel. Zij zijn namelijk eigenaar en beheerder van de watgang.
- Bij oplevering van de woning ontvangt de gemeente Lingewaard graag een revisietekening van de aangelegde leidingen/voorzieningen op eigen terrein.

Vloerpeil

- Het straatniveau ligt gemiddeld op 9.82+ NAP (zie revisie put tussen nr. 7a en 9, put code V13780).
- Advies vloerpeil nieuwe woning 10.12+ NAP (grondpeil waar woning wordt gebouwd ligt nu al minimaal 25 cm hoger dan omgeving en wegniveau).

Bodem

- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl);
- dat bij de eventuele af- of aanvoer van grond, rekening dient te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie;
- dat als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreiniging waarneemt, hij de volgende acties onderneemt:
 - het bevoegd gezag, in deze de afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk van Omgevingsdienst Regio Arnhem, in kennis stellen via (026 – 377 16 00);
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
 - de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden.

Datum
8 maart 2021

Pagina
6 van 9

Zaaknummer
1952145024

Archeologie

- Voor de locatie wordt vrijstelling van archeologisch onderzoek verleend. Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) heeft iedereen een 'zorgplicht' voor de archeologische waarden in de bodem. Volgens de 'Meldingsplicht' (artikel 53 van de WAMZ) moet de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) direct in kennis worden gesteld als tijdens werkzaamheden (toch) archeologische waarden worden aangetroffen. Hiervoor kunt u contact opnemen met mevrouw Kuster (tel. 026 -377 16 55) of de heer Brands (tel. 026 - 377 16 49).

Uitzetten bouwplannen

- dat voor het uitzetten van de gevellijnen contact opgenomen dient te worden met de Omgevingsdienst Regio Arnhem, afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk, telefoon 026 - 377 16 00.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:

Datum
8 maart 2021

Pagina
7 van 9

Zaaknummer
1952145024

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Dat het bouwen van de woning en bijbehorende gebouwen uitsluitend is toegestaan als de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, zoals op bijlage 2 behorende bij het in ontwerp zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 - Bergerdensestraat ong. Huissen", geheel is gesloopt.
- Dat het in gebruik nemen van de nieuwe woning uitsluitend is toegestaan als de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het in bijlage 4 bij voornoemd (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen inrichtingsplan, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.
- Dat de parkeerplaatsen na realisatie in stand moeten worden gehouden. Indien na vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 - Bergerdensestraat ong. Huissen" een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overweging(en)

Datum
8 maart 2021

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:

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

Pagina
8 van 9

Zaaknummer
1952145024

Bestemmingsplan

- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard";
- dat de strijdigheid kan worden opgeheven indien medewerking kan worden verleend aan de planologische afwijking die voor de realisering van dit project noodzakelijk is;
- dat voor de verleende medewerking aan de planologische afwijking naar de hieronder opgenomen deeltoestemming wordt verwezen.

Welstand

- dat de Commissie Omgevingskwaliteit op 10 februari 2021 het volgende advies heeft uitgebracht:

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat de garage in een donkere kleur wordt uitgevoerd.

- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte welstandsadvies.

Bouwbesluit 2012

- dat uit de aanvraag is gebleken dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012;

Bodem

- dat de bodemkwaliteit geen beperking of belemmering vormt voor de bouwplannen op de locatie.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:

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

Bestemmingsplan

Grote planologische afwijking

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" aan het onderhavige perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' is toegekend en dat ingevolge artikel 6 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie enkel ten dienste van een agrarisch bedrijf mag worden gebouwd;
- dat onderhavige aanvraag uitgaat van de bouw van een woning;
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;

- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- dat het ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan, omdat er een bestemmingsplan in procedure is die deze ontwikkeling mogelijk maakt en dit (ontwerp)bestemmingsplan kan gelden als ruimtelijke onderbouwing.

Datum
8 maart 2021

Pagina
9 van 9

Zaaknummer
1952145024