

BOPA Vossenhol 16, Bemmeler publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Lingewaard
Behandeld door	Omgevingsdienst Regio Arnhem
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van regels in het omgevingsplan Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20241008 00293 002 (ingediend op 13-11-2024) 20241008 00293 003 (ingediend op 20-03-2025) 20241008 00293 000 (ingediend op 08-10-2024) 20241008 00293 001 (ingediend op 13-11-2024)

Project

Naam van dit project

BOPA Vossenhol 16, Bemmeler

Projectomschrijving

BOPA-aanvraag voor het transformeren van monumentale boerderij en schuur naar 4 woningen met inpandige berging, het toevoegen van 3 nieuwbouwwoningen met apart bijgebouw voor 3 bergingen. Aanpassing van terrein: huidige bestrating veranderen naar halfverharding, het toevoegen van een boomgaard met wadi en nieuwe beplantingsplan, het realiseren van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein en 3 in de openbare ruimte.

Locatie

Adres

Vossenhol 16, [REDACTED] Bemmeler

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Document	Vertrouwelijk
240924_Vossenhol16-bezonning-privacy.pdf	Nee
Brochure - Bemmeler	Nee

Document	Vertrouwelijk
Buurtparticipatie Vossenhol 16 op 1 juni 2024 (3).pdf	Nee

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

BOPA Vossenhol 16, Bemmelen

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer

KVK-nummer

72898151

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was '92848486'.

Handelsnaam

Habitat Projecten B.V.

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Nuto'.

RSIN

-

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

Straatnaam

Bosstraat

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Samuel Mullerplein'.

Huisnummer

15

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was '14'.

Huisletter

A

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

██████

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was ██████

Plaats

Groesbeek

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Rotterdam'.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

Functie contactpersoon

Architect

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

1. Bouwen van 3 nieuwbouw woningen
2. Verbouw monumentale boerderij naar 2 woningen en gezamenlijke inpandige berging.
3. Sloop, herbouw en transformatie monumentale schuur naar 2 woningen
4. Toevoegen van bijgebouw t.b.v. 3 bergingen.
5. Aanpassen van huidige bestrating (tegels) naar halfverharding
6. Toevoegen van (appel)boomgaard, wadi en beplanting

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen; Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

ntb

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Momenteel is er 1 woning aanwezig in de bestaande boerderij.

In de bestaande boerderij komen in totaal 2 woningen

In de reeds vervallen schuur komen in totaal 2 woningen

Er worden 3 nieuwbouwwoningen toegevoegd. Dit gaat om het totaal van het project inclusief de monumentale gebouwen.

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

1

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

7

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

990

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1335

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

Huidige moderne schuur (wordt gesloopt) = ca. 130 m2 (BVO)

Monumentale schuur (in verval, wordt herbouwd) = ca. 280 m2 (BVO)

Monumentale Boerderij = ca. 580 m2 (BVO)

Nieuwbouw: ca. 475 m2 (BVO)

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2740

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

3650

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

Monumentale schuur : ca. 750 m3

Monumentale boerderij : ca. 1500 m3

Moderne schuur : ca. 490 m3

Nieuwbouwwoningen : 1400 m³

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

Zie tekening, nieuwbouw wordt ongeveer geplaatst t.p.v. de moderne schuur als onderdeel van het erf ensemble.

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

8

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

Is lager dan de monumentale boerderij

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Ja

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

De initiatiefnemer is voornemens om de gebouwen en het erf van Vossenhol 16 in Bemmelen, te

transformeren naar zeven woningen. In de oude boerderij 'De Vossenhof' genaamd komen twee woningen en een gemeenschappelijke berging. In de oude schuur direct ten zuiden van de boerderij

komen twee schuurwoningen. Ten westen hiervan komt er op de locatie waar zich nu ook al een gebouwtje bevindt twee woningen in een nieuwe kapschuur en één in een aanbouw.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Het voornemen is in strijd met artikel 18.3.1. Er mag niet gewoond worden in vrijstaande bijgebouwen. In dit geval worden er vrijstaande bijgebouwen als woning gebruikt buiten het bouwvlak. Daarnaast worden er nieuwe hoofdgebouwen (woningen) gerealiseerd buiten het bouwvlak. Dit past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan.

Om het voornemen te realiseren, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

De monumentale boerderij en schuur zijn al jaren in verval. De monumentale schuur is inmiddels ingestort. Om de monumentale gebouwen te redden binnen een haalbare situatie is het nodig om een deel nieuwbouw toe te voegen. Met dit initiatief wordt er voor gezorgd dat niet alleen deze bijzonder locatie verbeterd wordt maar zorgt ook voor een verbetering voor de buurt en de omgeving.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

Er wordt zorgvuldig onderzocht waar eventuele knelpunten zijn, hiervoor wordt naar een passende oplossing gezocht.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

-

Is er al een mer-beoordelingsbeslissing?

-

Wat is de uitkomst van de mer-beoordelingsbeslissing?

-

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Gemeentelijk monument algemeen

Wat is het nummer van het gemeentelijk monument?

038

Om welk soort gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument gaat het?

Gebouwd monument

Gebouwde en aangelegde monumenten**Wat is de naam van het monument?**

Gemeente BML038 Vossenhol 16 Bemmelerij met schuur

Waarvoor wordt het monument nu gebruikt?

Staat leeg, in de boerderij zit 1 woning. Schuur is vervallen.

Bent u van plan het monument geheel of deels ergens anders voor te (laten) gebruiken?

Ja

Geef aan waarvoor u van plan bent het monument (ook) te (laten) gebruiken.

In de boerderij komen 2 woningen

In de schuur komen 2 woningen

Kan het voorgenomen gebruik het monument ontsieren of in gevaar brengen?

Nee

Gebouwd monument: Kies alle onderdelen waarop de voorgenomen werkzaamheden betrekking hebben.

Daken en goten; Kozijnen, ramen en deuren; Gevels; Casco en constructie; Binnenwerk, interieur (onderdelen)

Wat bent u van plan te gaan doen met het monument? Kies alle voorgenomen werkzaamheden.

Slopen onderdeel/onderdelen monument; Wijzigen: Restaureren; Wijzigen: Reconstrueren;

Wijzigen: Renoveren/verbouwen; Wijzigen: Verduurzamen

Restaureren: Kies alle opties die van toepassing zijn op de restauratiewerkzaamheden.

Vervanging conform bestaand; Verandering

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 3 bodem 2023-10-30 diverse (Bodem)onderzoeken Vossenhol 16 Bommel VMT_B23.8966_R8966-02_JB.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
250320_Vossenhol16_IRP.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
2021-05-05 de Vossenhof - inmeting - A3 boekje.pdf	Nee
250320_Vossenhol16_Inrichting_Perceel-BEST-NW.pdf	Nee
kadastrale kaart.pdf	Nee
Vossenhof Bommel, bestaande situatie met bomen, 1-200, 30-09-23.pdf	Nee
Vossenhol_16-Bestaande_kapschuur-A3.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
241005_Vossenhol16_Aanvraag_Nieuwbouw-A0.pdf	Nee
241102_Vossenhol16_IRP.pdf	Nee
241102_Vossenhol16_Principedetails.pdf	Nee
241103_Vossenhol16_Aanvulling1_Nieuwbouw-A0.pdf	Nee
250320_Vossenhol16_Inrichting_Perceel-BEST-NW.pdf	Nee
250320_Vossenhol16_IRP.pdf	Nee
Inrichtingsplan_Vossenhol 16, Bommel.pdf	Nee
Vossenhol_16-overzicht_gevels-nieuw.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
241005_Vossenhol16_Aanvraag_Nieuwbouw-A0.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
20250318 TO woningen Vossenhof.pdf	Nee
TO woningen Vossenhof d.d. 12-11-2024.pdf	Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan**Mededeling mer-beoordelingsplichtig project**

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
BOPA Vossenhol 16, Bommel.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
250320_Vossenhol16_IRP.pdf	Nee

Project-milieueffectrapport

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument**Monument - Motivering voorgenomen werkzaamheden/gebruik en omschrijving gevolgen**

Geen documenten.

Monument Slopen - Kleurenfoto's

Geen documenten.

Monument Slopen - Situatietekeningen

Geen documenten.

Monument Slopen - Opnametekeningen

Geen documenten.

Monument Slopen - Slooptekeningen

Geen documenten.

Monument Slopen - Sloopmethode en vrijkomend materiaal

Geen documenten.

Monument Slopen – Rapport nadere bepaling monumentale waarde

Geen documenten.

Monument Slopen - Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Monument Slopen - Beschrijving technische staat

Geen documenten.

Monument Slopen - Onderbouwing beschrijving technische staat monument

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Kleurenfoto's

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Situatietekeningen

Document	Vertrouwelijk
2021-05-05 de Vossenhof - inmeting - A3 boekje.pdf	Nee
Inrichtingsplan_Vossenhol 16, Bemmelpdf	Nee
kadastrale kaart.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, begane grond bestaand 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, doorsneden boerderij bestaand 1-100, 01-11-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, doorsneden boerderij nieuw 1-100, 01-11-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, doorsneden schuur bestaand 1-100, 01-11-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, doorsneden schuur nieuw 1-100, 01-11-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, verdieping bestaand 1-100, 10-07-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, voor en achtergevel bestaand 1-100, 10-07-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, zijgevels boerderij bestaand 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhof Bemmelpdf, zijgevels schuur bestaand 1-100, 13-08-24.pdf	Nee

Monument Wijzigen – Opnametekeningen

Document	Vertrouwelijk
1992-07-27 Verslag Gelders Genootschap 112 Gemeente Bemmelen, Vossenhol 16.pdf	Nee
2021-05-05 de Vossenhol - inmeting - A3 boekje.pdf	Nee
kadastrale kaart.pdf	Nee

Monument Wijzigen - Gebrekenkeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Plantekeningen

Document	Vertrouwelijk
Vossenhol Bemmelen, begane grond nieuw 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, doorsneden boerderij nieuw 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, doorsneden schuur nieuw 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, principe detail 1 bestaand en nieuw 1-10, 10-07-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, principe detail 2 bestaand en nieuw 1-10, 10-07-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, principe detail 3 bestaand en nieuw 1-10, 10-07-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, principe detail 4 bestaand en nieuw 1-10, 10-07-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, principe detail 5 bestaand en nieuw 1-10, 10-07-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, principe detail fundering nieuwbouw, V1 Plaat met rand , 1-10, 09-09-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, principe detail fundering nieuwbouw, V2 dikke plaat , 1-10, 09-09-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, verdieping nieuw 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, voor en achtergevel nieuw 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, zijgevels boerderij nieuw 1-100, 13-08-24.pdf	Nee
Vossenhol Bemmelen, zijgevels schuur nieuw 1-100, 13-08-24.pdf	Nee

Monument Wijzigen – Slooptekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Bestek of werkschrijving

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Slopmethode en vrijkomend materiaal

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Rapport nadere bepaling monumentale waarde

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Beschrijving technische staat

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Onderbouwing beschrijving technische staat

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Aanvullende tekeningen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Opgave kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen

Geen documenten.

Monument Wijzigen – Beheervisie

Geen documenten.

Monument/archeologisch monument – Andere bijlage(n)

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
2023207RP001_Vossenhol 16_Uitgangspuntenrapport Schuurwoningen.pdf	Nee
20240606 Advies erfinrichting Vossenhol 16 Bemmel_CS.pdf	Nee
Advies-erfinrichting-gecombineerd.pdf	Nee
Bijlage 1 Kaart met boompunten.pdf	Nee
Bijlage 2a Inventarisatiegegevens.pdf	Nee
Bijlage 2b Boomveiligheidscontrole.pdf	Nee
bomen-effect-analyse-vossenhol-bemmel.pdf	Nee
Bomenposter-Werken rond bomen.pdf	Nee
BOPA Vossenhol 16_respons_brief_aanvulling1.pdf	Nee
Response_brief_aanvulling2-BOPA.pdf	Nee
TO woningen Vossenhof d.d. 12-11-2024.pdf	Nee
Vossenhol16_machtiging_ervenjansen.pdf	Nee