



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Stichting Waardwonen  
Postbus 43  
6850 AA Huissen

Onderwerp: Besluit vergunningaanvraag

Datum  
8 november 2024

Pagina  
1 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

Verzoeknummer  
2024070101806

Behandeld door  
[REDACTED]

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 juli 2024 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van 49 woningen, bestaande uit 24 appartementen en 25 grondgebonden woningen, gelegen nabij Sallandstraat 1, kadastraal bekend gemeente Bemmelen, sectie: L, nummer: 1219 gedeeltelijk, te Haalderen. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA24AB0856. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, op basis van de Omgevingswet, de omgevingsvergunning **met voorschriften te verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 2 onder a;
- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a.

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

### Melding bouwactiviteit (grondgebonden woningen)

Ondanks dat u een omgevingsvergunning (technisch) nodig heeft voor de bouwactiviteit (appartementen), moet er een bouwmelding worden gedaan (grondgebonden woningen). Deze bouwmelding moet ten minste 4 weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden worden ingediend via <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

### Betaling leges

U bent leges verschuldigd voor het behandelen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € [REDACTED].  
De leges zijn als volgt opgebouwd:

**Omgevingsdienst Regio Arnhem**  
Eusebiusbuitensingel 75  
6828 HZ ARNHEM  
Postbus 3066  
6802 DB Arnhem

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

**KvK** 57137528

- 2.49.d Beoordeling akoestisch rapport € [redacted]
- 2.5.a t/m e Bouwactiviteit (bouwtechnische deel) € [redacted]
- 2.49.a Beoordeling milieukundig bodemrapport € [redacted]
- 2.50.1.b Welstand bijlage B A1a: Regulier tarief € [redacted]
- 2.6.1.a t/m d Omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk deel) € [redacted]

Datum  
8 november 2024

Pagina  
2 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

Op basis van ROEB-lijst is er een basisbedrag vastgesteld voor:

- Appartementen € [redacted] per m<sup>3</sup> exclusief btw;
- Rijwoningen € [redacted] per m<sup>3</sup> exclusief btw;
- Bergingen € [redacted] per m<sup>3</sup> exclusief btw.

U ontvangt nog een factuur van de gemeente. Op de factuur is vermeld hoe u bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Dit is een andere procedure dan onder "rechtsmiddelen" staat aangegeven. Voor vragen kunt u contact opnemen met de gemeente, deze informatie vindt u op de factuur of op de website van de gemeente.

#### Publicatie

Het besluit publiceren wij in Het Gemeente Nieuws en op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

#### Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking aan de aanvrager.

#### Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.

Daarover informeren wij u in bijlage 4.

#### Toelichting

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

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

#### Hoe dient u nieuwe gegevens in?

Dit kan via het Omgevingsloket of via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl). Vermeld in het laatste geval uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

#### U heeft mogelijk de volgende toestemming nodig

De onderstaande melding heeft u nog nodig om uw project te realiseren:

- **Melding bouwactiviteit (grondgebonden woningen).**

U bent zelf verantwoordelijk voor de benodigde toestemmingen voor uw project. Doe de check via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) om te bepalen welke vergunningen en/of meldingen er (nog) nodig zijn. Of raadpleeg de website van uw gemeente.

Datum  
8 november 2024

Pagina  
3 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

### Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Hij is bereikbaar op telefoonnummer: [REDACTED] of per e-mail via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).

U bent de enige die deze brief krijgt, communiceer dit met uw gemachtigde.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Lingewaard,



Manager Uitvoering  
Omgevingsdienst Regio Arnhem

### Bijlagen:

- Bijlage 1: procedure
  - Bijlage 2: voorschriften en aandachtspunten
  - Bijlage 3: overwegingen
  - Bijlage 4: rechtsmiddelen
- 
- Onderbouwing parkeerbalans\_fase 1 Sallandsgoed\_2024-11-05.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-005-23095-B06-Details\_gew20241004.pdf
  - 00000001809255832000-2024070101806-000-23095\_Bbl-rapportage\_20240701.pdf
  - 00000001809255832000-2024070101806-000-5261.001.ur.mej - beng brand intern geluid.pdf
  - 00000001809255832000-2024070101806-000-23095-3D-Visuals-Haalderen-240506.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-V01-Gevels - Grondgebonden woningen.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-240506 - Plattegrond Type A terras achter.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-240506 - Plattegrond Type A.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-V02-Gevels - Appartementen.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-240506 - Plattegrond Type B.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-240506 - Plattegrond Type D.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-V00-Situatie-Grenzen.pdf
  - 00000001852452998000-2024070101806-000-240506 - Plattegrond

- Type C.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-240506 - Plattegrond Type E.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B02-Plattegronden, Gevels en Doorsnede blok 2.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B00-Situatie.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-524000 - 10 - SB-11 - A (blok 1 & 2).pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B03-Plattegronden, Gevels en Doorsnede blok 3 & 5.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-Bijlage 10\_Geotechnisch funderingsadvies Atellus \_2023-12-11.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B20-plattegrond woningtypes.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B01-Plattegronden, Gevels en Doorsnede blok 1.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B04-Plattegronden blok 4.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B07b-Riolering appartementen.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-23095-B05-Gevels en Doorsnede blok 4.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-000-verzoek.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-001-Sallandstraat Haalderen\_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing\_Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-002-Participatieverslag Sallandstraat 1ste fase\_2024-07-09.pdf
- 00000001809255832000-2024070101806-003-23095-B01-Plattegronden, Gevels en Doorsnede blok 1\_gew20240717.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-003-23095-B04-Plattegronden blok 4\_gew20240717.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-003-23095-B03-Plattegronden, Gevels en Doorsnede blok 3 & 5\_gew20240717.pdf
- 00000001809255832000-2024070101806-003-HAALDEREN SALLANDSTRAAT CONCEPT DEFINITIEF ONTWERP ZAMBELI 20240502 A0 KLEIN.pdf
- Vitens SchetsOntwerp incl Brandkranen tbv flexwoningen Haalderen.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-524000 - 10 - CT-31 - B.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-HardiePlank and HardiePanel Classification Report no. 167949 Rev3.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-524000 - 10 - SB-31 - B (blok 4).pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-524000 - 10 - CT-34 - B.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-24009 Sallandsgoed Haalderen - geluid warmtepomp.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-524000 - 10 - CT-33 - B.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-Pontmeyer certificaat B Flame Delay FX Pro open System (Polymeer) 2023-08-30.pdf

Datum  
8 november 2024

Pagina  
4 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

- 00000001852452998000-2024070101806-005-23095-B05-Gevels en Doorsnede blok 4\_gew20241004.pdf
- 00000001852452998000-2024070101806-005-5261.002.ur.mha - beng brand intern geluid.pdf
- 00000001809255832000-2024070101806-005-23095-B04-Plattegronden blok 4\_gew20241004.pdf
- 00000001809255832000-2024070101806-005-524000 - 10 - CT-32 - B.pdf
- 20240912-05 - Raadsbesluit - Bindend advies omgevingsvergunning woningen Sallandstraat Haalderen - fase 1 GETEKEND.pdf
- 006-Onderbouwing aanvraag BOPA Sallandstraat\_fase 1\_2024-10-29.pdf

Datum  
8 november 2024

Pagina  
5 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

## **Bijlage 1: Procedure**

Datum  
8 november 2024

### **1. Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. De aanvraag is voor de bouwactiviteit, getoetst aan artikel 5.20, de omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en voor het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken, getoetst aan artikel 5.21 van de Omgevingswet. Verder is de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling.

Pagina  
6 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

### **2. Reacties**

De ontvangst van de aanvraag is gepubliceerd in Het Gemeente Nieuws en op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Er zijn geen reacties ingediend.

### **3. Participatie**

Wat betreft participatie wordt verwezen naar het uitgebreide participatieverslag dat bij onze aanvraag is ingediend. De gemeenteraad heeft op 12 september 2024 over dit participatietraject en over de aanvraag een positief bindend advies gegeven.

### **4. Verlengen**

De beslistermijn van de aanvraag is eenmalig met 6 weken verlengd omdat nog niet alle benodigde adviezen bij ons binnen waren.

### **5. Opschorten**

De beslistermijn van de aanvraag is opgeschort tot en met 8 november 2024.

## Bijlage 2: Voorschriften en aandachtspunten

Datum  
8 november 2024

### 1. Voor de bouwactiviteit geldt het volgende:

Pagina  
7 van 15

#### Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

#### *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:

#### *Constructieve tekeningen en berekeningen*

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit)
- De uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft).

Hieronder is begrepen:

- Definitieve gewichtsberekening, waarin opgenomen:
  - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
  - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
  - belastingen op de fundering.
- Palenplan, waarop aangegeven:
  - rapportnummer geotechnisch rapport;
  - plaats van de sondeerpunten;
  - gemaatvoerde paallocaties;
  - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
  - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
  - type en afmetingen van funderingspalen;
  - paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
- Definitieve overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en -poeren;
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Specificaties funderingspalen (leverancier);
- Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- Detailberekeningen en -tekeningen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers, kolommen, balkons, galerijen, hekwerken en lateien);
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.

## Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Datum  
8 november 2024

Pagina  
8 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

### *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 Omgevingsdienst regio Arnhem worden overlegd;
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen. Dit kan via het Omgevingsloket of via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl). Vermeld in het laatste geval uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

### *Informeren start bouw*

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).

### *Uitzetten bouwplannen*

- Dat voor de controle op het uitzetten van de gevellijnen contact opgenomen dient te worden met Omgevingsdienst Regio Arnhem, team toezicht en handhaving, telefoon 026-377 1600 of via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).

### *Informeren start storten beton*

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk één werkdag voor het storten van het beton worden geïnformeerd via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl) onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp.

### *Informeren einde bouw*

- Het bevoegd gezag moet ten minste op de werkdag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend door de houder van de vergunning worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).

### *Technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*

- Met de komst van de Omgevingswet geldt voor het technische aspect van bouwwerken een aparte vergunningplicht. Uw project is gedeeltelijk (appartementen) vergunningplichtig voor de 'bouwactiviteit' en de grondgebonden woningen hebben wij niet getoetst aan de technische regels voor bouwwerken. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat de grondgebonden woningen voldoen aan de technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

*U moet voor de grondgebonden woningen een kwaliteitsborger inschakelen*



- De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op [www.tlokb.nl/kwaliteitsborging](http://www.tlokb.nl/kwaliteitsborging). U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

Datum  
8 november 2024

Pagina  
9 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

#### *Uitwerking constructieve gegevens*

Aan de constructie voorwaarden is voldaan, tenminste aangaande de onderlinge samenhang tussen de diverse documenten, wanneer:

- De nader uit te werken constructieve berekeningen en tekeningen gecontroleerd en gewaarmerkt door de coördinerend constructeur per mail worden ingediend, via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl) onder vermelding van het zaaknummer.
- De volgende gegevens op alle documenten vermeld staan:
  - a. Projectomschrijving.
  - b. Projectadres en/of vergunningregistratienummer.
  - c. Auteur van het document (naam van het constructiebureau of constructeur).
  - d. Onderwerp van het document (berekening of tekening met omschrijving van titel of onderdeel).
  - e. Documentnummer en -versie.
  - f. Documentdatum (creatiedatum of wijzigingsdatum).
- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of samenhangende onderdelen gelijktijdig worden ingediend.
- Documentnamen moeten logisch en herkenbaar zijn (uit de documentnaam moet duidelijk blijken wat het document betreft).
- Documentnamen mogen maximaal 36 karakters bevatten (i.v.m. OLO-verwerking).
- Berekeningen zijn voorzien van een beschrijving van uitgangspunten en een inhoudsopgave.
- Bij wijzigingen de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerdere versie duidelijk op tekening is aangegeven.

#### Riolering

- Ten tijde van start-bouw is een gemeentelijk rioolsysteem aanwezig, dit betreft een gescheiden rioolsysteem;
- Alle nieuwe ontwikkelingen zijn verplicht om gescheiden af te voeren;
- Op het perceelsgrens worden gemeentelijke rioolaansluitingen voor HWA (hemelwaterafvoer) en voor VWA (vuilwaterafvoer) aangelegd en hier kan gebruik van worden gemaakt;
- Een eventueel benodigde verzamelleiding ten behoeve van het centraal aanbieden van dakwater (HWA) dient op de kavel te worden aangebracht;
- Op de kavel, direct voor de perceelsgrens, dient een ontstoppingsstuk in de leiding te worden toegepast;
- Gemeente Lingewaard hanteert de kleur rood/bruin PVC voor vuilwater en grijs voor regenwater;
- Op grond van landelijke regelgeving dient het hemelwater van terrassen op eigen terrein te worden verwerkt;

- Na melding einde bouw dient er een complete digitale revisietekening bij de gemeente Lingewaard aangeleverd te worden waarop alle, op het perceel aangebrachte riool gerelateerde objecten, leidingen, zijn ingetekend. De leidingen en objecten moeten voorzien zijn van maatvoering;
- Op deze tekening staan alle leidingen en ontstoppingsputten getekend, die zover bekend zijn. De gemeente Lingewaard is niet verantwoordelijk voor het ontbreken van revisiegegevens, op zowel openbaar, als particuliere percelen.

Datum  
8 november 2024

Pagina  
10 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

#### Vloerpeil

- Het begane grond vloerpeil van de te bouwen woningen is vastgesteld op 10.33+ NAP.

## **2. Voor een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken geldt het volgende:**

#### Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

#### Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

#### *Geluid*

Geluid warmtepompen voldoet op basis van rekentool LBP Sight: geluidniveau door toedoen warmtepompen op andere gevels en ter hoogte van te openen geveldelen/ramen/deuren is aanvaardbaar.

#### *Riolering*

Voordat de nieuwe riolering aangesloten wordt op het gemeentelijke openbare riool, gaat een toezichthouder van de gemeente Lingewaard deze vooraf controleren. Hiervoor kan contact opgenomen met onze toezichthouder [REDACTED], hij is te bereiken op telefoonnummer [REDACTED].

#### *Bodem*

- Als bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waargenomen wordt, moeten de volgende acties genomen worden:
  - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen ('(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 moeten opgevolgd worden.

Als de werkzaamheden in of op de bodem onder de Omgevingswet vallen, dient een melding voor een milieubelastende activiteit (MBA) te worden ingediend via het [Omgevingsloket](#). Afhankelijk van de soort

melding moet u rekening houden met een maximale proceduretijd van 4 weken. Voor werkzaamheden in de grond is het mogelijk dat meerdere MBA's van toepassing zijn voor hetzelfde werk (bijvoorbeeld bij saneren van de bodem kunnen de milieubelastende activiteiten graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde, graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde, het toepassen van grond en/of het opslaan van grond van toepassing zijn). Om te beoordelen welke verschillende MBA's voor het uit te voeren werk van relevant zijn, kan de [vergunningcheck](#) worden uitgevoerd. [Vergunningcheck - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

Datum  
8 november 2024

Pagina  
11 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

Meer informatie kunt u vinden op

[Melden bodemactiviteiten via het DSO | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

[Overgangsrecht saneringen Aanvullingswet bodem | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

#### *Archeologie*

- Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (artikel 5.10) een meldingsplicht en moet de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) direct in kennis worden gesteld via 026 377 1600 of via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).
- Het palenplan is akkoord met betrekking tot archeologisch vriendelijk bouwen. Voor deze locatie is het een goede methode om archeologische waarden op deze wijze voor de toekomst te behouden.
- Als er in de toekomst wordt gesloopt mag verwijdering van de heipalen alleen archeologisch vriendelijk plaatsvinden.

#### *Natuur*

- Dat er geen verstorende werkzaamheden of activiteiten mogen plaatsvinden, zoals het aantasten van jaarrond beschermde nesten of het verstoren van vogels die bezig zijn met het broedproces.

#### *Parkeren*

Er zijn in het plangebied (voor fase 1 en 2 gezamenlijk) in totaal 205 parkeerplaatsen voorzien door de gemeente Lingewaard. Met de ontwikkeling van de 1e fase van 49 woningen, dienen we conform de gemeentelijke parkeernorm o.b.v. dubbelgebruik de minimaal 50 parkeerplaatsen te realiseren. Deze parkeerplaatsen zijn aanwezig in het openbare gebied. De exacte verdeling/toewijzing van deze openbare parkeerplaatsen is niet eenduidig te bepalen. Er is aangetoond dat voor de eerste fase conform de gemeentelijke parkeernorm voldoende parkeerplaatsen in openbaar gebied zijn voorzien.

## **Bijlage 3: Overwegingen**

Datum  
8 november 2024

### **1. Voor de bouwactiviteit geldt het volgende:**

Pagina  
12 van 15

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

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

Dat de beoordelingsregels voor deze bouwactiviteit zijn gesteld in artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### Bouwactiviteit

- Dat de aanvraag is beoordeeld met het oogpunt op de volgende onderdelen:
  - a. het waarborgen van de veiligheid;
  - b. het beschermen van de gezondheid; en
  - c. duurzaamheid en bruikbaarheid.
- Dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels over bouwactiviteiten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **2. Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken geldt het volgende:**

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

Dat de beoordelingsregels voor deze omgevingsplanactiviteit zijn gesteld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Tot bij koninklijk besluit bepaalde datum geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op basis van het overgangsrecht in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, van de invoeringswet Omgevingswet geldt in ieder geval een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening als deel van het omgevingsplan.

#### Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

##### *Bestemmingsplan (deel van het tijdelijke omgevingsplan)*

- Dat in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard', 'Buitengebied Lingewaard eerste herziening', 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening' en 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening' aan de onderhavige percelen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en de bestemming 'Agrarisch - Komgronden' zijn toegekend.
- Dat het besluitgebied is aangewezen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.
- Dat het voorgenomen project in strijd is met de artikelen 4.1 en 6.1 van de geldende bestemmingsplannen. Er zijn voor de beoogde woningen geen bestemmingen en bouwvlakken voorzien.
- Dat vanuit verschillende disciplines de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 27 mei 2024) en bijbehorende onderzoeken positief zijn beoordeeld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt duidelijk en uitgebreid gemotiveerd waarom de planologische afwijking op deze locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
- Dat op basis van aangeleverde onderbouwing kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en de aanvraag daarmee

- niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Dat voor de bovenstaande strijdigheid een omgevingsvergunning is verleend op d.d. 29 mei 2024 met het zaaknummer ODRA23AB2293 en een nader besluit d.d. 7 oktober 2024 met hetzelfde zaaknummer ODRA23AB2293.
  - Dat voor de medewerking aan deze omgevingsplanactiviteit wordt verwezen naar onderstaande motivering.

Datum  
8 november 2024

Pagina  
13 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

#### *Welstand*

- Dat de Commissie Omgevingskwaliteit op 28 augustus 2024 het volgende advies heeft uitgebracht:

Op het plan is eerder in het kader van een vooroverleg op 20 juni 2024 in hoofdlijnen positief geadviseerd. Zie hiervoor het advies van 8 juli 2024.

In de vergadering van 7 augustus 2024 is een aangepast plan voorgelegd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit plan reageert voor wat betreft de 49 woningen, bestaande uit 24 appartementen en 25 grondgebonden woningen, voldoende op het eerdere advies. Het aanbrengen van groen tegen de kopgevels van de grondgebonden woningen en de bergingsblokken zijn niet haalbaar gebleken maar de gevelbekleding hiervan heeft aan uitstraling gewonnen zodat naar het oordeel van de commissie een voldoende aantrekkelijk beeld ontstaat. Ook de landschappelijke inrichting zal hier aan gaan bijdragen.

Voor wat betreft het landschapsplan wordt opgemerkt dat de commissie niet kan constateren dat hierin naar aanleiding van het eerdere plan en het advies daarbij aanpassingen zijn gedaan. De opmerkingen hierover in het advies blijven daarom staan, in ieder geval voor wat betreft het parkeren aan de uiteinden van de weg door het plangebied. Er is het vertrouwen dat dit nog wordt meegenomen bij de realisatie.

Conclusie is dat in het kader van goede omgevingskwaliteit de commissie op grond van het bovenstaande adviseert om met inachtneming van de opmerking ten aanzien van het landschapsplan akkoord te gaan.

- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte advies.

#### *Bodemkwaliteit*

- Dat op basis van de ingediende onderzoeken de toelaatbare bodemkwaliteit niet wordt overschreden.

#### *Motivatie*

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In hoofdstuk 5 van bovengenoemde Ruimtelijke onderbouwing is een toetsing opgenomen van diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en de toedeling van functies aan locaties. In

aanvulling daarop wordt het volgende opgemerkt. De Omgevingswet noemt een gezonde en veilige leefomgeving nadrukkelijk in haar doelen. Omdat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is, zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving een aantal instructieregels opgenomen dat de bescherming van de gezondheid en veiligheid tot doel heeft. Deze instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geur, luchtkwaliteit, geluid, trillingen, (water)veiligheid en bodem. Uit de paragrafen 5.1 tot en met 5.15 van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en bodem worden geen normen overschreden of bijna overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is.

#### Conclusie

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconcludeerd dat met de aangevraagde activiteiten een veilige en gezonde leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een zorgvuldige toedeling van functies aan locaties

Datum  
8 november 2024

Pagina  
14 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

## **Bijlage 4: Rechtsmiddelen**

Datum  
8 november 2024

Pagina  
15 van 15

Zaaknummer  
ODRA24AB0856

### Bezwaarschrift en voorlopige voorziening

Wanneer u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken. Dit staat in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U dient dan binnen zes weken na de dag van bekendmaking een bezwaarschrift in te dienen bij het bestuursorgaan, het college van B&W. U kunt op twee manieren bezwaar maken, per webformulier en per brief.

U kunt online bezwaar maken via een webformulier op [www.lingewaard.nl](http://www.lingewaard.nl). U komt hier via de zoekopdracht 'bezwaar maken'. Voor het indienen van een digitaal bezwaarschrift is wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Op genoemde website kunt u lezen hoe u online bezwaar kunt maken.

U kunt ook nog steeds per brief een bezwaar indienen. In die brief, een bezwaarschrift, zet u in ieder geval het volgende:

- uw naam en adres,
- de datum,
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt,
- de reden van het bezwaar (motivering).

U dient het bezwaarschrift ook te ondertekenen met uw handtekening. Deze brief kunt u sturen naar:

Het college van B&W  
Postbus 15  
6680 AA BEMMEL

Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.

Het bezwaarschrift stopt de werking van het besluit niet. Om de werking van een besluit tijdelijk te stoppen, dus te laten schorsen, is een beslissing van de Voorzieningenrechter nodig. Er moet wel sprake zijn van een spoedeisend belang. Hiervoor moet u dan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland. Het adres hiervan is:

Postbus 9030  
6800 EM ARNHEM

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen via de website [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Indienen van een verzoek om voorlopige voorziening gebeurt tegelijk met het indienen van het bezwaarschrift of kort daarna. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen aan de rechtbank.