



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Stichting Waardwonen

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Geachte 5.1.2e,

Op 22 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van 40 woningen gelegen aan de Pastoor Grimmeltstraat 53 t/m 84 en Ds. Israëlstraat 51 t/m 73, kadastraal bekend gemeente Bemmelen, sectie: H nr. 1034 en 1035. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB2343.

U bent de enige die dit besluit krijgt. Graag (indien nodig) het besluit ook delen met uw gemachtigde.

Datum
3 juli 2025

Pagina
1 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Behandeld door
5.1.2e

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 **met voorschriften te verlenen**.

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

Ter inzagelegging ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 17 juli 2025 tot en met 27 augustus 2025 ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl.

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

U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld.

Datum
3 juli 2025

Pagina
2 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Toelichting

De gevolgde procedure, voorschriften, aandachtspunten, overwegingen en rechtsmiddelen 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.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e. Zij is bereikbaar op telefoonnummer: 5.1.2e of per e-mail via postbus@odra.nl. Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via postbus@odra.nl. Vermeld dan wel uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Lingewaard

5.1.2e

5.1.2e

Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen

22-2320-240312-DO-KM-staat.pdf
22-2320_DO.101_20240625.pdf
22-2320_DO.102_20240625.pdf
22-2320_DO.103_20240625.pdf
22-2320_DO.104_20240625.pdf
22-2320_DO.105_20240625.pdf
22-2320_DO.106_20240625.pdf
230238_Ruimtelijke Onderbouwing_Molukse wijk, Bemmelen.pdf
8296707_1703160540693_22-2320_DO.180_20231222.pdf
8296707_1703160656288_22-2320_DO.900_20231222.pdf
8296707_1703160708016_22-2320_DO.920.001_20231222.pdf
8296707_1703160708076_22-2320_DO.920.002_20231222.pdf
8296707_1703160708144_22-2320_DO.920.003_20231222.pdf
8296707_1703160708187_22-
2320_DO_920_BouwbesluitToetsing_20231222.pdf

8296707_1703162763097_22-2320_DO.981_20231222.pdf
8296707_1703162763178_22-2320_DO.982_20231222.pdf
8296707_1703162763229_22-2320_DO.983_20231222.pdf
8296707_1703162763282_22-2320_DO.984_20231222.pdf
8296707_1703162763327_22-2320_DO.985_20231222.pdf
8296707_1703162763385_22-2320_DO.986_20231222.pdf
8296707_1703162857389_W048_Blok_A_BWNR_1.pdf
8296707_1703162857489_W048_Blok_A_BWNR_2.pdf
8296707_1703162857520_W048_Blok_A_BWNR_5.pdf
8296707_1703162857561_W048_Blok_A_BWNR_6.pdf
8296707_1703162857640_W048_Blok_D_BWNR_19_20.pdf
8296707_1703162857856_W048_Blok_D_BWNR_21_22.pdf
8296707_1703162857939_W048_Blok_D_BWNR_25_26.pdf
8296707_1703162857996_W048_Blok_D_BWNR_27_28.pdf
8296707_1703162858065_W048_Blok_E_BWNR_29.pdf
8296707_1703162858107_W048_Blok_E_BWNR_31.pdf
8296707_1703162858553_W048_Blok_E_BWNR_32.pdf
8296707_1703162958105_230026-CT101_overzichten_Blok_A.pdf
8296707_1703162958250_230026-CT102_overzichten_Blok_B.pdf
8296707_1703162958309_230026-CT103_overzichten_Blok_C.pdf
8296707_1703162958368_230026-CT104_overzichten_Blok_D.pdf
8296707_1703162958403_230026-CT105_overzichten_Blok_E.pdf
8296707_1703162958455_230026-CT106_overzichten_Blok_F.pdf
8296707_1703162958491_230026-S01_berekeningen_blok_A.pdf
8296707_1703162958546_230026-S02_berekeningen_blok_D.pdf
8296707_1703162958600_230026-S03_berekeningen_blok_E.pdf
8296707_1703163012253_230026-T01_BENG_berekening.pdf
8296707_1703246137942_Bijlage_1_Planvisie.pdf
8296707_1703246415361_publiceerbareaanvraag.pdf
8296707_1705324568237_22-2320_DO.001_20240115.pdf
8296707_1705324568867_22-2320_DO.700_20240115.pdf
8296707_1705324671923_10401N01a_brandoverslag_240115.pdf
8296707_1705324753367_79_warmtepompomkasting-dice.pdf
8296707_1705324753486_Berekening_WP_buitenunit_Blok_E_en_F.pdf
8296707_1705324753532_Jinko_430Wp.pdf
8296707_1705324784257_Berekening_WP_buitenunit_blok_A_B_en_C.pdf
8296707_1717417475825_omkasting_warmtepomp_molukse_buurt.pdf
Bijlage 1 Planvisie.pdf
Bijlage 10 Bovengrondse situatie.pdf
Bijlage 11 Ondergrondse situatie.pdf
Bijlage 12 Aanvullend vooronderzoek en PRA ontplofbare oorlogsresten.pdf
Bijlage 2 Bodemonderzoek.pdf
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek.pdf
Bijlage 4 Toetsing flora en fauna.pdf

Datum
3 juli 2025

Pagina
3 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Bijlage 5 Nader onderzoek fauna.pdf
Bijlage 6 Stikstofonderzoek.pdf
Bijlage 7 Digitale Watertoets.pdf
Bijlage 8 Memo Parkeeronderbouwing.pdf
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek.pdf

Datum
3 juli 2025

Pagina
4 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Bijlage: Procedure

Datum
3 juli 2025

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 (ver)bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 en 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
5 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Crisis en herstelwet

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 13 april 2017 heeft de gemeenteraad van Lingewaard op basis van van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor besloten enkele categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Het bouwen van 40 woningen te Bommel valt onder 'Wonen in stedelijk gebied' van het besluit van 13 april 2017. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
3 juli 2025

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

Pagina
6 van 14

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zaaknummer
ODRA23AB2343

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:
 - Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
 - berekening van grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
 - berekening van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
 - Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering
 - Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel)
 - 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
 - Overzichtstekening van de fundering;
 - Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
 - Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
 - Detailberekeningen en – tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;

- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.
- Een uitwerking van het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats waarin maatregelen ten behoeve van de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers nader worden uitgewerkt. Het plan moet de volgende onderdelen bevatten:
 - één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.; de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken, waarin opgenomen:
 - opnamerapportage belendingen;
 - grenswaarden voor trillingen;
 - meetprotocol voor trillingsmetingen;
 - grenswaarden voor zettingen van belendingen;
 - meetprotocol voor zettingsmetingen;
 - procedure bij overschrijding van trillings- en/of zettingsgrenzen.
- het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren;

Datum
3 juli 2025

Pagina
7 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

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 gemeente worden overlegd.
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk 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;

Datum
3 juli 2025

Pagina
8 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Melding start storten beton

- U moet het storten van beton uiterlijk één dag van tevoren 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.

Melden werkzaamheden

- De meldingen kunnen, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, 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.

Uitwerking Bouwveiligheidsplan

- Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:
- trillingen tijdens bouwwerkzaamheden, zoals inbrengen van funderingspalen of damwanden, dienen beperkt te worden overeenkomstig het gestelde in het SBR-rapport "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn, deel A";
- de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
- dat de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd mag worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
- de verticale bouwputbegrenzingsen mogen niet zodanig vervormen, dat de veiligheid van belendende bouwwerken of in

- de weg gelegen kabels en leidingen geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
- de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
 - de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
 - er dient van alle in de nabijheid gelegen bouwwerken een opnamerapportage te worden gemaakt waarin tenminste de volgende aspecten zijn vastgelegd:
 - foto's van de diverse gevels;
 - een beschrijving van de hoofdstructuur van het pand;
 - de bouwkundige staat van het pand;
 - reeds aanwezige schade of vervorming;
 - de aanlegdiepte- en breedte van de fundering of;
 - de soort en inheidiepte van funderingspalen palen;
 - er dient tijdens de uitvoering dagelijks constructief deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn, dat namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden;

Datum
3 juli 2025

Pagina
9 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Vloerpeilen

- Bij nieuwbouw wordt ervan uitgegaan van minimaal 30 cm boven peil weg uit.
- Pastoor Grimmeltstraat westelijk deel ligt gemiddeld op 9.95+ NAP, advies vloerpeil 10.25+ NAP.
- Pastoor Grimmeltstraat oostelijk deel ligt gemiddeld p 9,85+ NAP, advies vloerpeil 10.15+ NAP.
- Ds Israëlstraat ligt gemiddeld op 10.00+ NAP, advies vloerpeil 10.30+ NAP.

Riolering

- Vuilwater
Pastoor Grimmeltstraat: De huidige percelen hebben momenteel eigen gemengde rioolaansluiting. In de nieuwe situatie moet de woning gescheiden afvoeren en moet op eigen perceel een nieuw riool worden aangebracht.
Afhankelijk van de uitvoering van het rioolreconstructieproject is een nieuwe gemeentelijke vuilwater rioolaansluiting al aanwezig of zal tijdelijk aangesloten moeten worden op de bestaande rioolaansluiting.
Ds Israëlstraat: In deze straat is al een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het vuilwaterriool van de woningen moet via een ontstoppingsstuk aangesloten worden op het bestaande vuilwaterriool.
- Hemelwater
De nieuwe woningen moeten gescheiden afvoeren. Op tekening is aangegeven dat het hemelwater geïnfiltreerd wordt op eigen terrein. Bij vooroverleg met de ontwikkelaar is er aangegeven dat dit nader onderbouwd moet worden. Middels een berekening moet aangetoond worden dat er geen wateroverlast ontstaat. Er wordt geadviseerd in ieder geval om een slokop o.i.d. aan te brengen om de afvoer bij hoge grondwaterstanden te waarborgen. Deze slokop moet aangesloten worden op het

hemelwaterstelsel in de Ds Israëlstraat (bestaand) of Pastoor Grimmeltstraat (nog aan te leggen).

Ook kan overwogen worden het hemelwater van de woningen rechtstreeks aan te sluiten op het hemelwaterriool in de straat. Dit moet middels een ontstoppingsstuk (op particulier terrein). Bij de Pastoor Grimmeltstraat moet dit hemelwaterriool mogelijk in eerste instantie aangesloten worden op het gemeente stelsel (afhankelijk van de volgorde bouwen-rioolvervangen).

Na realisatie van het rioolsysteem moet een revisietekening van alle aangelegde leidingen en systemen aangeleverd.

- dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) rioolaansluiting(en) op het gemeenteriool minimaal drie weken tevoren een melding dient te worden ingediend bij de gemeente.

Datum
3 juli 2025

Pagina
10 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

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 of via postbus@odra.nl);
 - 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 proceduuretijd 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 \(overheid.nl\)](#)

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.

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.

Datum
3 juli 2025

Pagina
11 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

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

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overweging(en)

Datum
3 juli 2025

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

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

Pagina
12 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Bestemmingsplan

- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kom Bemmél' en 'Herstelplan komplannen 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 voor de Commissie Omgevingskwaliteit op 3 oktober 2024 het volgende advies heeft uitgebracht:

Planbeschrijving

Het plan betreft het bouwen van 40 woningen in de Molukse wijk Klappenburg in Bemmél. De huidige woningen op deze locatie, die gebouwd zijn begin jaren '60 en technisch gedateerd zijn, worden ten behoeve hiervan gesloopt. Voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Beoordeling

Op het plan is in een vooroverleg al onder mandaat positief gereageerd. Ook door de afdeling stedenbouw van de gemeente is het plan positief ontvangen. De behandeling in de COK is bedoeld om kennis te nemen van het plan en om nog eventuele aandachtspunten mee te geven.

De commissie oordeelt ook positief over het plan. Het is een rustig plan met nette woningen en mooie doorsteken tussen de woningen. Er komen veel lijntjes samen, het past goed bij de cultuur en er is veel aandacht voor ecologie. Het plan voldoet ook aan de gewenste beeldkwaliteit. De openbare binnentuin is een mooi element van het plan, dit draagt sterk bij aan het groene karakter en bevordert ontmoeting in de buurt. Als aandachtspunten worden meegegeven om na te denken over optiepakketten (bijvoorbeeld dakkapellen) en de uitvoering van de sprongetjes in de gevel, deze zijn aan de kleine kant. Een ander aandachtspunt is de gemeenschappelijke berging die, gelegen op een vrij prominente plek en fors van omvang, nog aan uitstraling kan winnen. Gevraagd wordt om (in samenspraak met Waardwonen) te kijken of hier nog meer kwaliteit te halen valt. Mogelijk kan deze plek ook meer kwaliteit krijgen door het een ontmoetingsplek voor de bewoners te maken. Dit was aanvankelijk ook de bedoeling maar is later losgelaten, dat wordt betreurd. Een laatste aandachtspunt betreft de inrichting van de gemeenschappelijke tuin. Hierbij wordt aangegeven dat deze samen met de Molukse gemeenschap zal worden ingericht.

Tot slot worden ook de monsters voor de gevelstenen voorgelegd en deze worden als positief beoordeeld.

Advies

De commissie adviseert positief op het plan, waarbij nog wel gevraagd wordt om de genoemde aandachtspunten in aanmerking te nemen.

- 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 het De Klinker voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek- en asbestonderzoek (K2320143, d.d. 21 december 2023) heeft uitgevoerd;
- Er zijn geen opmerkingen op het aspect bodemkwaliteit ten aanzien van de onderliggende bestemmingsplan toelichting, regels en verbeelding. Tevens vormt de bodemkwaliteit geen beletsel of beperking 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 'Kom Bommel' en 'Herstelplan komplannen Lingewaard' aan het onderhavige perceel de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' is toegekend;
- Dat het besluitgebied als geheel de enkelbestemming 'Wonen', al dan niet inclusief de functieaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'erf' heeft. Het besluitgebied is aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning, inwoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis (allen onder voorwaarden), met daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, water en duikers.
- Dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatsen van het bouwvlak mogen worden opgericht, waarbij de maximale bouwhoogte 10 m is en de maximale goothoogte 6 meter. Door toedoen van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden opgericht.
- Dat het voorgenomen project in strijd is met artikel 18.2 van het geldende bestemmingsplan. De beoogde woningen vallen deels buiten de bouwvlakken. Daarnaast worden de goot- en bouwhoogte deels overschreden en zijn de beneden

Datum
3 juli 2025

Pagina
13 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

bovenwoningen niet mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'.

- Dat in de ruimtelijke onderbouwing duidelijk en uitgebreid het bestemmingsplan op basis van de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd waarom de planologische afwijking op deze locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De planvisie geeft een helder beeld voor de toekomstige situatie. Er komt een meer toekomstbestendige wijk, zowel in de zin van levensloopbestendige als duurzame woningen. Ook komen er meer gevarieerde woningtypen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. De gezamenlijke buitenruimte draagt bij aan de leefbaarheid, ontmoeten en sociale cohesie. Het is een groen vormgegeven plan en er is geen sprake van waterbergingsopgave gezien de sterk verharde bestaande situatie.
- Dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan op basis van de ruimtelijke onderbouwing.

Datum
3 juli 2025

Pagina
14 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB2343

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2