



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 19 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED], voor het bouwen van 4 aaneengesloten woningen met een vrijstaand bijgebouw op het perceel kadastraal bekend

gemeente Ewijk

sectie G

nummer 704 en 705

plaatselijk bekend als Geerstraat 6 te Winssen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer AB24.01968 (voorheen W.Z23.105013.01).

Besluit

Wij besluiten;

1. Gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
 - B. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).
 - C. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van een bestemmingsplan, beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)
 - D. het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo)
2. op basis van artikel 108 van de Gemeentewet; de Verordening huisnummering van de gemeente Beuningen; artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen; voor het/de pand(en) het volgende huisnummer(s) toe te kennen:
 - Geerstraat 6, 6a, 6b en 6c Winssen
 3. De hiervoor genoemde activiteit 'het bouwen van een bouwwerk', die leidt tot wijziging van het verblijfsobject, als volgt in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) te vermelden:

adres	Gebruiksfunctie	gebruiksoppervlak
Geerstraat 6	woonfunctie	134,6 m ²
Geerstraat 6a	woonfunctie	125,2 m ²
Geerstraat 6b	woonfunctie	125,2 m ²
Geerstraat 6c	woonfunctie	134,6 m ²

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Geen ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 19 november 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Bij besluit van 5 februari 2024 is de beslistermijn verlengd met zes weken (artikel 3.18 lid 2 Awb jo artikel 3.12 lid 8 Wabo).

Bekendmaking

Dit besluit wordt bekendgemaakt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daar kunt u via een zoekterm (bijvoorbeeld het adres of het zaaknummer AB24.01968 (voorheen W.Z23.105013.01)) bij de bekendmaking komen.

De documenten bekijken

Het besluit en de bijbehorende stukken kunt u zes weken plus één dag bekijken. In de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl staat vanaf welke datum u het besluit en de bijbehorende stukken kunt bekijken.

Iedereen kan de documenten tijdens deze termijn zowel digitaal als fysiek bekijken. Digitaal bekijken gaat als volgt. In de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl staat een hyperlink. Als u daarop klikt, wordt u naar een internetpagina geleid waar u de documenten kunt inzien. De documenten kunt u ook fysiek bekijken. Dat kan op afspraak bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. U kunt een afspraak maken via wabo@odrn.nl of bel naar 024-751 77 00. Noem bij het maken van een afspraak het zaaknummer AB24.01968 (voorheen W.Z23.105013.01).

Bent u het niet eens met het besluit?

U kunt Rechtbank Gelderland laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dit heet in beroep gaan. U kunt alleen in beroep gaan als het besluit tegen uw belangen ingaat (als u belanghebbende bent) of als u op een eerder moment een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

U heeft zes weken de tijd om in beroep te gaan. Die zes weken gaan in op de dag nadat het besluit en de bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd (zie de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl voor de exacte datum).

U kunt een brief (dat heet een beroepschrift) sturen naar de rechtbank maar u kunt dit ook digitaal doen.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:

- uw naam en adres
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan
- wat de beslissing volgens u moet zijn

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u de brief sturen naar Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem

Als u digitaal in beroep wilt gaan (digitaal procederen), ga dan naar de website www.rechtspraak.nl. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en Inloggen'.
U moet voor het indienen van beroep een bedrag aan de rechtbank betalen.

Dringende situatie

Het kan lang duren voordat de rechtbank op uw beroep beslist. 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 tot de eindbeslissing er is. Dat heet een verzoek om een voorlopige voorziening.

U kunt een brief (dat heet een verzoekschrift) sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Voorwaarde is dat u ook een beroepschrift 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

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u het verzoekschrift sturen naar Rechtbank Gelderland, Afdeling 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.

Wanneer gaat het besluit gelden

Dit besluit geldt vanaf de dag dat de beroepstermijn voorbij is. Als iemand tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indient bij de rechtbank, dan geldt dit besluit niet voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Nijmegen, 7 februari 2025

Het College van Burgemeester en Wethouders van Beuningen,
namens deze:

Esther Janssen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Documentenlijst
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan"
4. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van een bestemmingsplan"
5. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Maken van een uitweg"

Bijlage 1: Documentenlijst

		Betreft dossier:
		AB24.01968 - W.Z23.105013.01 - Geerstraat 6 Winssen - bouwen van 4 aaneengesloten woningen met een vrijstaand bijgebouw
D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D240979044	12/11/2024	inritvoorwaarden Beuningen
D240843456	24/09/2024	Informeren Raad procedure verklaring van geen bedenkingen
D240977158	12/11/2024	huisnummering Geerstraat 6-6c Winssen
D230608091	19/06/2023	Aanvraagformulier omgevingsvergunning
D240748060	22/08/2024	20240821 RO Geerstraat 6 Winssen - RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
D231147918	28/11/2023	RO bijlage 1 - 20221019_Landschappelijke_inpassing_20221027
D230707887	19/06/2023	RO-Bijlage 2 Onderzoek invloed windaanbod voor de molen te Winssen
D230707890	19/06/2023	RO-Bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek
D230707892	19/06/2023	RO-Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielaawaai
D230707893	19/06/2023	RO-Bijlage 5 Watertoets
D240160044	16/02/2024	RO_Bijlage_6__Ecologische_quickscan
D231147917	28/11/2023	RO bijlage 7 - Geerstraat_6_Winssen-_Stikstof_-_v02_-_incl_bijlagen
D230707886	19/06/2023	RO-Bijlage 8 Verkennend archeologisch onderzoek
D231147930	28/11/2023	AERIUS_projectberekening_20231012212006_GebruiksfaseRc qGnedzPHXh
D231147934	28/11/2023	AERIUS_projectberekening_20231012211925_AanlegfaseRUH J9Zdte29v
D231147935	28/11/2023	AERIUS_projectberekening_20231012211900_AanlegfaseRYx vyxAd7bzK
D231147939	28/11/2023	AERIUS_projectberekening_20231012211948_ReferentiesituatieRNJUbpK8NYB3
D231147937	28/11/2023	20-010_TO-0.1_Situatie_20231127
D231147931	28/11/2023	20-010_TO-1.1_tm_6.3_-_Overzichtstekeningen_V2_27-10-2023

D240160043	16/02/2024	20-010_TO_10.0_Details_V3_16-02-2024
D231147928	28/11/2023	20-010_TO_7.1_tm_8.2_Autostalling_overzichtsbladen_V2_27-10-2023
D230607973	19/06/2023	20-010 TO 9.0 Autostalling details 16-06-2023
D230607975	19/06/2023	23-002 bijgebouw - Statische berekening
D230607977	19/06/2023	23-002 woonhuis - Statische berekening
D230607974	19/06/2023	20-010 BB check ventilatie daglicht doorspui 16-06-2023
D230607978	19/06/2023	10830 R BBT-W V1.1 hoekwoning links - BENG en MPG berekening
D230607979	19/06/2023	10830 R BBT-W V1.1 hoekwoning rechts - BENG en MPG berekening
D230607980	19/06/2023	10830 R BBT-W V1.1 tussenwoning links - BENG en MPG berekening
D230607981	19/06/2023	10830 R BBT-W V1.1 tussenwoning rechts - BENG en MPG berekening
D231147943	30/11/2023	BCRG_Verklaring_Hydrotop_20230104
D231147936	28/11/2023	20-010_Checklist_onderhoud_op_en_aan_gebouwen_20231127

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Bouwen van een bouwwerk"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Er is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Beuningen (hierna: Bouwverordening).

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Er is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Achter de woning is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond in de sterk zandige kleiige ondergrond. Op basis van het nader bodemonderzoek is vastgesteld dat de omvang van het (licht tot sterk) met minerale olie verontreinigde bodemvolume circa 15 m³ bedraagt (oppervlakte AW-contour circa 13 m², verontreinigde laagdikte gemiddeld 1,2 meter). Hiervan is circa 1 à 2 m³ sterk met minerale olie verontreinigd. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In de bovengrond ter plaatse van proefgat 21 is een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen, resulterend in een gewogen asbestgehalte van 19,7 mg/kg d.s. In de grond van de overige proefgaten is visueel geen asbest waargenomen en analytisch geen asbest aangetoond. Omdat het indicatief (gewogen) gehalte aan asbest voor proefgat 21 (19,7

mg/kg d.s.) niet groter is dan de helft van de interventiewaarde <50 mg/kg d.s. (gewogen), is in voldoende mate vastgesteld dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

In de puinlaag onder de grindverharding is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Analytisch is voor de puinfactie < 20 mm een gewogen gehalte van 22,3 mg/kg d.s. aangetoond.

Het onderzoek is voldoende. Wel wordt aangeraden bij graafwerkzaamheden te letten op eventueel vrijkomend (plaat)materiaal. Omdat het indicatief (gewogen) gehalte aan asbest in de puinlaag (22,3 mg/kg d.s.) beneden de samenstellingswaarde (100 mg/kg d.s. (gewogen) ligt, is in voldoende mate vastgesteld dat het puin voor hergebruik in aanmerking komt en geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van de Wet bodembescherming is er geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Echter, de aangetoonde verontreinigingen bevinden zich ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw (gevoelige bestemming) en de sanering ervan wordt aanbevolen. We adviseren daartoe een plan van aanpak op te stellen waarin de sanering wordt beschreven en dit plan ter goedkeuring aan de gemeente Beuningen voor te leggen voordat met de uitvoering wordt gestart.

Daarnaast wordt aanbevolen om bij graafwerkzaamheden in het kader van de toekomstige herinrichting, de binnen het erfgedeelte aanwezige puinlaag gescheiden te ontgraven. Vermenging met grond moet worden vermeden.

Asbesthoudende materialen kunnen heterogeen verspreid en/of lokaal aanwezig zijn in de bodem. Geadviseerd wordt om bij toekomstige (graaf)werkzaamheden, met name in de directe omgeving van proefgat 21, hierop alert te zijn. Eventueel visueel waarneembaar asbestverdacht materiaal dient voorafgaande aan en tijdens de werkzaamheden conform de vigerende richtlijnen en protocollen op een verantwoorde wijze te worden verwijderd en afgevoerd. Indien tijdens de graafwerkzaamheden het vermoeden ontstaat dat (lokaal) sprake is van een bodemverontreiniging met asbest, moeten aanvullende (veiligheids)maatregelen worden genomen om de graafwerkzaamheden te kunnen voortzetten.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Beuningen. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

Artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Winssen', 'Parapluplan Parkeren' en 'Parapluplan Archeologie'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Kern Winssen'. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Redelijke eisen van welstand

Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Beuningen heeft op donderdag 24 augustus 2023 positief geadviseerd, als volgt;

De aanvraag betreft het bouwen van 4 aaneengesloten woningen met een vrijstaand bijgebouw. Bij de beoordeling is de "Uitwerkingsnota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Beuningen 2015" aangehouden, waarbij de kernkwaliteit "Deelgebied 9 Oeverwallenlandschap" van toepassing is op deze locatie.

De aanvraag is zorgvuldig uitgewerkt in een rustige terughoudende uitvoering. Het beeld past hiermee goed in deze omgeving en voldoet gezien de nota aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Archeologie / start bodemingrepen en start bouw.

- Pas nadat het perceel is vrijgegeven door of namens het bevoegd gezag mag worden gestart met de bodemingrepen en de bouw van de woningen met bijbehorende bouwwerken!

Het uitgevoerde archeologische booronderzoek onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf de steentijd tot en met de nieuwe tijd aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen archeologische waarden aantasten. Er moet daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Vanwege het feit dat de nieuwbouwwoningen grotendeels binnen hetzelfde bouwvlak als de bestaande woning gebouwd worden, vindt dit onderzoek plaats in de vorm van archeologische sloopbegeleiding conform protocol proefsleuven.

Ter goedkeuring door of namens het bevoegd gezag indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen;

1. Voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) verplicht dat is opgesteld door een archeologisch bureau. Het PvE voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring indienen.
2. Het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het goedgekeurde PvE, en door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Voor een lijst van gecertificeerde bedrijven: <https://www.sikb.nl/archeologie/certificeren-en-registratie/certificaathouder>
3. De rapportage van het proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring indienen en op basis van de resultaten van het onderzoek volgt een besluit van het bevoegd gezag over de vervolgstappen. Deze vervolgstappen kunnen bestaan uit vrijgave, nader onderzoek en/of maatregelen om archeologische waarden in de bodem te behouden.

4. Het is mogelijk dat het bevoegd gezag besluit dat aanvullend onderzoek in de vorm van een opgraving en/of archeologische begeleiding van bodemingrepen bij de realisatie van de plannen noodzakelijk is. Deze opgraving en/of archeologische begeleiding moet plaatsvinden conform de richtlijnen van de KNA, een goedgekeurd PvE en door een gecertificeerd bedrijf.
- Het archeologische onderzoek is pas afgerond als alle door het bevoegd gezag verplicht gestelde onderzoeken zijn uitgevoerd, de rapportages zijn ontvangen en goedgekeurd, en documentatie en vondsten zijn overgedragen aan de betreffende depots.

Constructie.

- bij het nader uitwerken van het bouwplan dient men rekening te houden met het UitgangsPuntenDocument (UPD) van de (hoofd)constructeur.
- De bouwconstructie wordt uitgevoerd middels een fundering op palen. Er dient een definitief palenplan overlegd te worden waarop aangegeven: de locaties van de palen, het type paal, het aantal palen, de (exate) inheidiepte, de afhakhoogte, de diameter en de paallengtes, de belasting per paal, etc. Verder dient de berekening van de maximale paalreacties (uit gewichtsberekening) overlegd te worden en die van de paalwapening. Hierbij dient men de minimale uitvoeringsexcentriciteit in rekening te brengen (50mm heipalen, 70mm in de grond gevormde palen). Bij in de grond gevormde palen altijd een minimaal cementgehalte toepassen van 350 kg/m³. Bij de afmetingen en wapening van de de funderingsbalken dient men de sparingen ten behoeve van leidingen voor nutsvoorzieningen mee te nemen in de detaillering. Verder dienen er geen sparingen toegepast te worden binnen het invloedsgebied van de palen.
- Ná het aanbrengen van de palen dienen de paalmisstanden ingemeten te worden en dient er een controle plaats te vinden van de extra excentriciteiten op de paalkopmomenten en de mogelijke invloed van de wapening in het balkrooster. De consequenties voor de wapening dienen door hoofdconstructeur berekend te worden en de bijlegwapening dient op de detailtekening van de fundering verwerkt te worden. Een rapportage van de akoestische doormetingen van de palen (uitgangspunt: 100% van de palen worden doorgemeten) dient overlegd te worden. Na akoestische doormeting mogen geen machinale grondwerkzaamheden verricht worden om en nabij de reeds gemaakte palen. Bij paalafstanden 4D < 3D: verhardingstijd in acht nemen van minimaal 8 uur. Bij paalafstanden 3D < 2,2D: verhardingstijd in acht nemen van minimaal 24 uur.

De volgende gegevens 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring indienen;

- tekeningen + (detail) berekeningen prefab bouwdelen;
 - uitgewerkte constructie- en/of werkplaatstekeningen van de bouwconstructie;
- Met de bouwwerkzaamheden van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens zijn ingediend en schriftelijk zijn goedgekeurd.

Vuil- en hemelwater.

- Vuilwater: Kleur leiding grijs
- Het aanlegpeil riolering bepalen vanuit de bestaande huisaansluiting en/of in overleg met de beheerder Riool en Waterwerken.
- Riool aanleggen volgens voorwaarden van aansluitverordening (wijziging t.b.v. de (nieuwe) aansluiting zijn voor kosten van de aanvrager).
- Perceel krijgt een rioolaansluiting vanuit hoofdriool; op het perceel de scheiding maken naar de verschillende woningen.
- Hemelwater: Kleur leiding bruin
- Hemelwater scheiden van vuilwater en wordt verwerkt op eigen perceel in een Wadi.
- Watergang opmerking; aan de Noord-West zijde ligt een A-Watergang. Er staan bomen getekend in de onderhoudsstrook en is niet volgens voorwaarden Waterschap. Advies opvragen bij het Waterschap Rivierenland.

Uitzetten bouwgrenzen en vaststellen bouwpeil.

De gemeente geeft de plaatsbepaling van het bouwwerk en het peil van de bovenkant van de afgewerkte begane grond-vloer, volgens de bij deze omgevingsvergunning behorende tekening(en), in het werk aan. Hiervoor maakt u minimaal 1 week van te voren een afspraak met de gemeente medewerker Geo-informatie via telefoonnummer: 14 024.

Informatieplicht sloop- en bouwveiligheid.

Per 1 januari 2024 gelden nieuwe regels voor onder andere de sloop- en bouwveiligheid. Op het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>) met de activiteit 'Informatieplicht' een risico matrix en (afhankelijk van de uitkomst) een veiligheidsplan indien respectievelijk een veiligheidscoördinator bekendmaken.

Risicomatrix:

Als uit die risicomatrix een score van totaal 12 punten komt of ergens bij één onderdeel 4 punten, dan moet een sloop- of bouwveiligheidsrapport ingediend worden en een veiligheidscoördinator worden aangesteld. De risicomatrix is hier te vinden: Risicomatrix bij bouw- en sloopactiviteit | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl)

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Vergunninghouder.

- De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.
- De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat tenminste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):
 - a) zijn naam en adres;
 - b) de omgevingsvergunning (registratienummer);
 - c) de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - d) een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - e) het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Flora en Fauna – slopen bestaande woning

Uit het ingediende onderzoek blijkt geen belemmering voor de nieuwbouw maar wel op het slopen van de bestaande woning. Op grond van de huidige Omgevingswet kan het vervolg onderzoek naar de huismus leiden tot een aparte omgevingsvergunning voor 'een flora- en fauna-activiteit' op grond van de Omgevingswet, art. 5.1 lid 2g waarvoor de provincie bevoegd gezag is.

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

- A. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- B. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
- C. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Kern Winssen". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Het perceel heeft binnen bestemmingsplan Kern Winssen de bestemmingen Groen, Wonen, Waarde – Archeologie 2 en Waterstaat – Waterlopen. Tevens is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop 100 m' van toepassing.

De aanvraag is strijdig met de bestemming en bouwregels van de bestemmingen Groen en Wonen, alsmede met de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m".

Binnen de bestemming Groen zijn woningen, bijbehorende bouwwerken en voorzieningen t.b.v. wonen niet toegestaan. Binnen de bestemming Wonen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' slechts één vrijstaande woning is toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m" mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 3,3 m; de bouwhoogte wordt 7,5 m² waardoor het bouwplan strijdig is op dit punt.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden t.b.v. de bouw van nieuwe woningen in de bestemmingen Groen en Wonen. Ook zijn hiervoor geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheden inzetbaar o.g.v. art. 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor het initiatief is daarom een uitgebreide buitenplanse afwijking (projectbesluit) noodzakelijk.

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel is van dit besluit (stuknummer D240748060).

Het woningbouwproject aan de Geerstraat 6 past binnen de vastgestelde Structuurvisie Winssen en het gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing is akkoord bevonden door de gemeente. De gemeenteraad is geïnformeerd via het voorstel Informeren Raad procedure "verklaring van geen bedenkingen" Geerstraat 6 Winssen (zaaknummer 581205).

Wat betreft de molenbiotoop kan het bevoegd gezag een binnenplanse afwijking toepassen. Hiermee kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de maximale hoogte teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, (1) het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, (2) de waarde van de molen als

landschapselement en de (3) cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Het advies van de terzake deskundige op de hierboven drie genoemde aspecten is in volgorde;

1. Voor de windbelemmering zie het bij dit besluit behorende rapport 'RO-Bijlage 2 Onderzoek invloed windaanbod voor de molen te Winssen' (stuknummer D230707887);
2. Voor de landschapswaarde heeft de beleidsmedewerker van de gemeente Beuningen geadviseerd;
Door de haakse positionering van het woonblok en de autostalling blijft de doorkijk vanaf de Geerstraat op de Beatrixmolen behouden. De nieuwe bebouwing beperken de windvang van de molen niet en daardoor heeft dit geen nadelig effect op de waarde van de molen als landschapselement. Dit is in voldoende mate omschreven in de ruimtelijke onderbouwing.
3. Voor de cultuurhistorische waarde heeft de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Beuningen op donderdag 3 oktober 2024 geadviseerd;
De aanvraag betreft het bouwen van 4 aaneengesloten woningen met een vrijstaand bijgebouw op de locatie Geerstraat 6 in Winssen. Het bouwplan zelf is eerder al geadviseerd, er wordt nu advies gevraagd met betrekking tot de waarde van de nabij gelegen molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde hiervan. De commissie adviseert ten aanzien van de 'molenbiotoop' op grond van de "Erfgoedverordening Beuningen 2023" en op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de "Uitwerkingsnota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Beuningen 2015", waarbij de kernkwaliteit "Deelgebied 9 Oeverwallenlandschap" van toepassing is op deze locatie.

Wij hebben geen bezwaar tegen dit plan ten aanzien van de cultuurhistorische waarden van de nabijgelegen molen door het plan niet onevenredig worden aangetast. De zichtlijnen naar de molen blijven behouden en ook sluit het ontwerp aan bij het agrarische karakter van deze plek. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit geen voorschriften

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.

Bijlage 4: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van een bestemmingsplan"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van een bestemmingsplan, beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)" kan slechts worden verleend (artikel 2.11 Wabo) met toepassing van de in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit opgenomen regels hieromtrent.

Toetsing

Het plan is getoetst aan de bestemmingsplannen 'Parapluplan Archeologie'.

De voor Waarde - Archeologie 4 mede aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor de werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de in de aanvraag voorkomende werken te doen of te laten uitvoeren:

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

De beleidsmedewerker archeologie van de gemeente Beuningen heeft geadviseerd om de omgevingsvergunning onder voorschrift te verlenen.

Conclusie

Gelet op wat wij hierboven hebben gezegd, verlenen wij de omgevingsvergunning voor deze activiteit.

Voorschriften

Archeologie / start bodemingrepen.

- Pas nadat het perceel is vrijgegeven door of namens het bevoegd gezag mag worden gestart met de bodemingrepen !

Het uitgevoerde archeologische booronderzoek onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf de steentijd tot en met de nieuwe tijd aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen archeologische waarden aantasten. Er moet daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Vanwege het feit dat de nieuwbouwwoningen grotendeels binnen hetzelfde bouwvlak als de bestaande woning gebouwd worden, vindt dit onderzoek plaats in de vorm van archeologische sloopbegeleiding conform protocol proefsleuven.

Ter goedkeuring door of namens het bevoegd gezag indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen;

1. Voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) verplicht dat is opgesteld door een archeologisch bureau. Het PvE voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring indienen.
2. Het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het goedgekeurde PvE, en door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Voor een lijst van gecertificeerde bedrijven: <https://www.sikb.nl/archeologie/certificeren-en-registratie/certificaathouder>

3. De rapportage van het proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring indienen en op basis van de resultaten van het onderzoek volgt een besluit van het bevoegd gezag over de vervolgstappen. Deze vervolgstappen kunnen bestaan uit vrijgave, nader onderzoek en/of maatregelen om archeologische waarden in de bodem te behouden.
 4. Het is mogelijk dat het bevoegd gezag besluit dat aanvullend onderzoek in de vorm van een opgraving en/of archeologische begeleiding van bodemingrepen bij de realisatie van de plannen noodzakelijk is. Deze opgraving en/of archeologische begeleiding moet plaatsvinden conform de richtlijnen van de KNA, een goedgekeurd PvE en door een gecertificeerd bedrijf.
- Het archeologische onderzoek is pas afgerond als alle door het bevoegd gezag verplicht gestelde onderzoeken zijn uitgevoerd, de rapportages zijn ontvangen en goedgekeurd, en documentatie en vondsten zijn overgedragen aan de betreffende depots.

Bijlage 5: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Maken van een uitweg"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op "het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen" kan worden geweigerd (zie artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo jo artikel 2.18 Wabo jo artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Beuningen):

- a. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
- b. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. in het belang van de bescherming van de groenvoorziening binnen de gemeente;
- d. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- e. indien er reeds een bestaande uitweg vanuit een perceel met woonbestemming aanwezig is;
- f. indien er sprake is van een uitweg van een perceel met bestemming anders dan wonen dat al door een andere uitweg wordt omsloten en de aanleg van deze tweede uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats, groenvoorziening, of het uiterlijk aanzien van de omgeving.

Advies beleidsmedewerker gemeente Beuningen:

- *De inrit voldoet aan de inritvereisten vanuit Beuningen die bepalen dat een inrit maximaal 5 meter breed mag worden.*
- *Voor het deel van de uitrit dat op gemeentegrond ligt gelden inrichtings- en verhardingseisen. De aanvrager is verantwoordelijk voor de bekostiging hiervan..*

Conclusie met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen (art. 2.2 lid 1 sub e Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

- De omgevingsvergunning is verleend voor een uitrit met een breedte van 5 meter conform de bijgevoegde situatietekening.
- Voor het deel van de uitrit dat op gemeentegrond ligt gelden inrichtings- en verhardingseisen volgens bij dit besluit behorende 'inritvoorwaarden Beuningen' (stuknummer D240979044).

Opmerkingen

De omgevingsvergunning geeft (publiekrechtelijk) toestemming om vanaf het particulier perceel naar de openbare weg te rijden en om vanaf de openbare weg het particuliere perceel op te rijden. Voor deze omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Er moeten aanpassingen aan de openbare weg plaatsvinden (o.a. weghalen of verlagen van stoepranden, aanpassing in de bestrating e.d.) zodat het ook feitelijk mogelijk is om in- en uit te rijden. Voor de uitvoering wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende 'inritvoorwaarden Beuningen' (stuknummer D240979044).