



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Gaudium Arnhem I B.V.
De heer M. Withaar
Arkerpoort 2
3861 PS Nijkerk

Onderwerp: Besluit vergunningaanvraag

Geachte heer Withaar,

Op 30 juni 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor nieuwbouw woon-zorggebouw Highpark gelegen aan de Hoflaan 2A, 2-1 t/m 2-46 (d), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: R, nummer: 8471. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA21AB1297.

Datum
28 juni 2022

Pagina
1 van 22

Zaaknummer
ODRA21AB1297

OLO-nummer
6034397

Behandeld door
T. Bod

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We verlenen een vergunning voor de voorgelegde activiteiten. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning **te verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden;
- 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 wordt verleend op basis van de toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het besluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

Betaling leges

U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 123.402,80.

De leges zijn als volgt opgebouwd:

• Beoord. archeologisch /milieukundig bodemrap.	€	704,00
• Activiteit bouwen	€	122.185,80
• Aanleggen art. 2.1 1e lid onder b Wabo	€	513,00

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

026 377 16 00
postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528

Voor de legesrekening hebben wij de bouwkosten conform opgave aanneemsom op € 5.989.500,00 inclusief BTW.

U ontvangt een factuur. Op de factuur is vermeld hoe u bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Dit is een andere procedure dan onder "rechtsmiddelen" staat aangegeven.

Publicatie

Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl, de Staatscourant of ruimtelijkeplannen.nl

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is een termijn van zes weken die start met ingang van de dag na de bekendmaking.

Als tijdens de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar of beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.

Daarover informeren wij u in de bijlage.

Toelichting

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

De omgevingsvergunning is 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 mevrouw T. Bod. Zij is bereikbaar op telefoonnummer: (026) 377 51 96 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 Arnhem,

A.M. Prent
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Datum
28 juni 2022

Pagina
2 van 22

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 6034397_1625066595052_VG-POWE.1075.pdf
- 6034397_1625062165973_3541BREX3-E-AKH001A_BENG_rapportage.pdf
- 6034397_1625066871098_publiceerbareaanvraag.pdf
- 6034397_1625063178866_OV.1000_Kleur-_en_materiaalstaat.pdf
- 6034397_1625062045135_210630_vb_Highpark_Velperweg_WESTGEBOUW_A2_DO_profielen_1op200.pdf
- 6034397_1625063178919_OV.1020_Gebruiksoppervlakte.pdf
- 6034397_1625062165936_3541BREK3-X601_a-A0_nutstekening.pdf
- 6034397_1625063179049_OV.1050_Gebruiksfunctie.pdf
- 6034397_1625063021466_OV.0001_Ontwerpboek.pdf
- 6034397_1625062166007_20210630_Ruimtebenaming_tbv_ventilatieberekening.pdf
- 6034397_1625062450707_Zi_2016021_do003_doorsneden_30062021.pdf
- 6034397_1625062045173_210630_vb_Highpark_Velperweg_WESTGEBOUW_A3.pdf
- 6034397_1625062165955_3541BREW3-P-AKH001C_ventilatieberekening.pdf
- 6034397_1625062450686_Zi_2016021_do003_details_30062021.pdf
- 6034397_1625063178959_OV.1030_Toegankelijkheid.pdf
- 6034397_1625062450727_Zi_2016021_do003_plattegronden_30062021.pdf
- 6034397_1625062165962_3541BREX1-P-NAD001A_MPG_berekening.pdf
- 6034397_1625063178880_OV.1010_Bruto_Vloeroppervlakte.pdf
- 6034397_1625063179003_OV.1040_Brandveiligheid.pdf
- 6034397_1625062450241_2016021-WTO1_-_constructie_Westgebouw_30062021.pdf
- Huisnummerbesluit Hoflaan 2a,2-1 tm 2-46 (d) te Arnhem.pdf
- 6034397_1631627479609_210901_vb_High_Park_Westgebouw_plank_aart.pdf
- 6034397_1631627479636_210901_vb_Highpark_Velperweg_WESTGEBOUW_update_A2_DO_1op200.pdf
- 6034397_1631627584836_210906_Velperweg_Westgebouw_Welstand.pdf
- 6034397_1631627799728_210907_OV.0100_Plattegronden.pdf
- 6034397_1631627857613_210907_OV.0500.H_horizontaal_details.pdf
- 6034397_1631627799781_210907_OV.0300_Gevels.pdf
- 6034397_1631627857634_210907_OV.0500.V_verticaal_details.pdf
- 6034397_1639598264838_R073286ah.2174CQX.jwi_07_001_ruimtelijske_onderbouwing.pdf

Datum
28 juni 2022

Pagina
3 van 22

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Bijlage: Procedure

Datum
28 juni 2022

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' aan artikel 2.10, voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden' aan artikel 2.11 en voor 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' 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 22

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Zienswijze

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl, de Staatscourant of ruimtelijkeplannen.nl en heeft met bijbehorende stukken 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend en het ontwerpbesluit is ongewijzigd overgenomen.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een woon-zorggebouw aan de Hoflaan 2a in Arnhem is er een zienswijze ingediend door bewoners Hoflaan d.d. 30 maart 2022;

Deze zienswijze hebben wij als volgt kort samengevat:

Indieners van de zienswijze geven aan dat de kern van het bezwaar niet zozeer in de komst van het zorggebouw ligt, maar in de exacte plaatsing en de hoogte van het gebouw verstrekt door de vereiste bestemmingsplanwijziging van "kantoor" naar "wonen".

1. Het oude Westgebouw was vanuit hinderoptiek geen 22,5 m maar 20 m hoog. Dit geldt voor de oude locatie. Het zorggebouw wordt echter circa 6 meter* dicht op de aanpalende bebouwing (even nummers Hoflaan) voorzien. De zichthoek is maatgevend voor hinder (beschaduwing en inkijk/privacy) dus de maximale hoogte van het gebouw dient naar rato te worden verminderd om de hinder voor omwonenden niet te laten toenemen. De Hoflaan kent een stevige helling, zodat vanuit hinderoptiek bovengenoemde 20 meter tevens dient te worden gecorrigeerd naar rato het pand dicht op de bestaande bebouwing en daarmee hoger op de helling wordt geplaatst. Hoe lager op de helling geplaatst ten opzichte van de woningen, hoe lager de hinder bij gelijke hoogte.

In de aanvraag is er sprake van dat "De maximum bouwhoogte van het gebouw wordt 19,8 meter, gemeten vanaf het peil aan de noordzijde van het gebouw". Het gekozen punt aan de noordzijde voor dit peil is mede bepalend voor de werkelijke zichthoogte en hinder. Indieners van de zienswijze zijn tegenstander van het verhogen van de maximale bouwhoogte naar 20 meter.

Het oude Westgebouw had niet de ingrijpende negatieve gevolgen voor de buurbewoners van het nieuwe plan. De combinatie van een hogere zichthoogte en de plaatsing dicht op de woningen en

tuinen aan de Hoflaan levert een ingrijpende verslechtering op voor deze woningen en daarmee de woningwaarde. Het gaat daarbij vooral om privacy en beschaduwing.

Datum
28 juni 2022

Pagina
5 van 22

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Balkons zijn aan Velperwegzijde en Hoflaanzijde geplaatst, wat inkijk veroorzaakt aan de oneven panden aan de Hoflaan. Los daarvan is de inkijk van bovenaf vanuit de woningen vanaf een relatief kleine afstand hinderlijk. Afwijkend is het balkon van het hoekappartement op de 5e verdieping van waaruit van grote hoogte en relatief korte afstand in de tuinen van de (aanpalende, even genummerde) Hoflaan→woningen wordt gekeken.

2. Van de initiatiefnemer hebben indieners van de zienswijze begrepen dat de gemeente graag een zichtlijn wil herstellen aan de Velperweg, die in de originele bebouwing niet aanwezig was. Er is dus sprake van het actief afwijken van de locatie van het oude gebouw, met als schijnbare consequentie dat het nieuwe gebouw flink opschuift richting de aanpalende hoflaanwoningen. Tegen het licht van het zwaarwegende belang van bewoners is het de vraag waarom de overweging van de door gemeente gewenste zichtlijn, die breekt met de situatie sinds de bouw van het Postbankgebouw, zwaarder moet wegen dan het gerechtvaardigde belang van bewoners die hun privacy nu zien aangetast. Verder speelt waarschijnlijk mede de bevoorrading van de supermarkt een rol. Dat kan een andere reden zijn geweest om het gebouw verder terug van de Velperweg te plaatsen vergeleken met de oude bebouwing, al is dit bouwkundig op te lossen zonder het hele gebouw naar achteren te schuiven. Dit zou een belangrijke grond tot bezwaar kunnen wegnemen.

Tijdens het gebruik van het oude Westgebouw was de inkijk in de tuinen, die gelukkig beperkt bleef tot kantooruren, al behoorlijk. De oude situatie, met in alle geval buiten kantooruren veel privacy, is op geen enkele manier te vergelijken met de beoogde nieuwe situatie. Het argument dat er nu 'toch al' inkijk is vanuit het kruisgebouw gaat niet op, omdat hier sprake is van bestaande bouw die als zodanig bekend was bij bewoners ten tijde van de aanschaf van hun woning, al is het gebruik dan nu gewijzigd en geïntensiveerd ('wonen' in plaats van 'kantoor'). Verder breekt de aanwezigheid van schuren en bomen het zicht vanuit het kruisgebouw op en in hun tuin. Dit is niet het geval voor het voorgenomen zorggebouw.

Initiatiefnemer en gemeente willen samen te veel: én de zichtlijn aan de Velperweg herstellen, én moeizame vrachtwagenmanoeuvres mogelijk maken én een bepaald volume realiseren voor het zorggebouw. Al die wensen worden gerealiseerd door naar boven en naar achteren (richting burelen) uit te wijken. De logische route bij het vasthouden aan de gewenste zichtlijn Velperweg is om de bebouwing dan ook kleiner te kiezen, zodat er geen sprake is van afwenteling op aanpalende bewoners van de Hoflaan.

De zienswijze hebben wij als volgt beoordeeld:

Datum
28 juni 2022

Ad. 1.

Pagina
6 van 22

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Het Initiatiefberaad heeft het voorliggende plan positief beoordeeld. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Zowel de hoogte, de plaatsing en het wijzigen van het gebruik naar wonen is inpasbaar gebleken. Het beoogde gebouw bestaat uit een halfverdiepte parkeergarage met daarboven 5 woonlagen en nog een extra woonlaag in de vorm van een setback. De maximum bouwhoogte van het gebouw wordt 19,8 meter, gemeten vanaf het peil aan de noordzijde van het gebouw. De 5e verdieping heeft een setback langs de volledige zijde van de Velperweg en de Hoflaan, die daarmee een opmars vormt naar het Kruisgebouw. Door de setback sluit het Westgebouw goed aan op de hoogte van de bebouwing aan de west en noordzijde van het gebouw.

In het Westgebouw worden binnen een sterk stedelijke omgeving in totaal 45 woningen gerealiseerd, die allen in een bepaalde mate tot het zorgsegment behoren. Het programma bestaat uit zorgwoningen, echtparenwoningen en assistentiewoningen. De zorgwoningen zijn bedoeld voor kwetsbare ouderen die beschut/beschermd wonen met intensieve of uitgebreide begeleiding, verzorging of verpleging. De echtparenwoningen vallen grotendeels ook onder deze categorie, maar zijn ook bedoeld voor echtparen en/of bewoners met een iets lichtere zorgvraag. De collectieve (besloten) achtertuin/park behoort tot de algemene voorzieningen. Het voorgenomen plan, maar vooral ook het totale plan van High Park, past binnen het beleid uit de structuurvisie. Het Westgebouw voorziet in een meer gedifferentieerde woningvoorraad, waarbij levensloopgeschikte woningen worden toegevoegd, zodat mensen in verschillende levensfasen van hun leven en met bepaalde beperkingen, een passende woning geboden kan worden. High Park voorziet verder over het gehele complex in woningen in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen. De druk op de huurwoningmarkt wordt hiermee verlaagd en de doorstroming wordt verbeterd. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het sterk stedelijke gebied.

Ook wordt hiermee voorzien in een woonconcept met een bepaalde vorm van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of toezicht. Kwetsbare en beperkte mensen wordt een passende woonplek geboden. Daarnaast wordt er ook ruimte geboden voor mensen die nog grotendeels zelfstandig zijn, maar wel behoefte hebben aan een beschut of beschermd woonconcept. Er wordt voldaan aan de Arnhemse Woonprincipes. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het wijzigen van het gebruik van kantoor naar wonen ruimtelijk inpasbaar is, gelet op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In het bestemmingsplan Velperweg e.o. zijn in het bouwvlak twee bouwhoogtes vastgelegd. Het betreft een bouwhoogte van 20 meter en een bouwhoogte van 2 meter. Het bouwplan is volledig binnen het bouwvlak gesitueerd. Echter voor een gedeelte is het bouwplan gelegen in het gedeelte van het bouwvlak waar een maximale hoogte van 2 meter geldt. De maximale bouwhoogte wordt hier

overschreden. Voor het overige gedeelte past het bouwplan binnen de maximale bouwhoogte van 20 meter. De overschrijding van de bouwhoogte is ruimtelijke aanvaardbaar binnen dit sterk stedelijke gebied. Door de aanvrager is aangegeven dat een laag weghalen van het gebouw niet mogelijk is omdat het plan dan niet haalbaar is. Er zijn een minimaal aantal units nodig om het plan haalbaar te maken voor de zorgexploitant. Door het toevoegen van extra en hoger groen aan de achterzijde wordt de inijk zoveel als mogelijk beperkt. Daarbij geldt bovendien dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan door omwonenden geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

Datum
28 juni 2022

Pagina
7 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Ten behoeve van dit plan is een zonnestudie uitgevoerd. Uit deze studie valt op te maken dat op de onderzochte dagen er minimaal 2 uur zonlicht op de gevels van de omliggende woningen valt. Voor de dagen 21 april en 21 juni geldt dat bezonning nauwelijks effect heeft op de omliggende percelen, omdat de zon in deze maanden op het hoogtepunt van de dag hoog staat, en dit in beginsel voor weinig schaduwwerking zorgt om het gebouw. In februari staat de zon lager, en reikt de schaduw verder. Uit de bezonningstudie blijkt dat op de onderzochte locatie geen verslechtering waarneembaar is ten opzichte van het gesloopte gebouw. Ook op deze datum wordt voldaan aan de norm van 2 uur zon per dag. Er wordt dus voldaan aan de TNO-norm.

Met betrekking tot privacy merken wij op dat het bouwplan niet in strijd is met de regels die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen ten aanzien van privacy. Het gebouw wordt op ruim voldoende afstand van de perceelsgrens gerealiseerd. Tussen het bouwplan en de naastgelegen woningen wordt groen opgenomen om daarmee inijk te beperken. Er is bovendien sprake van een sterk stedelijk gebied. Voor de naastgelegen woningen is het college van burgemeester en wethouders van oordeel dat er geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvindt. Ook voor de tegenover het bouwplan gelegen woningen die aan de overkant van de openbare weg zijn gelegen is het college van burgemeester en wethouders van mening dat er geen onevenredige aantasting van privacy plaatsvindt.

Met betrekking tot waardevermindering verwijzen wij naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Indien indieners van de zienswijze menen schade te lijden door deze grote planologische afwijking van het bestemmingsplan kan een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Arnhem.

Ad. 2.

Bij de opzet van het plan is weloverwogen de locatie van het bouwplan bepaald. Dit is als stedenbouwkundige randvoorwaarde aan de initiatiefnemer meegegeven. Dat het gebouw naar achteren is geschoven ten opzichte van de Velperweg is gedaan vanwege het feit dat er nog voldoende ruimte voor de tuin moest zijn langs de Velperweg, om ook dit gebouw onderdeel te laten zijn van het "landgoed" waar de diverse gebouwen van het voormalig ING-pand in staan. Door de situering van het gebouw als gevolg van de stedenbouwkundige randvoorwaarde ontstond ruimte voor een

keerlus ten behoeve van de logistiek van de naast gelegen supermarkt. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Het opschuiven van het gebouw heeft niet tot gevolg dat de privacy en bezonning van de woningen van indieners van de zienswijze onevenredig wordt aangetast.

Datum
28 juni 2022

Pagina
8 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Gelet op het bovenstaande en de ruimtelijke onderbouwing is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem van mening dat het ruimtelijke aanvaardbaar is om af te wijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3. De belangen van aan- en omwonenden worden niet onevenredig aangetast.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Arnhem 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 realiseren van het woon-zorggebouw aan de Hoflaan te Arnhem valt onder categorie 1, plannen voor de bouw/verbouw van woningen als gevolg waarvan het aantal woningen met niet meer dan 50 toeneemt, met inbegrip van de daarbij behorende bijgebouwen van het besluit van 31 januari 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
28 juni 2022

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

Pagina
9 van

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zaaknummer
ODRA21AB1297

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:

- 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:
 - Overzichtstekening van de fundering;
 - Wapeningsberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken
 - Wapeningsberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - Detailberekeningen en tekeningen van 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;
 - Nadere uitwerking van het Bouwveiligheidsplan (indien van toepassing), 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.
- Hiervoor dient een monitoringsplan te worden voorgelegd, 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.
- Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:
 - a. 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";

Datum
28 juni 2022

Pagina
10 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

- b. de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
 - c. overeenkomstig Bouwbesluit 2012, art. 8.7 mag de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt;
 - d. 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;
 - e. de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
 - f. de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
 - g. 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;
 - h. 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.
- Nadere uitwerking in berekeningen en tekeningen van de bouwputconstructie, waarin ten minste opgenomen:
 - a. faseringsplan van de werkzaamheden;
 - b. overzicht van de bodemopbouw;
 - c. aangenomen minimale en maximale grondwaterstanden;
 - d. een bemalingsplan;
 - e. overzichtstekening van peilbuizen;
 - f. berekening van de stabiliteit van de bouwkuip (taluds);
 - g. berekening van de stabiliteit van de bouwputbodem;
 - h. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de bouwputwanden;
 - i. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de stempel- en/of verankeringsconstructies;
 - j. berekeningen en tekeningen van de fundering van de bouwkraan.

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.

Datum
28 juni 2022

Pagina
11 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Melding start bouw

- Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden:
 - De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden;
 - 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.

Melden werkzaamheden

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

Constructie

Dat voor de constructieve bescheiden nog een aantal aanvullende voorwaarden gelden:

- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of onderdelen moeten gelijktijdig worden ingediend;
- Bij indiening moeten de volgende gegevens duidelijk vermeld worden:
 - onderdeel / onderdelen waarop de indiening betrekking heeft;
 - indien van toepassing: wijk-, veld-, blok-, kavel- en/of typeaanduiding;
- Alle berekeningen, tekeningen en rapportages moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn;
- De samenhang tussen de verschillende onderdelen en de samenhang in relatie tot de totale constructie moet duidelijk uit de ingediende bescheiden blijken;
- Bij wijzigingen dient de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerder ingediende versie duidelijk op tekening te worden aangegeven.

Riolering

- In dit gebied ligt een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke vuilwaterstelsel worden geloosd;
- 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.

Datum
28 juni 2022

Pagina
12 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

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 (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl);
- 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 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.

Uitzetten bouwplannen

- dat voor het uitzetten van de gevellijnen contact opgenomen dient te worden met Omgevingsdienst Regio Arnhem, afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk, telefoon 026-377 1600.

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

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:

Datum
28 juni 2022

Pagina
13 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overwegingen

Datum
28 juni 2022

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

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

Pagina
14 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Bestemmingsplan

- dat het project in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan "Facetplan parkeren" en "Facetplan woningsplitsing en verkamering";
- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Velperweg e.o.";
- 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 Team Welstand en Monumenten op 6 september 2021 het volgende advies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'lichte' toets. De criteria beperken zich in hoofdzaak tot de vanaf de openbare weg zichtbare delen.

Beoordeling

Het Team heeft op 9 augustus 2021 het plan op hoofdlijnen al positief beoordeeld. Er resteerden nog opmerkingen over de entreesituatie die weg viel in het gevelbeeld, het 'podium' waarop het gebouw staat en de vormgeving en transparantie van de balkonhekken en privacy schermen.

Het Team is positief over de doorgevoerde aanpassingen. Met de aanpassingen onderscheidt de entreepui zich voldoende. De extra trap aan de zijde van de Velperweg richting de entree versterkt dit beeld, net als het laten vervallen van het overhoekse terras aan de zijde van de Hoflaan. De detaillering en transparantie van de valbeveiligingen is nu duidelijk en akkoord.

Samengevat zijn er complimenten van het Team voor de ontwerpers van het gebouw.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het plan, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, 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.

Bodem

- dat het adviesbureau Hofstede CS voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek met kenmerk bgh.ahm.21269.r01d.d. 26 mei 2021 heeft uitgevoerd;
- Het bodemonderzoek voldoet zowel voor veldwerk als voor de analyses aan hoofdstuk 2 van het Besluit bodemkwaliteit. Het vooronderzoek voldoet aan de NEN 5725 en het bodemonderzoek voldoet aan de NEN 5740.

Bevindingen

Planontwikkeling High Park betreft de herontwikkeling van het voormalige INGkantoorcomplex aan de Velperweg 45-49. Onderdeel van de herontwikkeling van het complex is de realisatie van een nieuw gebouw op de locatie van het voormalige Westgebouw. Het voormalige Westgebouw is gesloopt in 2018. Het perceel is in de bestaande situatie daarom onbebouwd. Het nieuwe Westgebouw krijgt 7 bouwlagen, inclusief een ondergrondse parkeergarage. De maximale diepte van de nieuwe parkeerkelder wordt 2,81 meter onder maaiveld. Bij de sloop van het bestaande gebouw is ook de parkeerkelder verwijderd en is derhalve een kuil met een diepte van circa 3 m ontstaan.

Bodemonderzoek 2014

Ter plaatse van de locatie Velperweg 45-49 is in 2014 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (RPS, 28 aug 2014 R447/NC14180404). De conclusie van het bodemonderzoek is: Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de grond aan de Velperweg 45-49 in Arnhem lokaal sterk verontreinigd is. Het betreft een sterke verontreiniging aan PCB's in de bovengrond en een sterke verontreiniging aan lood in de ondergrond. De sterk met lood verontreinigde grond is zeer beperkt van omvang en kan beschouwd worden als een verontreinigingsspot waarvoor geen aanvullende maatregelen genomen hoeven te worden. De sterk met PCB's verontreinigde grond bevindt zich in het midden van het perceel, nabij de ingang van de parkeerkelder. De sterk verontreinigde grond bevindt zich voornamelijk in de bovenste bodemlaag (0,0-0,5 m-mv) en heeft een omvang van circa 30 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het immobiele karakter van PCB's en de aanwezige verhardingen zijn er geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's. De grond op het overige terreindeel en het grondwater kunnen als maximaal licht verontreinigd worden gekwalificeerd. Hieronder wordt de locatie van de PCB verontreiniging weergegeven. De onderliggende bouw/ontwikkellocatie is in de uiterste westelijke hoek gesitueerd, niet in de nabijheid van de PCB verontreiniging. Op de onderhavige locatie zijn 5 boringen uitgevoerd, waarvan een van een peilbuis is voorzien. In de bovengrond overschrijden de gehalten lood en PCB de achtergrondwaarden en in het grondwater overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde.

Bodemonderzoek 2020

Het onderzoek is opgezet volgens de onderzoeksstrategie voor een 'kleinschalige onverdachte, niet-lijnvormige locatie' (ONV-

Datum
28 juni 2022

Pagina
15 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

NL). Omdat de bovengrond lokaal geroerd kan zijn en/of nu bedekt is met een puinlaag zijn alle boringen die volgens de norm tot 0,5 meter diepte moesten worden verricht tot 1,0 meter onder het maaiveld doorgezet. Deze puinlaag betreft puingranulaat dat recent is opgebracht (conform Bbk) en zal voor start van de bouw verwijderd worden. Deze puinlaag wordt daarom als niet asbestverdacht aangemerkt.

Datum
28 juni 2022

Pagina
16 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

In de bovengrond (laag direct onder het puingranulaat) overschrijden de gehalten PCB en PAK de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde.

Conclusie

- De bodemkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de bouwplannen op de locatie.

Geluid

- Beoordeling
Het akoestisch onderzoek geluidwering gevels is op een juiste manier uitgevoerd. Uit de resultaten volgt dat voor een aantal woningen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan de eisen voor de geluidwering uit artikel 3.3 van het Bouwbesluit te voldoen. Het gaat om de volgende voorzieningen:
Voor de west- en zuidgevel is een glastype met een Ra-waarde voor wegverkeerslawaaï van 33 dB nodig, Saint-Gobain Climalit Acoustic 31/36 L;
Dubbele kierdichting rondom alle te openen ramen van de verblijfsruimten met een Ra-waarde voor wegverkeerslawaaï van ten minste 45 dB;
Kozijnen en ramen met een Ra-waarde voor wegverkeerslawaaï van ten minste 33 dB.

Uitgangspunt voor de berekeningen is dat voor de ventilatievoorziening gebruik wordt gemaakt mechanische toe- en afvoer van lucht en dat er daarom geen ventilatieroosters in de gevel worden opgenomen.

Voor wat betreft de beglazing en de kierdichting zijn deze weergegeven op de reguliere gevel- en detailtekeningen. Voor de kozijnen is per e-mail aangegeven dat bij de keus voor de kozijnen rekening wordt gehouden met de minimale akoestische isolatiewaarde die in het rapport is aangehouden. Omdat het gaat om aluminiumkozijnen wordt de minimale akoestische isolatiewaarde van 33 dB niet per definitie gehaald. Wij adviseren daarom om een voorschrift op te nemen waarin de vergunninghouder wordt verplicht aan te tonen dat de toe te passen kozijnen een akoestische isolatiewaarde bezitten die overeenkomt met de uitgangspunten uit het hierboven genoemde rapport. Deze isolatiewaarde bedraagt minimaal 33 dB voor wegverkeerslawaaï.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek voor de bepaling van de geluidwering van de gevels is op een juiste manier uitgevoerd. Uit de resultaten volgt dat voor een deel van het gebouw geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan de eisen voor de geluidwering uit het Bouwbesluit te voldoen. Deze voorzieningen bestaan uit akoestisch geïsoleerd glas, kozijnen met een minimale isolatiewaarde en het gebruik van een dubbele kierdichting voor te openen ramen. Deze voorzieningen zijn deels weergegeven op de ingediende gevel en detailtekeningen. Voor de kozijnen adviseren wij om een voorschrift op te nemen waarin de vergunninghouder wordt verplicht aan te tonen dat de toe te passen kozijnen een akoestische isolatiewaarde bezitten die overeenkomt met de uitgangspunten uit het hierboven genoemde rapport.

- Onder zaaknummer ODRA21AB2027 zal de te verlenen vergunning een hogere waarden volgens de Wet geluidhinder worden vastgesteld en gelijktijdig ter inzage liggen.

Natuur

- Beschrijving project
Aan de Velperweg in Arnhem bestaat het voornemen om een woongebouw te realiseren, onder de naam 'Westgebouw'. Het voorgenomen gebouw bestaat uit 7 bouwlagen waarin 45 zorg-, echtparen- en assistentiewoningen worden gerealiseerd. De oorspronkelijke bebouwing is reeds gesloopt.
- Locatie plangebied
Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Veluwe) bevindt zich ten noorden van het plangebied op ongeveer 2 kilometer afstand. N2000-gebied Rijntakken ligt op ongeveer 2.5 kilometer afstand. Soortenbescherming Er is geen Quick Scan soorten toegevoegd aan de documentenlijst. Echter is de projectlocatie op dit moment een braakliggend terrein omringd door bebouwing, waardoor het ongeschikt leefgebied is voor beschermde soorten. In het plan zijn verschillende maatregelen opgenomen om ruimte te bieden aan diersoorten, waaronder extra bomen, bijenhoeven en nestkasten voor vogels. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten wordt niet noodzakelijk geacht. Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)
- Aanlegfase
Per 1 juli 2021 is de wetgeving ten aanzien van de stikstofdepositie afkomstig van emissie bij de bouw veranderd. Hiermee vervalt mogelijke vergunningsplicht voor de aanlegfase van een project. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Om deze reden zullen wij projecten niet meer beoordelen op de hoogte van de depositie in aanlegfase. Wel wordt er bij grotere bouwprojecten gekeken naar de gebruikte mobiele werktuigen, om te bezien of het materieel niet te oud is en emissiereductie mogelijk is. Dit is voor het voorliggende plan niet aan de orde.
- Gebruiksfase
De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van een bouwproject. Dit betekent dat nog steeds een natuurvergunning

Datum
28 juni 2022

Pagina
17 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

of ontheffing nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door verkeersgeneratie of installaties horend bij een ruimtelijke ontwikkeling. De te realiseren nieuwbouw wordt niet op het gasnet aangesloten. Er is daarom geen sprake van NOx emissies door gasstook voor verwarming en warmwater voorziening. Verkeersgeneratie wordt wel meegenomen. In het aangeleverde stikstofonderzoek horend bij het nieuwe bestemmingsplan is een berekening voor de gebruiksfase toegevoegd. In de Aerius-berekening is het verder van belang dat de verkeersbewegingen worden meegewogen tot de locatie waarin deze 'opgaan in het heersende verkeersbeeld' (Bij12, 2021). Dit is hier gedaan vanaf de nieuwbouw via de Hoflaan tot op de Velperweg. Deze afstand wordt beoordeeld als voldoende lang. Uit het verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de totale verkeersgeneratie van het plan 44 ritten op een gemiddelde weekdag en 49 ritten op een gemiddelde werkdag betreft. Dit is een lage inschatting als gekeken wordt naar het aantal appartementen. Om deze reden is er een eigen berekening gemaakt in AERIUS-calculator met een grotere ingevoerde verkeersgeneratie (4 keer zo groot). Het rekenresultaat van de eigen berekening levert geen depositie op van meer dan 0.00 mol/ha/jaar op Natura2000 gebieden.

- Conclusie

De verkeersgeneratie afkomstig van de nieuwe ontwikkeling is (te) laag ingeschat. Eigen berekening heeft echter aangetoond dat ook bij een veel grotere verkeersaantrekkende werking géén overschrijding van de KDW optreedt. Er is in het onderzoek voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen vergunningplicht geldt op grond van de Wnb voor het aspect stikstof en soorten.

Datum
28 juni 2022

Pagina
18 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

Datum
28 juni 2022

Pagina
19 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

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

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Het project voldoet aan het gestelde toetsingskader, hieronder treft u de beoordeling.

Het werk bevindt zich of vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Velperweg e.o." is vastgesteld.

Op grond van de plankaart van het bestemmingsplan zijn de volgende werkzaamheden vergunningplichtig gesteld:

- grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Het bestemmingsplan stelt dat de vergunning alleen kan worden verleend indien de werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend. Ook mogen de werkzaamheden en de te verwachten gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden dan wel de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening niet onevenredig aantasten.

Om na te gaan of de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hebben wij advies gevraagd aan het cluster Beleid en Regie, afdeling Ruimte en afdeling Omgevingskwaliteit. Uit de adviezen blijkt dat door de werkzaamheden geen strijdigheid optreedt met de bestemming en de doeleinden. Ook blijkt dat de werkzaamheden geen belemmering vormen voor de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden, mits u zich aan de voorschriften houdt die aan deze vergunning worden verbonden.

Dat er ten aanzien van deze activiteit vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in bestemmingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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:

Datum
28 juni 2022

Pagina
20 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Bestemmingsplan

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Velperweg e.o." aan het onderhavige perceel de bestemming 'Kantoor' is toegekend;
- dat ingevolge artikel 12 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie op deze gronden, voorzover binnen de bouwzone gelegen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte, en voorzover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken mogen worden gebouwd mag worden gebouwd en deze locatie mag worden gebruikt voor kantoordoeleinden;
- dat een woon-zorggebouw niet binnen deze bestemming past;
- dat aan de noordzijde van de nieuwbouw valt een strook van ongeveer 134m² in de zone waar een maximale bouwhoogte van 2 meter geldt. De aangevraagde bouwhoogte is hier 19,8 meter;
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan, volgens de overweging:

Stedenbouw

De Ruimtelijke onderbouwing is akkoord als de bezonningstudie wordt toegevoegd.

Landschap

De Ruimtelijke onderbouwing is akkoord wat betreft de (landschappelijke) inrichting.

Wel nog de vraag of Veenenbos en Bosch nog zou willen kijken naar een groene inpassing van de wijktrafo.

Mobiliteit

Akkoord met de Ruimtelijke onderbouwing. Wel graag aandacht voor de fietsnietjes (passen de fietsnietjes naast deze MIVA plaatsen (in verband met openslaande deuren, rolstoelgebruik, etc.). Advies is om de nietjes bij de hellingbaan/trappen te plaatsen) en de maatvoering van de Miva-plaatsen.

Op de Hoflaan is de verkeersdrempel uitgerekt t.h.v. de ingang van de garage. Dit is niet akkoord en ook niet besproken. Graag meenemen in de verdere uitwerking.

Wonen

De Ruimtelijke onderbouwing is vanuit Wonen akkoord.

Erfgoed

In het Ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat deze plek niet over cultuurhistorische waarde beschikt aangezien deze buiten het beschermde stadsgezicht valt en slechts ten dele binnen de dubbelbestemming cultuurhistorie komt te liggen.

Waar hier echter aan voorbij wordt gegaan is het feit dat de Velperweg een plek is met hoge cultuurhistorische waarde als voormalige vestigingsplaats voor rijke Arnhemmers en Indiëgangers alsook een plek waar de buitenplaatsencultuur, nog steeds inzichtelijk gemaakt door o.a. Bronbeek, Angerenstein en Sacre Coeur, tot volle wasdom kwam in de 19e eeuw. Later werden grote aantallen van deze villa's gesloopt en werden percelen volgebouwd met kantoren, waar het onderhavige perceel een voorbeeld van is. De voormalige bebouwing sloot geenszins aan bij de bestaande bebouwing op de Hoflaan en resterende oudbouw aan de Velperweg.

Het verzoek is een korte paragraaf op te nemen over de cultuurhistorie ook gezien de omgeving van het Westgebouw.

Datum
28 juni 2022

Pagina
21 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Archeologie

In de aangepaste Ruimtelijke onderbouwing van 16 september 2021 is het advies van Archeologie opgenomen. Er is verder geen bezwaar vanuit archeologie voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water en klimaat

De Ruimtelijke onderbouwing is vanuit Water en klimaat akkoord.

De Ruimtelijke onderbouwing is met de laatste aanpassingen akkoord.

- De bezonningsstudie is toegevoegd
- Paragraaf 4.9.1 is voldoende aangepast. Conclusie is akkoord: Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor dit plan.
- Tot slot is de Ruimtelijke onderbouwing aangevuld met relevante informatie over de cultuurhistorische waarde van de Velperweg.

Conclusie: Akkoord

De Ruimtelijke onderbouwing is met de laatste aanpassingen akkoord.

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
28 juni 2022

Beroep

Pagina
22 van

Zaaknummer
ODRA21AB1297

Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank door de belanghebbende, waaronder de aanvrager of derde-belanghebbende, wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.

De termijn voor het indienen van het beroepschrift start met ingang van de dag na waarop het besluit ter inzage is gelegd. Voor de datum van de terinzagelegging wordt verwezen naar de gemeentepagina op www.overheid.nl, de Staatscourant of ruimtelijkeplannen.nl.

Het beroepschrift moet ingediend worden bij:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht, samen met het zaaknummer zoals vermeld in het briefhoofd van ons besluit;
- de gronden van het beroep.

Voor de ontvankelijkheid van het beroep is het gelet op artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht van belang dat er tijdig zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derdebelanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij:

Rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor de ontvankelijkheid van het verzoek een voorlopige voorziening te treffen, is het van belang dat:

- een afschrift van het beroepschrift wordt toegezonden;
- er gelet op de betrokken belangen sprake is van onverwijlde spoed.

Het verzoekschrift dient aan dezelfde vereisten als het beroepschrift te voldoen (artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht).