



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

gemeente Lingewaard  
De heer G.J.R. Pennings  
Postbus 15  
6680 AA Bommel

Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Datum  
18 maart 2024

Geachte heer Pennings,

Pagina  
1 van 9

Op 20 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het planologisch mogelijk maken van 130 woningen gelegen op een perceel aan de Sallandstraat ongenummerd in Haalderen, kadastraal bekend gemeente Bommel, sectie: L, nummer 1219. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB2293.

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

Behandeld door  
W. Vos

### **Beoordeling**

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de voorgelegde activiteiten. Wij vermelden het concrete ontwerpbesluit 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 zal worden verleend voor de volgende activiteiten:

- Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- 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 zal worden verleend op basis van de toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het ontwerpbesluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

### **Ter inzagelegging ontwerpbesluit**

Uw aanvraag en de ontwerpbesluitstukken met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 28 maart 2024 tot en met woensdag 8 mei 2024 ter inzage

**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

gelegd. De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld.

Datum  
18 maart 2024

Pagina  
2 van 9

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

### Toelichting

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

### Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de heer W. Vos. Hij is bereikbaar op telefoonnummer: [REDACTED] of per e-mail via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl). Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl). Vermeld dan wel uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Lingewaard

  


A.M. Prent  
Manager Uitvoering  
Omgevingsdienst Regio Arnhem

### Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- 8291677\_1703088189401\_publiceerbareaanvraag.pdf
- 23016-304 Rijcurves, hydranten en opstelplaatsen brandweer v1.0 20240301.pdf
- 23016-601 situatie tekening met principe profielen v1.0 20240
- 8291677\_1703087227043\_toelichting\_van\_de\_aanvraag.pdf
- 8291677\_1707466962883\_Besluitgebied\_Sallandstraat\_te\_Haaldere\_n\_-\_incl\_Sted\_Plan\_2024-01-16.pdf
- 8291677\_1707466963896\_Zoneringskaart\_Sallandstraat\_te\_Haaldere\_n\_-\_incl\_Sted\_Plan\_2024-02-08.pdf
- 8291677\_1707466962973\_Besluitgebied\_Sallandstraat\_te\_Haaldere\_n\_2024-01-16.pdf
- 
- Sallandstraat, Haaldere\_n\_Ruimtelijke onderbouwing 15-03-2024.pdf
- 8291677\_1703087228196\_Sallandstraat\_Haaldere\_n\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke onderbouwing\_Bijlage\_1\_Indicatief\_stedenbouwkundig\_plan.pdf
- 8291677\_1703087228357\_Sallandstraat\_Haaldere\_n\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke onderbouwing\_Bijlage\_2\_Beeldkwaliteitsplan.pdf
- 8291677\_1703087228569\_Sallandstraat\_Haaldere\_n\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke onderbouwing\_Bijlage\_3\_Behoefteonderbouwing.pdf
- 8291677\_1707466963031\_Sallandstraat\_Haaldere\_n\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke onderbouwing\_Bijlage\_4\_Akoestisch onderzoek\_wegverkeerslawaaier.pdf

- 8291677\_1703087228774\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_5\_Verkennend\_bodemonderzoek.pdf
- 8291677\_1703087292879\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_6\_Quickscan\_flora\_en\_fauna.pdf
- 8291677\_1707466963145\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_7\_Notitie\_beoordeling\_stikstof.pdf
- 8291677\_1707466963277\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_8\_Verkeersstudie.pdf
- 8291677\_1703087227194\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_9\_Parkeeronderzoek.pdf
- 8291677\_1703087227330\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_10\_Archeologisch\_bureau-en\_verkennend\_booronderzoek.pdf
- 8291677\_1703087227455\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_11\_Evaluatierapport\_proefsleuven\_onderzoek.pdf
- 8291677\_1703087227559\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_12\_Digitale\_watertoets.pdf
- 8291677\_1707466963371\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_13\_Aanmeldnotitie\_vormvrije\_m.e.r.-beoordeling.pdf
- 8291677\_1707466963463\_Sallandstraat\_Haalderen\_Bijlagen\_bij\_de\_ruimtelijke\_onderbouwing\_Bijlage\_14\_Zoneringskaart.pdf

Datum  
18 maart 2024

Pagina  
3 van 9

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

## **Bijlage: Procedure**

Datum  
18 maart 2024

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald' getoetst aan artikel 2.11 en 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' getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Pagina  
4 van 9

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad van Lingewaard op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor besloten de Lijst van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is) onder 'Algemeen' aan te vullen met de categorie 'Het toevoegen van maximaal 130 (flex)woningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen aan de Sallandstraat in Haalderen'. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

## **Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten**

Datum  
18 maart 2024

**Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:**

Pagina  
5 van 9

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Het palenplan (of een minder diepe fundering) moet archeologisch vriendelijk uitgevoerd worden. Waarbij geadviseerd wordt grond vervangende schroefpalen te gebruiken. Dit palenplan moet vooraf worden getoetst en goedgekeurd door de bevoegde overheid. In de vergunning moet een aanvullende voorwaarde worden opgenomen dat, indien in de toekomst wordt gesloopt de verwijdering van de heipalen alleen archeologisch vriendelijk mag plaatsvinden.

### **Aandachtspunten**

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

#### *Archeologie*

Op basis van het goedgekeurde archeologisch evaluatie rapport wordt de locatie tot 2,5 meter beneden het maaiveld (7 - 7,9 m + NAP) archeologisch vrijgegeven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen. Beneden deze 2,5 meter onder het maaiveld blijft er een verwachting voor prehistorische resten aanwezig.

**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:**

### **Voorschriften**

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

### **Aandachtspunten**

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing.

#### *Geluid*

Weg- en railverkeer vormen geen belemmering voor het plan. De eventuele aanleg van warmtepompen ten behoeve van de nieuwbouwwoningen zou nog wel invloed kunnen hebben op de geluidbelasting, echter is hier nog geen duidelijkheid over. Mochten in de toekomst warmtepompen gerealiseerd worden, dan dienen deze voor het aspect geluid te voldoen aan de hieraan gestelde eisen uit het Bbl. In het Bbl wordt echter per installatie getoetst en wordt geen rekening gehouden met cumulatie van meerdere warmtepompen.

#### *Parkeren*

Voor de parkeerbalans van de 130 woningen is van een worstcase-scenario uitgegaan, waardoor voor 130 woningen maximaal 213 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er is gerekend met de norm van 1,6

parkeerplaatsen voor de flexwoningen (norm voor sociale huurwoning) en 2,0 parkeerplaatsen voor de resterende 80 woningen. Rekening is gehouden met enig dubbelgebruik. De maximaal benodigde parkeerruimte is opgenomen in het ontwerp en correct weergegeven op de zoneringstekening.

Bij de aanvragen van de bouw van de woningen zal een exacte parkeerbalans per plan moeten worden gemaakt.

Datum  
18 maart 2024

Pagina  
6 van 9

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

#### *Verkeer*

Ingestemd kan worden met de aanvraag, omdat het verkeersonderzoek woningbouw Sallandstraat (d.d. 15 januari 2024) aantoont dat er geen problemen worden verwacht op het gebied van bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daarbij is uitgegaan van 50 flexwoningen en mogelijk 80 permanente woningen.

Het verkeersonderzoek doet enkele aanbevelingen. Geadviseerd wordt hier bij de verdere uitwerking van het plan (waar mogelijk) rekening mee te houden.

## **Bijlage: Overweging(en)**

### **Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet voldoet aan de in artikel 2.11 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Hieronder treft u de inhoudelijke beoordeling.

Op grond van de plankaart van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Lingewaard', 'Buitengebied Lingewaard eerste herziening', 'Buitengebied Lingewaard, 2e herziening' en 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening' zijn de volgende aangevraagde werkzaamheden vergunningplichtig gesteld:

- het verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden;
- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- het graven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen;
- het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken;
- het dempen van poelen, sloten en greppels ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone';
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone';
- werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone'.

Het bestemmingsplan stelt dat de vergunning alleen kan worden verleend indien de werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend.

Dat het voorgenomen project in strijd is met de artikelen 4.6 en 6.6 van de geldende bestemmingsplannen.

Dat vanuit verschillende disciplines de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 15 maart 2024) en de 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, zie de motivatie bij 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.

## Conclusie

Dat ten aanzien van deze werkzaamheden er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

Datum  
18 maart 2024

Pagina  
8 van 9

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

## **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:

### Grote planologische afwijking

- 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. 15 maart 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, zie onderstaande motivatie.

### Stedenbouw en landschap

De gemeente Lingewaard is positief over het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor maximaal 130 woningen in Haalderen. Er ontstaat een groene, toekomstbestendige leefomgeving in de kernrandzone van Haalderen, waarbij zorgvuldig is gekeken naar aansluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied. Door te voorzien in betaalbare woningen kunnen jongeren in het dorp blijven wonen en blijft het bestaande dorpse karakter en de levendigheid behouden. Bovendien kan het nieuwe natuurlijke park gebruikt worden door de nieuwe en huidige bewoners van Haalderen.

Het stedenbouwkundig plan biedt deze mogelijkheden ook letterlijk vanuit de straten in het dorp komen doorzichten naar het groen. In het nieuwe gebied komen wandelroutes en ontmoetingsplekken, speelaanleidingen, wellicht een voedselbos, moestuinen en een uitzichtpunt, alsmede de maximaal 130 woningen.

Het gebied wordt ontsloten voor autoverkeer via een zuidelijke route. Aan de noordzijde komt ook een ontsluiting, maar alleen voor fietsers en voetgangers. De ontsluitingsroute vormt een landschappelijke lijn die past bij de karakteristieken van het oorspronkelijke oeverwallen-landschap. Deze raakvlakken van het plan met het oorspronkelijke landschap vindt de gemeente belangrijk.



Er komen verschillende clusters van bebouwing rondom de centrale openbare ruimtes, de hofjes, een concept dat door de gemeente Lingewaard wordt toegejuicht. De gezamenlijke buitenruimte draagt bij aan ontmoeten en sociale cohesie. De bebouwingsclusters zijn gevarieerd qua aantallen woningen, maar ook qua woningprogramma, waardoor verschillende doelgroepen aan één hofje komen te wonen.

Datum  
18 maart 2024

Pagina  
9 van 9

Zaaknummer  
ODRA23AB2293

De natuurlijk ingerichte, informele en enigszins ruige openbare ruimte is de drager van het plan. De randen zijn groen en bestaan deels uit bomen. Aan de zijde van het dorp krijgt de huidige watergang aan de oostzijde een natuurvriendelijke oever.

Het oostelijk deel van het plangebied ligt in de spuitzone van omliggende agrarische bedrijven. Daar komt een groen uitloopgebied, met mogelijk moestuinen, een voedselbos of iets vergelijkbaars. Er wordt gekozen voor inheemse beplanting, passend bij dit gebied. En er komt een natuurlijke waterberging en een grote biodiversiteit.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een uitwerking van het stedenbouwkundige plan en geeft spelregels voor de nieuwe bebouwing en in de inrichting van de openbare ruimte. Het doel is om een samenhangende nieuwe buurt te realiseren, met kleinschalige, eigentijdse bebouwing in een mooie, groene en natuurlijke omgeving, passend bij de landelijke sfeer van Haalderen.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn in overleg met een klankbordgroep van bewoners van Haalderen opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan is positief ontvangen. Het sluit goed op de kern aan. De landschappelijke parkachtige ruimte langs de rand van het plangebied draagt bij aan landschappelijke inpassing alsmede aan het versterken en behouden van de cultuurhistorische structuur.