



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

De heer T.G.M. Lentjes
Meester Linssenhof 59
6851 CP Huissen

Onderwerp: Besluit vergunningaanvraag

Geachte heer Lentjes,

Op 27 januari 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het realiseren van een woning aan de Bakenhofweg (tussen 14 en 16), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W, nummer 1921. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA22AB0149.

Beoordeling

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

Definitief besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende 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.

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 € 11.219,00.

U ontvangt nog een factuur van de gemeente. 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. Voor vragen kunt u contact opnemen met de gemeente, deze informatie vindt u op de factuur of op de website van de gemeente.

Datum
11 augustus 2023

Pagina
1 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

OLO-nummer
6687499

Behandeld door
G. van der Aa

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

Publicatie

Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl.

Datum
11 augustus 2023

Pagina
2 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift 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 beroepstermijn 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.

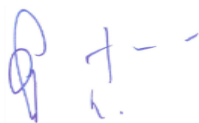
De omgevingsvergunning is verleend onder in de bijlagen opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de heer G. van der Aa. Hij is bereikbaar op telefoonnummer: 0615423276 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

Bijlagen:

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 6687499_1643271841468_publiceerbareaanvraag.pdf
- ROB_Bakenhofweg tussen 14 en 16 Arnhem_ontwerp.pdf
- Bijlagen_Bijlage 5 Archeologisch onderzoek.pdf
- Bijlagen_Bijlage 4 Voortoets stikstof.pdf
- Bijlagen_Bijlage 3 Waterparagraaf.pdf
- Bijlagen_Bijlage 2 Watertoets.pdf
- Bijlagen_Bijlage 1 Bodemonderzoek.pdf
- v_Bakenhofweg tussen 14 en 16 Arnhem_ontwerp_overlay.pdf
- v_Bakenhofweg tussen 14 en 16 Arnhem_ontwerp.pdf

Datum
11 augustus 2023

Pagina
3 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Bijlage: Procedure

Datum
11 augustus 2023

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is 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' getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Pagina
4 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Zienswijze

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl en heeft met bijbehorende stukken van 16 juni 2023 tot en met 28 juni 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend en het ontwerpbesluit is ongewijzigd overgenomen.

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 een woning aan de Bakenhofweg (tussen 14 en 16) te Arnhem valt, gezien de aanvraag betrekking heeft op minder dan 50 woningen, onder categorie 1 van het besluit van 31 januari 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
11 augustus 2023

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:

Pagina
5 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Het terrein waar de nieuwe woning komt te staan moet worden opgehoogd tot een hoogte van circa 12,65 meter NAP ter plaatse van de voorgevel.
2. Het hemelwater wordt afgevoerd richting de voorzijde (Bakenhofweg) van het perceel.
3. De achtertuin mag lager of op gelijke hoogte liggen als het voorterrein, maar hoeft niet af te wateren naar de voorzijde / Bakenhofweg.
4. Het hemelwater dat niet naar de voorzijde / Bakenhofweg wordt of kan worden afgewaterd moet, om wateroverlast bij aangrenzende percelen te voorkomen, op eigen terrein worden opvangen.
5. Parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren voor de voorgevel rooilijn is niet toegestaan.
6. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Aan voorgaande wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwplan voldoet aan de in het 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', opgenomen puntensysteem. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
7. Op 22 juli 2021 is een selectiebesluit genomen met dossiernummer ODRA21AB1146 en projectcode AR19.75. Dit besluit houdt in dat er een archeologisch proefsleuvenonderzoek moet plaats vinden. Ten behoeve van het vervolgonderzoek moet een Programma van Eisen worden opgesteld. De rapportages over waardestelling (proefsleuven) en indien noodzakelijk veiligstelling (opgraving) moeten uiterlijk 8 weken voor aanvang van de bouw ter goedkeuring worden aangeleverd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en bij de vakgroep Erfgoed van de gemeente Arnhem.

Aandachtspunten

Het volgende aandachtspunt is van toepassing

- Voor het indienen van de rapportages over waardestelling (proefsleuven) en indien noodzakelijk veiligstelling (opgraving) kan contact worden opgenomen met de bestuursadviseur Archeologie Cynthia Nicholson (cynthia.nicholson@arnhem.nl).

Bijlage: Overwegingen

Datum
11 augustus 2023

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:

Pagina
6 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

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

Goede ruimtelijke onderbouwing

- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Bakenhof" aan het onderhavige perceel de bestemming "Wonen" is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 9.2, onder b van de regels behorende bij het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'bg' aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing en andere onderdelen van de hoofdbebouwing, bijgebouwen en overige bouwwerken, passend binnen de bestemming mogen worden gebouwd. Dat de aanvraag een nieuw hoofdgebouw op deze gronden betreft en het derhalve in strijd is met het geldende bestemmingsplan.
- Dat ingevolge artikel 15.1 onder a van de regels behorende bij het bestemmingsplan indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak. Dat de aanvraag het realiseren van een nieuwe woning betreft die deels buiten het bouwvlak is gelegen en het derhalve in strijd is met het geldende 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 op basis van de volgende motivering.

Motivering

Het startpunt is om goed te kijken naar de ligging van het terrein in relatie tot de waterhuishoudkundige aspecten. Het aansluiten op de hoogteligging van de twee naar achteren gelegen vrijstaande woningen (Bakenhofweg 12 en 14) is vanuit de verantwoordelijkheid en voorzorgsprincipe vanuit de vakafdeling Water niet de meest wenselijke keus. De kade ligt hoger dan de omgeving. Dit heeft invloed op de afwatering en dus ook op de hoogte ligging van het terrein. De hoogte van het maaiveld van de aanwezige "dijkwoningen" (Bakenhofweg 16 en 18) is daarom een meer logische vorm van bebouwing in dit geval. Een belangrijk verschil tussen de twee meer naar achteren gelegen woningen en deze nieuwe aanvraag is dat in de tussentijd het bedrijventerrein Malburgse Sluis is ontwikkeld. Alle woningen aan de Bakenhofweg waren al gebouwd voor de realisatie van het bedrijfsterrein. Voor de bedrijven waren deze twee woningen inclusief de afwatering van deze kavels dan ook een gegeven. Om ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot wateroverlast te voorkomen moet rekening gehouden met de bestaande bedrijven. De hemelwaterafvoer kan niet zomaar naar achteren plaats vinden. Het hemelwater dat van het huidige grasveld afstroomt is als natuurlijke afstroming te beschouwen. In principe moet een ontwikkeling

het hemelwater op eigen terrein verwerken. Dat is in Malburgen niet altijd mogelijk en daarom wordt bij elke nieuwe ontwikkeling in de wijk het hemelwater afgevoerd via de openbare ruimte naar open water. Ook in situaties in Arnhem waar wel geïnfiltreerd kan worden, is aangegeven dat na 40 mm het surplus afgevoerd mag worden naar de openbare ruimte. Wordt voor de nieuwe woning het hemelwater naar achteren afgevoerd, dan is initiatiefnemer ook verantwoordelijk voor de overlast en eventuele schade. Indien de gemeente Arnhem een bouwplan toestaat waarbij, in tegenstelling tot de rest van de wijk, het hemelwater verplicht op eigen terrein moet worden verwerkt en daarnaast het niet mogelijk maakt om ook bij zwaarder buien het hemelwater naar openbaar terrein af te voeren, dan is de kans aanwezig dat bij schade aan de bedrijfspanden de gemeente uiteindelijk hiervoor verantwoordelijk wordt gehouden. Om afwateringsproblemen te voorkomen en de nieuwe vrijstaande woning goed in te passen in de ruimtelijke structuur zijn er een aantal ruimtelijke randvoorwaarden noodzakelijk. Onder onderstaande voorschriften kan het hemelwater worden afgevoerd naar groenvoorziening (wadi/bodempassage) aan de noordzijde van de Bakenhofweg. Omdat de woning en verharding onder de 500 m² blijft, geldt voor watercompensatie voor particulieren een vrijstelling. Door de ophoging is ook geen ontheffing van het Waterschap nodig ten aanzien van de buitenbeschermingszone van de aanwezige dijk.

Datum
11 augustus 2023

Pagina
7 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Het realiseren van een nieuwe woning tussen Bakenhofweg 14 en 16 is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar onder de volgende voorschriften:

1. Het terrein waar de nieuwe woning komt te staan moet worden opgehoogd tot een hoogte van circa 12,65 meter NAP ter plaatse van de voorgevel.
2. Het hemelwater wordt afgevoerd richting de voorzijde (Bakenhofweg) van het perceel.
3. De achtertuin mag lager of op gelijke hoogte liggen als het voorterrein, maar hoeft niet af te wateren naar de voorzijde / Bakenhofweg.
4. Het hemelwater dat niet naar de voorzijde / Bakenhofweg wordt of kan worden afgewaterd moet, om wateroverlast bij aangrenzende percelen te voorkomen, op eigen terrein worden opvangen.
5. Parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren voor de voorgevel rooilijn is niet toegestaan.
6. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Aan voorgaande wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwplan voldoet aan de in het 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', opgenomen puntensysteem. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
7. Op 22 juli 2021 is een selectiebesluit genomen met dossiernummer ODRA21AB1146 en projectcode AR19.75. Dit besluit houdt in dat er een archeologisch proefsleuvenonderzoek moet plaats vinden. Ten behoeve van het vervolgonderzoek moet

een Programma van Eisen worden opgesteld. De rapportages over waardestelling (proefsleuven) en indien noodzakelijk veiligstelling (opgraving) moeten uiterlijk 8 weken voor aanvang van de bouw ter goedkeuring worden aangeleverd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en bij de vakgroep Erfgoed van de gemeente Arnhem.

Datum
11 augustus 2023

Pagina
8 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
11 augustus 2023

Beroep

Pagina
9 van 9

Zaaknummer
ODRA22AB0149

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:

De voorzieningenrechter van 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).