



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Hestia HSB Vastgoed B.V.
De heer
Het Vergun 40
6931 KD Westervoort

Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Geachte heer ,

Op 24 januari 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van 4 woningen gelegen aan Grote Biesem (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie: E, nummer: 3433. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB0103. U bent de enige die dit besluit krijgt. Graag (indien nodig) het besluit ook delen met uw gemachtigde.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn voornemens een omgevingsvergunning voor de voorgelegde activiteiten te verlenen. 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 besluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

Datum
20 juli 2023

Pagina
1 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

OLO-nummer
7539777

Behandeld door

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

Ter inzagelegging ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 12 oktober 2023 tot en met 23 november 2023 ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld.

Datum
20 juli 2023

Pagina
2 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

Toelichting

De gevolgde procedure, voorschriften, aandachtspunten en 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 de heer . Hij is bereikbaar op telefoonnummer: 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 Doesburg,

Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 7539777_1674563143303_OV12_210128_Aerius_berekening_-_BJZ.pdf
- 7539777_1674563191632_OV30_201105_Rapport_verkennend_bodemonderzoek_-_Econsultancy.pdf
- 7539777_1674563143086_OV06_220617_Steelframe_bg-verd_-_ANVpdf.pdf
- 7539777_1674563143116_OV09_210702_fundatieadvies_-_Atellus_grondmechanica.pdf
- 7539777_1674563143129_OV10_210125_Quickscan_flora_en_fauna_-_Ecotierra.pdf
- 7539777_1674563143098_OV08_210604_sonderingen_-_Koops_grondmechanica.pdf
- 7539777_1674563191620_OV29_220621_voorlopig_energielabel_bwn_r_4_-_Bluemink_.pdf

- 7539777_1674563191596_OV27_220621_voorlopig_energielabel_bwnr_2_-_Bluemink_.pdf
- 7539777_1674563405507_OV31_181115_Rapport_2__Econsultancy.pdf
- 7539777_1674563143468_OV19_220617_MPG_bwnr_2_en_3_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143488_OV22_220616_BENG_bwnr_1_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143344_OV13_210122_Aerius_bijlage_1_rekenresultaten_aanlegfase_-_BJZ_.pdf
- 7539777_1674563143359_OV14_210122_Aerius_bijlage_2_rekenresultaten_gebruiksfase_-_BJZ_.pdf
- 7539777_1674563143494_OV23_220616_BENG_bwnr_2_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143080_OV05_220617_fundering-foamglass_-_ANV.pdf
- 7539777_1674563143475_OV20_220617_MPG_bwnr_1_en_4_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143455_OV18_220614_Bouwbesluitberekeningen-Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143499_OV24_220616_BENG_bwnr_3_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563191576_OV25_220616_BENG_bwnr_4_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143482_OV21_220614_BENG_Uitgangspunten_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674565046479_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7539777_1674565046469_papierenformulier.pdf
- 7539777_1674563191608_OV28_220621_voorlopig_energielabel_bwnr_3_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143170_OV11_221227_Ruimtelijk_onderbouwing_-_Gijsbert_gebiedsontwikkeling.pdf
- 7539777_1674563191583_OV26_220621_voorlopig_energielabel_bwnr_1_-_Bluemink.pdf
- 7539777_1674563143414_OV17_220625_Geluidwering_woningen_-_van_der_Boom.pdf
- 7539777_1675832841993_OV32_201030_def_arch_vooronderzoek_Econsultancy.pdf_.pdf
- 7539777_1676352018911_OV13A_230213_bijlage_1_rekenresultaten_aanlegfase_-_BJZ_.pdf
- 7539777_1676351711031_OV14A_230213_Aerius_bijlage_2_rekenresultaten_gebruiksfase_-_BJZ_.pdf
- 7539777_1676352111026_OV12A_230213_AERIUS-berekening_-_BJZ_.pdf
- 7539777_1687256594647_OV15_20230619_akoestisch_onderzoek_wegverkeer_aangepast_-_de_milieuadviseur.pdf
- 7539777_1687256594673_OV16_20230619_VERZOEK_HOGERE_GRENSWAARDE_VERKEERSLAWAAI_aangepast_-_de_milieuadviseur.pdf
- OV07 20230620 bergingen - ANV.pdf
- OV04 20230620 doorsneden - ANV.pdf
- OV03 20230620 gevels - ANV.pdf
- OV02 20230620-plattegronden - ANV.pdf
- OV01 20230620 situatie - ANV.pdf

Datum
20 juli 2023

Pagina
3 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

Bijlage: Procedure

Datum
20 juli 2023

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor het (ver)bouwen van een bouwwerk aan artikel 2.10 en 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 aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Pagina
4 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

Verklaring van geen bedenkingen

Op 28 september heeft de gemeenteraad van Doesburg op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De inhoud van de verklaring van geen bedenkingen behoort bij en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

CONCEPT

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
20 juli 2023

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

Pagina
5 van 9

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zaaknummer
ODRA23AB0103

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:

Constructieve tekeningen en berekeningen

- 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).
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.

Bouwveiligheidsplan

- 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 één of meerdere tekeningen bevatten 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.

Datum
20 juli 2023

Pagina
6 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

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 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.

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 gevelijnen 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
20 juli 2023

Pagina
7 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

Riolering

- Op grond van landelijke regelgeving dient het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt;
- 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
20 juli 2023

Pagina
8 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

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

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De zuidoostgevel van woning 4 ter hoogte van de 1^e verdieping, zoals weergegeven in bijlage A van het akoestisch onderzoek, moet doof worden uitgevoerd en in stand worden gehouden. Voor de definitie van dove gevel wordt verwezen naar artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder.
- Dat het bouwplan uitgevoerd dient te worden conform de uitwerkingen zoals genoemd in de ontheffing hogere waarde (ODRA23AB029).

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overweging(en)

Datum
20 juli 2023

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

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

Pagina
9 van 9

Zaaknummer
ODRA23AB0103

- Dat het project in overeenstemming is met de van kracht zijnde bestemmingsplannen "Archeologie Doesburg" en het "Parapluplan parkeren".
- Dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Beinum 2012".
- 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 de Commissie ruimtelijke kwaliteit een positief advies heeft uitgebracht.
- 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.

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

Goede ruimtelijke onderbouwing

- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Beinum 2012" aan het onderhavige perceel de bestemming "Groen" is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 7.2.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- Dat de 4 woningen met bergingen in de bestemming "Groen" worden gerealiseerd.
- Dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- Dat deze strijdigheid enkel kan worden verleend op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen middels de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.