



OMGEVINGSVERGUNNING - VERLEEND

Op 11 juli 2024 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De gegevens van de aanvraag en het besluit zijn:

Aanvrager	:	Temminck Bouwprojecten B.V.
Datum besluit	:	13 december 2024
Onderwerp	:	het bouwen van een kantoorpand
Locatie-adres	:	Looveer 1a te Huissen
Locatie-kadaster	:	HSN01 C 762
Omgevingsloket- nummer	:	2024071101650
Zaaknummer	:	AB24.01568
Bevoegd gezag	:	provincie Gelderland

Besluit

Wij besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk (ruimtelijk bouwen), art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet.

Dit besluit heeft alleen betrekking op de activiteiten die hiervóór zijn genoemd en waarvoor een vergunning is aangevraagd. Het is mogelijk dat er (nog) andere vergunningen nodig zijn of verplichtingen gelden vóórdat het gewenste plan gerealiseerd mag worden.

Overwegingen

De inhoudelijke motivering (overwegingen) van dit besluit vindt u verderop in dit document.

Voorschriften en aandachtspunten

Aan dit besluit zijn voorschriften verbonden. Ook is er een aantal aandachtspunten van toepassing. De voorschriften en aandachtspunten vindt u verderop in dit besluit.

Wanneer gaat het besluit gelden?

Dit besluit geldt vanaf de dag na haar bekendmaking. Dit besluit wordt bekendgemaakt door het te versturen naar degene tot wie het besluit is gericht. Het besluit treedt dus in werking de dag na deze verzenddatum.

Hoe maken we het besluit bekend?

Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Documentenlijst

Alle documenten die zijn genoemd in de bijlage 'documentenlijst' maken onderdeel uit van dit besluit.

Namens het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland,
namens deze:

Afdelingsmanager Vergunningverlening Briks

Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN

Bent u het niet eens met ons besluit?

U kunt ons binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dit heet bezwaar maken. U kunt alleen bezwaar maken als het besluit tegen uw belangen ingaat (als u belanghebbend bent). Stuur hiervoor een brief naar: Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland
Secretariaat Commissie Rechtsbescherming
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum;
- De beslissing waarmee u het niet eens bent;
- Waarom u het niet met de beslissing eens bent;
- Uw handtekening;
- Het zaaknummer AB24.01568.

Zet op de envelop en de brief duidelijk het woord 'Bezwaarschrift'.

Informatie over de bezwarenprocedure en de mogelijkheid van mediation is te vinden op de website van de provincie Gelderland. Kijk op de website www.gelderland.nl > 'Thema's' > 'Organisatie' > 'Klacht en bezwaar'. Meer informatie kunt u ook opvragen bij het Provincieloket via telefoonnummer (026) 359 99 99.

De termijn van zes weken is heel belangrijk. Deze termijn gaat in op de dag nadat het besluit is verzonden naar degene aan wie het is gericht. Als deze zes weken voorbij zijn, kunt u geen bezwaar meer maken. U kunt ook binnen de termijn van zes weken een 'pro forma' bezwaarschrift indienen. Dat is een brief waarin u schrijft dat u pro forma bezwaar maakt. In deze brief geeft u aan dat u meer tijd nodig heeft om de redenen van uw bezwaar te beschrijven (waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan). En vraagt u het bestuursorgaan om extra tijd hiervoor.

Dringende situatie

Het kan lang duren voordat u een beslissing over uw bezwaar ontvangt. Kunt u hier niet op wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om een tijdelijke regeling te treffen totdat de beslissing over uw bezwaar is genomen. Dat heet een verzoek om een voorlopige voorziening.

U kunt een brief sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Dat heet een verzoekschrift indienen. Voorwaarde is dat u ook een bezwaarschrift heeft ingediend en dat er sprake is van een spoedeisende situatie.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:

- Uw naam en adres
- Wat het spoedeisend belang is
- Wat de voorlopige voorziening volgens u moet inhouden (u kunt de rechter bijvoorbeeld vragen om het besluit te schorsen zodat het besluit nog niet geldt en er dus nog geen gebruik van gemaakt kan worden/het besluit nog niet uitgevoerd kan worden.)

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u het verzoekschrift, samen met een kopie van het bezwaarschrift dat u heeft ingediend, sturen naar:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland
Sector Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Als u het verzoekschrift digitaal wilt indienen, ga dan naar de website www.rechtspraak.nl. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en inloggen'.

U moet voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening een bedrag aan de rechtbank betalen.

Meer informatie

U kunt na de verzenddatum van dit besluit de documenten met informatie over het besluit bekijken. Voor informatie over het bekijken van de documenten of andere vragen kunt u bellen naar de Omgevingsdienst Regio Nijmegen via telefoonnummer 024 751 7700. U kunt ook mailen naar omgevingsloket@odrn.nl. Noem hierbij het zaaknummer AB24.01568.

VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Daarnaast noemen we een aantal punten om extra op te letten.

De kans bestaat dat er nog een andere omgevingsvergunning nodig is voordat u het plan mag uitvoeren. Ook kan het zijn dat u nog een melding moet doen. Met de vergunningcheck kunt u dat zelf nagaan. (www.omgevingswet.overheid.nl/checken).

AANDACHTSPUNTEN

Wie mag de omgevingsvergunning gebruiken?

Degene die de omgevingsvergunning heeft gekregen, mag deze gebruiken. Als iemand anders de vergunning gaat gebruiken, moet de vergunninghouder dat tenminste een maand van tevoren aan gedeputeerde Staten van Gelderland melden. Vermeld dan de volgende gegevens:

- naam en adres huidige vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen waar het om gaat;
- de naam, het adres en het telefoonnummer van de nieuwe vergunninghouder;
- een contactpersoon van de nieuwe vergunninghouder;
- de datum waarop de nieuwe vergunninghouder de omgevingsvergunning overneemt.

Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning betekent dat de vergunninghouder toestemming van de overheid heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal deze vergunninghouder niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. Hij of zij moet er namelijk zelf voor zorgen dat er niet in strijd gehandeld wordt met het civielrecht (het recht dat geldt tussen burgers of bedrijven onderling).

Beschermde planten, diersoorten en natuurgebieden

De Omgevingswet bevat regels over het voorkomen van schade aan de natuur. Dit betekent dat u beschermde planten niet mag vernielen, beschermde diersoorten niet mag verstoren en beschermde natuurgebieden niet nadelig mag beïnvloeden. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten, dieren of natuurgebieden niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning voor de activiteit Flora- en fauna aanvragen bij provincie Gelderland.

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT BOUWEN

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften voor deze activiteit van toepassing.

Aandachtspunten

Riolering

Vloerpeil

Omdat het kantoor buiten de kom, in de uiterwaarden is gesitueerd kan het bestaande vloerpeil worden gehandhaafd.

Vuilwater riool

Er is een bestaand rioolsysteem aanwezig (particulier drukrioolgemaal).

Dit betreft een mechanisch drukrioolsysteem en hier kan gebruik van worden gemaakt. Alle nieuwe ontwikkelingen zijn verplicht om gescheiden af te voeren.

Hemelwater riool

Er is geen gemeentelijk rioolsysteem direct aanwezig.

Alle nieuwe ontwikkelingen zijn verplicht om gescheiden af te voeren.

Het aansluiten van hemelwater op het vuil- of gemengde rioolsysteem is niet toegestaan. De gemeente Lingewaard geeft de voorkeur om hemelwater op eigen perceel te verwerken d.m.v. infiltratie, bovengronds op eigen maaiveld af te koppelen of te bergen in een wadi. Indien aanwezig, kan er ook op een watergang worden afgevoerd. Het aansluiten van een hemelwater huisaansluiting, mits aanwezig, behoort tot de laatste mogelijkheid.

In dit specifiek geval wordt het dakwater direct geloosd op oppervlaktewater > akkoord

Revisie

De ontwikkelaar/eigenaar levert na oplevering, een complete digitale revisie tekening bij de gemeente Lingewaard aan waarop alle, op het perceel aangebrachte riool gerelateerde objecten, leidingen, zijn ingetekend. De leidingen en objecten moeten voorzien zijn van maatvoering.

De gemeente Lingewaard beschikt over een revisietekening van de aanwezige riolering. Op deze tekening staan alle leidingen en ontstoppingsputten getekend, die zover bekend zijn. De gemeente Lingewaard is niet verantwoordelijk voor het ontbreken van revisiegegevens, op zowel openbaar, als particuliere percelen.

Controle:

Voordat de nieuwe riolering aangesloten wordt op het gemeentelijke openbare riool, gaat een toezichthouder van de gemeente Lingewaard deze vooraf controleren.

Bodem

Standaard bodembepalingen

- 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) direct in kennis stellen;
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden.
 - De aanwijzingen van de toezichthouder moeten opgevolgd worden.

Als de werkzaamheden in of op de bodem onder de Omgevingswet vallen, dient een melding voor een milieubelastende activiteit (MBA) te worden ingediend via het Omgevingsloket. Afhankelijk van de soort melding moet u rekening houden met een maximale proceduretijd van 4 weken. Voor werkzaamheden in de grond is het mogelijk dat meerdere MBA's van toepassing zijn voor hetzelfde werk (bijvoorbeeld bij saneren van de bodem kunnen de milieubelastende activiteiten graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde, graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde, het toepassen van grond en/of het opslaan van grond van toepassing zijn). Om te beoordelen welke verschillende MBA's voor het uit te voeren werk van relevant zijn, kan de vergunningcheck worden uitgevoerd.

[Vergunningcheck - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

[Echter het overgangsrecht \(Wbb\) kan ook \(naast de Omgevingswet\) van toepassing zijn.](#)

Meer informatie kunt u vinden op

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

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

[Graven, saneren en calamiteiten | Omgevingsdienst Regio Arnhem \(odregioarnhem.nl\)](#)

OVER DE PROCEDURE

HOE HEBBEN WIJ DE AANVRAAG BEHANDELD: ZO VERLIEP DE PROCEDURE

In dit hoofdstuk leest u hoe wij de aanvraag omgevingsvergunning hebben behandeld.

Procedure

Op 11 juli 2024 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Dat betekent dat wij binnen 8 weken een beslissing op de aanvraag moeten nemen.

Wij hebben de ontvangst van de aanvraag en gepubliceerd op de website: <https://www.officielebekendmakingen.nl>. Dit besluit wordt ook gepubliceerd op diezelfde website.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag compleet is.

Na ontvangst van de aanvraag bleek dat wij niet genoeg gegevens hadden. Daardoor konden wij de aanvraag niet goed beoordelen. Wij hebben de aanvrager op 23 september 2024 gevraagd om de aanvraag aan te vullen. Hiervoor kreeg de aanvrager **vier weken** de tijd.

Wij hebben de aanvullende gegevens op 21 oktober 2024 ontvangen. Op de dag nadat we gevraagd hebben om de aanvullende gegevens, hebben we de beslistermijn tijdelijk opgeschort. Dit duurde tot de dag waarop we de aanvullingen hebben ontvangen.

OVERWEGINGEN

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT VOOR HET BOUWEN OF VERBOUWEN VAN EEN BOUWWERK (RUIMTELIJK BOUWEN)

Wat staat er in de wet?

In de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval (art. 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet). Een omgevingsplanactiviteit is, kort gezegd, een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om deze zonder omgevingsvergunning te verrichten maar ook elke activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

In de "Bruidsschat" staat dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken (art. 22.26 Bruidsschat). De regels van de Bruidsschat zijn te vinden in afdeling 7.1 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet en maken onderdeel uit van het (tijdelijke) omgevingsplan.

In artikel 22.29 van de Bruidsschat staat wanneer wij een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit "bouwen" verlenen. De vergunning wordt alleen verleend als:

- a. de activiteit voldoet aan de daaraan gestelde regels in het omgevingsplan. Als daar niet aan wordt voldaan dan wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving);
- b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachte ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, en;
- c. als de aanvraag betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, de bodemkwaliteit zich niet tegen de bouw en gebruik van het bouwwerk verzet.

Hieronder bespreken wij alle toetsingscriteria.

Advies en instemming ander bestuursorgaan of instantie

Wij hebben advies met instemming gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard (art. 4.20 Omgevingsbesluit). Wij hebben dit advies ontvangen op 8 november 2024. Het advies luidt: vergunning verlenen.

Toetsing aan de regels in het omgevingsplan

Op basis van de ingediende stukken hebben wij de aangevraagde activiteit getoetst aan het omgevingsplan dat, kort gezegd, bestaat uit de regels uit de Bruidsschat en de regels uit de (voormalige) bestemmingsplan 'Looveer 1995' met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinde zone D' op de locatie.

Het bouwplan voldoet aan de regels in het omgevingsplan, op dit punt kan de vergunning worden verleend.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

We hebben het bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De welstandseisen staan in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Groesbeek/Berg en Dal.

Wij hebben advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het volgende advies uitgebracht:

Het voorliggende plan is ter vervanging van een bestaande keetachtige eenlaagse bouwmassa, gedekt met een zadeldak en van ongeveer dezelfde afmeting. Dit bestaande gebouw heeft weinig tot geen architectonische kwaliteiten. De situering van het bestaande en nieuwe gebouw komen met elkaar overeen, gelegen op een bedrijfsterrein met een louter functioneel en industrieel karakter.

Het voorliggende kantoorpand is een tweelaagse plat afgedekt volume, uitgevoerd in twee kleuren metselwerk (grijs en antraciet) en vliesgevels en gevelopeningen met aluminium kozijnen. Aan de kopse kant van de rechterzijgevel bevindt zich op de verdieping een ruim balkon/terras, ondersteund met kolommen. Het gebouw heeft een representatieve uitstraling en levert hiermee een kwaliteitsimpuls voor het bedrijventerrein. Om deze redenen kan worden ingestemd met het plan.

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

De commissie vindt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over. Voor wat betreft de toets aan redelijke eisen van welstand kan de vergunning worden verleend.

Toetsing van de kwaliteit van de bodem

Het bouwplan heeft weliswaar betrekking op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, maar de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt niet overschreden. De vergunning kan vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit worden verleend.

CONCLUSIE

Gelet op wat we hiervoor schrijven, verlenen wij de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk (ruimtelijk bouwen).

DOCUMENTENLIJST

Documentnummer	Ontvangstdatum	Onderwerp
D240913011	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-B.051_Situatie met te slopen pand_25-07-2024.pdf
D240913012	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-B.100-Plattegrond BG & V1_19-08-2024.pdf
D240913014	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-B.300_Doorsnede A-A en B-B_30-09-2024.pdf
D240913015	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-W.050_Situatie nieuw_01-10-2024.pdf
D240913017	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-W.052_HWA, Riolering en terreinplan_01-10-2024.pdf
D240913018	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-B.050_Situatie_25-07-2024.pdf
D240913019	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-W.051_Situatie bestaand_01-10-2024.pdf
D240913020	21/10/2024	00000001852234673000-2024072500997-005-Rapport D2024-592v1.pdf
D240762122	30/08/2024	B.400 - Detailset_11-07-2024.pdf
D240762123	30/08/2024	B.100 - Plattegrond BG & V1_11-07-2024.pdf
D240762124	30/08/2024	B.200 - Gevelaanzichten_11-07-2024.pdf
D240762125	30/08/2024	W.050 - Situatie_10-07-2024.pdf
D240762126	30/08/2024	000-verzoek.pdf