



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Kuiper B. M.
De heer [REDACTED]
Westervoortsedijk 95A
6827 AW Arnhem

Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Geachte heer [REDACTED]

Op 14 juli 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van 26 woningen gelegen aan Klappenburgstraat 58a t/m 64a, Meidoornstraat 4 t/m 18 en Gerard Rijssenbeekstraat 18 t/m 34, kadastraal bekend gemeente Bemmelen, sectie: H, nummer: 1034 1364 1236 en 1236. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB1295.

Datum
14 december 2023

Pagina
1 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn voornemens een vergunning 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.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Uw aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op 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.

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

Toelichting

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

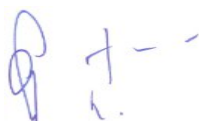
De omgevingsvergunning zal worden verleend onder in de bijlagen opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Zij is bereikbaar op telefoonnummer: [REDACTED] 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



A.M. Prent
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 7939803_1689337677624_10-01-AAN002.pdf
- 7939803_1689337657391_240-0-601-v3.pdf
- 7939803_1689337636152_240-0-103-v4.pdf
- 7939803_1689337657621_640-1-001-v2.pdf
- 7939803_1689337657528_240-1-006-v3.pdf
- 7939803_1689337636722_240-0-204-v4.pdf
- 7939803_1689337636102_240-0-102-v4.pdf
- 7939803_1689337657549_640-0-101-v4.pdf
- 7939803_1689337636633_240-0-203-v4.pdf
- 7939803_1689337657514_240-1-003-v2.pdf
- 7939803_1689337657635_640-1-002-v3.pdf
- 7939803_1689337636537_240-0-202-v5.pdf
- 7939803_1689337636380_240-0-109-v4.pdf
- 7939803_1689337657228_240-0-301-v5.pdf
- 7939803_1689337657580_640-0-102-v4.pdf
- 7939803_1689337657521_240-1-004-v2.pdf
- 7939803_1689337657496_240-1-001-v2.pdf
- 7939803_1689337636359_240-0-108-v4.pdf
- 7939803_1689337635988_240-0-001-v5.pdf
- 7939803_1689337657505_240-1-002-v2.pdf

- 7939803_1689337636258_240-0-106-v4.pdf
- 7939803_1689337657458_240-0-604-v3.pdf
- 7939803_1689337677599_10-01-AAN001.pdf
- 7939803_1689342678554_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7939803_1689337677654_10-01-AAN004.pdf
- 7939803_1689337636408_240-0-110-v4.pdf
- 7939803_1689337657440_240-0-603-v3.pdf
- 7939803_1689337677636_10-01-AAN003.pdf
- 7939803_1689337657470_240-0-701-v3.pdf
- 7939803_1689337657417_240-0-602-v3.pdf
- 7939803_1689337636185_240-0-104-v4.pdf
- 7939803_1689337636294_240-0-107-v4.pdf
- 7939803_1689337657298_240-0-302-v4.pdf
- 7939803_1689337636222_240-0-105-v4.pdf
- 7939803_1689337636047_240-0-101-v5.pdf
- 7939803_1689337636425_240-0-201-v5.pdf
- 7939803_1689337657335_240-0-401-v4.pdf
- 7939803_1689342061746_240-1-005-v3.pdf
- 7939803_1690375467262_20230723_dokumentenlijst.pdf
- 7939803_1690375092723_Gewijzigd_Formulier__26-07-2023_Nieuwbouw-26-won.-Klappenburgsestraat-eo-Bemmel.pdf
- 7939803_1690375626027_240-0-701-v4.pdf
- 7939803_1690375625944_240-0-001-v6.pdf
- 7939803_1690375626067_240-0-801-v1.pdf
- 7939803_1690375626117_240-0-802-v1.pdf
- 7939803_1690375796702_7a_-_Flora_Fauna_-_201361_Projectplan_Klappenburgstraat.pdf
- 7939803_1690375884868_7b_-_201361_Ecologisch_werkprotocol_Klappenburgstraat_Bemmel_8-7-21.pdf
- 7939803_1690375927576_7c_-_Aanvulling_ontheffingsaanvraag_-_201361_Locatie_permanente_voorzieningen.pdf
- 7939803_1690375978336_7d_-_Ontheffing_Gelderland_Klappenburg_-_ontwerp_besluit_rectificatie_13-10-21.PDF
- 7939803_1690376153576_Ruimtelijke_Onderbouwing_Klappenburg_Bemmel.pdf
- 7939803_1699016136692_Kleuren_en_materialenstaat_SNB_26_won_Klappenburg_v2_5_231103.pdf
- 7939803_1699016072021_240-0-001-v7_Situatie_Bestaand_en_Nieuw.pdf

Datum
14 december 2023

Pagina
3 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Bijlage: Procedure

Datum
14 december 2023

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10, 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 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

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 26 woningen te Bemmelen 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
14 december 2023

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

Pagina
5 van 14

Voorschriften

Aanleveren aanvullende gegevens

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

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Hieronder is begrepen:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - 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);
- 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.
- 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;
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken;
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Hoofdberekeningen en overzichtstekeningen met principedetails van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
- Detailberekeningen en -tekeningen van dak- of kapconstructies;
- Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;

Bouwveiligheidsplan

- Een uitgewerkt 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.
- 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.

Datum
14 december 2023

Pagina
6 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Archeologie

Voor de Gerard Rijssenbeekstraat ligt er een goedgekeurd PVE voor proefsleuven (versie 16 november 2022). Er moet voor deze locatie nog archeologisch onderzoek worden uitgevoerd:

- Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden en alle voorbereidende graafwerkzaamheden moet archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd door een opgravingsbevoegde organisatie conform het goedgekeurde Programma van Eisen (PvE);
- De bevindingen van het vervolgonderzoek moeten binnen vier weken na afronding van het veldwerk schriftelijk ter beoordeling worden voorgelegd aan bevoegd gezag (gemeente Lingewaard; regioarcheoloog). Op basis hiervan wordt bepaald aan welke aanvullende voorschriften (vrijgave, behoud in situ of opgraven) de vergunninghouder zich moet houden;
- Na de beoordeling van het archeologisch onderzoek wordt schriftelijk (per brief) bevestigd dat de locatie archeologisch is vrijgegeven of dat u onder bepaalde voorwaarden uw bouwactiviteiten moet uitvoeren. Deze voorschriften worden in de brief opgenomen;
- Als voor een archeologische begeleiding wordt gekozen, is schriftelijk toestemming van het bevoegd gezag noodzakelijk.

- Hiervoor moet een PVE ter goedkeuring bij de ODRA worden ingediend. Pas na ondertekening van het PVE mag de archeologische begeleiding plaatsvinden;
- Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming af te wijken van de vergunning;
 - Een afschrift van de vergunning moet op de bouwplaats aanwezig zijn;
 - Er mogen geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden voordat de locatie archeologisch is vrijgegeven, indien van toepassing de aanvullende voorschriften bekend zijn of is ingestemd met een archeologische begeleiding. Sloop van de bebouwing mag plaatsvinden tot aan maaiveldniveau. Funderingen mogen tijdens of na het archeologisch onderzoek worden verwijderd.

Datum
14 december 2023

Pagina
7 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

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, onder vermelding van het zaaknummer. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl.

Melding start bouw

- De start van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden. Hieronder wordt tevens verstaan:
 - de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, waaronder het slaan van proefpalen.

Melding start storten beton

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

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.

Melden werkzaamheden

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

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 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.

Datum
14 december 2023

Pagina
8 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

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 het team toezicht en handhaving van de Omgevingsdienst Regio Arnhem 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.
- uder gemachtigd is handelend op te treden.

Datum
14 december 2023

Pagina
9 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Riolering

- *Vloerpeilen*
Bij nieuwbouw wordt er uitgegaan dat peil minimaal 30 cm boven de weg. Gerard van Rijssenbeekstraat ligt gemiddeld op 9.90+ NAP, advies vloerpeil 10.20+ NAP Klappenburgstraat ligt gemiddeld op 9.80+ NAP, advies vloerpeil 10.10+ NAP Meidoornstraat ligt gemiddeld op 9.90+ NAP, advies vloerpeil 10.20+ NAP.
- *Vuilwater*
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. Het hemelwater moet apart afgevoerd worden.
- *Hemelwater*
De nieuwe woningen moeten gescheiden worden afvoeren. Dit kan d.m.v. infiltratie of afvloeien op maaiveld. Gezien de geringe grootte van de percelen geniet dit niet voorkeur. Op de tekeningen is aangegeven dat er een hemelwater ringleiding wordt aangebracht rondom de te bouwen woonblokken en dat er maar met 1 aansluiting op het gemeentelijk riool wordt aangesloten. Dit is akkoord. Op de bouwtekening staan geen diameters van de leiding aangegeven. De berekening is ter verantwoording van de ontwikkelaar.
Dat na realisatie van het riolsysteem er een revisietekening ter goedkeuring voorgelegd moet worden aan de gemeente Lingewaard ontvangen van alle aangelegde leidingen en systemen. Dit moet met maatvoering digitaal worden aangeboden.
- 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.

Bodem

- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld.
- (<https://meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx>)
- Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is

- vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie;
- Als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
 - 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 Wbb moeten opgevolgd worden.

Datum
14 december 2023

Pagina
10 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Archeologie

- Dat wordt opgemerkt dat op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) iedereen een 'zorgplicht' voor de archeologische waarden in de bodem heeft. Volgens de 'Meldingsplicht' (artikel 53 van de WAMZ) moet de Omgevingsdienst Regio Arnhem direct in kennis worden gesteld als tijdens werkzaamheden (toch) archeologische waarden worden aangetroffen.
- Dat de graafwerkzaamheden archeologisch begeleid dienen te worden. Hiervoor kan telefonisch contact opgenomen worden met de gemeentelijke archeoloog (026) 377 3753;

Wet natuurbescherming

- Dat op grond van de zorgplicht van de Wet natuurbescherming mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het aantasten van jaarrond beschermde nesten of het verstoren van vogels die bezig zijn met het broedproces.
- Indien de beoogde werkzaamheden anders uitgevoerd worden dan beschreven in de AERIUS berekening dient dit opnieuw te worden onderzocht of een significant effect op de natura 2000 gebieden door de gebruiksfase kan worden uitgesloten.

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
14 december 2023

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

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

Pagina
11 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Bestemmingsplan

- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kom Bommel' 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 deoltoestemming wordt verwezen.

Welstand

- Dat het dat de Commissie ruimtelijke kwaliteit op 21 november 2023 het volgende advies heeft uitgebracht:

Het bouwplan is getoetst aan de Gids Ruimtelijke Kwaliteit, is gelegen in het welstandsgebied 'planmatige woongebieden' en heeft het welstandsniveau 'keuze'.

Op het plan is eerder negatief geadviseerd door de voltallige commissie in de vergadering van 7 september 2023. In hoofdlijnen kon met het plan worden ingestemd, echter werd de kleurstelling van de gevels als te monotoon ervaren en werd de voorkeur gegeven aan houten in plaats van kunststof kozijnen. Ook was er twijfel bij de gemetselde dakopbouwen ("schoorstenen") in de voorgevels bij de blokken A en B. Zie voor de volledigheid het betreffende advies.

In de vergadering van 21 november 2023 is het plan opnieuw behandeld in aanwezigheid en met toelichting van de initiatiefnemer. Onderdeel van de stukken was ook een schriftelijke toelichting van de initiatiefnemer op het advies van 7 september 2023.

Ten aanzien van de gemetselde dakopbouwen in de voorgevels van de blokken A en B wordt toegelicht dat hiermee in een eerder vooroverleg met welstand reeds is ingestemd. De commissie heeft zich ervan op de hoogte gesteld dat dit ook inderdaad het geval is, echter bij de behandeling op 7 september 2023 was dit niet bij de commissie bekend. Op grond van de eerdere instemming stemt de commissie in afwijking van het eerdere advies van 7 september 2023 dan ook alsnog opnieuw hiermee in. Voor wat betreft de kozijnen wordt voorgesteld deze toch in kunststof uit te voeren maar dan in een verdiept profiel. De commissie kan hiermee instemmen omdat dit profiel visueel niet veel verschilt met het eerder geadviseerde blokprofiel en daarmee de uitstraling van houten kozijnen voldoende wordt benaderd. Door de kozijnen nu uit te voeren in een witte in plaats van een beige kleur wordt beantwoord aan de wens om meer kleurvariatie in de gevels aan

te brengen. De gewijzigde kleur is opgenomen in de bijgevoegde kleur- en materialenstaat. Met deze aanpassing kan samen met de eerder gemaakte opmerking ten aanzien van de gemetselde dakopbouwen alsnog positief op het plan worden geadviseerd.

Datum
14 december 2023

Pagina
12 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

Conclusie is dus dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

- 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.

Bouwverordening

- Dat het aannemelijk is dat het plan voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening.

Bodem

- Dat het De Klinker voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek (K21003931-V2, d.d. 23 september 2021) heeft uitgevoerd:

Kwalibo

Het bodemonderzoek voldoet zowel voor veldwerk als voor de analyses aan hoofdstuk 2 van het Besluit odemkwaliteit. Het vooronderzoek voldoet aan de NEN 5725 en het bodemonderzoek voldoet aan de NEN 5740. In tegenstelling tot wat tabel 3.1 doet vermoeden, dat in de Gerard Rijssenbeekstraat slechts 1 bovengrondanalyse uitgevoerd hoefde te worden, zijn er wel minimaal 2 uitgevoerd zoals dat ook zou moeten. Het onderzoek voldoet aan de NEN 5707.

Onderzoeksresultaten

De grond is tot een diepte van maximaal 80 cm-mv puinhoudend of bevat sporen slakken of baksteen. Buiten deze bevindingen was al asbestonderzoek voorzien. Tevens is ook onderzoek op PFAS uitgevoerd.

Meidoornstraat/Klappenburgstraat

In de bovengrond overschrijdt het gehalte PCB de achtergrondwaarde. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetroffen.

De bodemkwaliteit voldoet voor PFAS aan de kwalificatie AW of Wonen.

Gerard Rijssenbeekstraat

In de bovengrond overschrijden de gehalten kobalt, koper, lood, nikkel, zink, PCB en PAK de achtergrondwaarde.

In de ondergrond overschrijdt het gehalte nikkel de achtergrondwaarde.

Zintuiglijk is geen asbest aangetroffen en analytisch een heel licht verhoogd gehalte, wat ruim beneden de norm voor nader onderzoek ligt.

Daarmee is er geen sprake van een verontreiniging met asbest.

In het grondwater overschrijden de concentraties barium en minerale olie de streefwaarde.

De bovengrond wordt voor PFAS geclassificeerd als 'nooit toepasbaar'. Dit betekent dat de grond na ontgraven niet in aanmerking komt voor hergebruik elders. Op basis van onderstaande conclusie is hergebruik van de bovengrond als bovengrond binnen de locatie van vrijkomen wel mogelijk. In het bodemonderzoek is nog geprobeerd de horizontale omvang van de aangetroffen verontreiniging vast te stellen, wat niet is gelukt.

Op basis van de historische informatie was dat ook niet te verwachten (locatie onverdacht).

Mogelijk is sprake van een meer diffuse verontreiniging, die overigens niet aanwezig is in de ondergrond.

Voor PFAS zijn er alleen normen beschikbaar om de herbruikbaarheid van vrijkomende grond vast te kunnen stellen (risicogrenswaarden). In het kader van de Wet bodembescherming zijn er nog geen toetsingswaarden (achtergrondwaarde/interventiewaarde) voorhanden, waarmee de ernst van een verontreiniging met PFAS vastgesteld kan worden.

Om toch te kunnen toetsen of er voor de gemeten gehalten sprake is van risico's bij het huidige en toekomstige gebruik zijn er door RIVM Indicatieve Niveaus voor Ernstige Verontreiniging (INEV) PFAS voor grond en grondwater vastgesteld (5 maart 2020). Bij toetsing aan deze waarden kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van risico's voor het gebruik van de locatie voor 'wonen'. Dat de locatie niet geschikt zou zijn voor 'wonen' zoals op bladzijde 15 van het bodemonderzoek wordt vermeld, is daarmee niet juist. In de conclusie van het bodemonderzoek wordt het vervolgens weer juist verwoord.

De bodemkwaliteit is afdoende vastgesteld, er is geen vervolgonderzoek nodig.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de voorgenomen bouw van de woningen op de verschillende deellocaties.

Datum
14 december 2023

Pagina
13 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295

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 het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kom Bommel' aan het onderhavige perceel de bestemming 'Wonen' 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 6 dan wel 10 m is en de maximale goothoogte 3 dan wel 6 meter. Door toedoen van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden opgericht. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak', dan wel 'erf' 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- bovenwoningen niet mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'.
- Dat in het parkeeronderzoek (Parkeeronderbouwing sloop-nieuwbouw Klappenburg Bemmelerwaard, 8 april 2023) is aangegeven dat er twee zoekgebieden zijn voor de drie nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in het plangebied Gerard Rijssenbeekstraat. Deze zoekgebieden bevinden zich op hoek van de Gerard Rijssenbeekstraat met de Dr. R. van Oppenraaijstraat en aan de oostzijde van de Dr. R. van Oppenraaijstraat. Gebleken is echter dat beide gebieden niet geschikt zijn om in te richten als parkeerplaats vanwege vermoedelijke schade aan een aantal bomen.
- Dat er daarom een alternatieve locatie is gevonden aan de Willem Jansenstraat, tegenover de zijkant van de woning Franciscusstraat 10.
- Dat deze locatie op een acceptabele loopafstand ligt van het plangebied volgens de Nota parkeernormen Lingewaard 2020. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing dat de ontwikkeling in het plangebied Gerard Rijssenbeekstraat in voldoende parkeerplaatsen voorziet.
- 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
14 december 2023

Pagina
14 van 14

Zaaknummer
ODRA23AB1295