



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

De heer

Onderwerp: Besluit vergunningaanvraag

Geachte heer,

Op 13 september 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het realiseren van 4 woningen gelegen aan Lombardstraat 5 t/m 11 (oneven), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: Q en nummers 9468 en 9470. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA22AB1595. U bent de enige die dit ontwerpbesluit krijgt. Graag (indien nodig) het besluit ook delen met uw gemachtigde.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We verlenen een omgevingsvergunning 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 **met voorschriften te verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het besluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

Datum
13 december 2023

Pagina
1 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

OLO-nummer
7249557

Behandeld door
M.C. Bruens

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

Betaling leges

U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 20.372,60.

De leges zijn als volgt opgebouwd:

• 4.2.12 Activiteit slopen Beschermd Stad- of DorpsGezicht	€	628,00
• 4.2.8.3 Buitenplanse afwijking bij bouwen	€	2.996,00
• 4.2.6.1 Activiteit bouwen	€	16.044,60
• 4.12.3a Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	704,00

Datum
13 december 2023

Pagina
2 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Voor de legesrekening hebben wij de bouwkosten conform de opgegeven kosten op het aanvraagformulier vastgesteld op € 786.500,00 inclusief btw.

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.

Publicatie

Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl en op www.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 de heer M.C. Bruens. Hij is bereikbaar op telefoonnummer: 0610146478 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

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 7249557_1663098725316_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7249557_1666191209018_2022_IMPRESSIES_221019.pdf
- 7249557_1666191227045_2022_MATERIALEN_221019.pdf
- 7249557_1666191314889_220742-S01a_Statische_berekening.pdf
- 7249557_1666191346503_220742-T01_Bouwbesluit_rapportage.pdf
- 7249557_1666191544025_2022_TECHNISCHE_OMSCHRIJVING_221017.pdf
- 7249557_1666191389477_220742-T02_BENG_berekening.pdf
- Huisnummerbesluit Lombardstraat 5 tm 11 Arnhem.pdf
- 7249557_1679311326642_Conceptrapportage_archeologisch_vooronderzoek_Lombardstraat_te_Arnhem.pdf
- 7249557_1681808939886_rapport_verkennend_bodemonderzoek_Lombardstraat_te_Arnhem.pdf
- 7249557_1686508569408_2202_BEZONNINGSTUDIE_230531.pdf
- 7249557_1686508365569_2022_RUIMTELIJKE_ONDERBOUWING_230609.pdf
- 7249557_1688566569268_2022_SITUATIE_230704.pdf
- 7249557_1692697060471_A3_Situatie.pdf
- 7249557_1692697060466_A3_Situatie_Nieuw.pdf
- 7249557_1692697060442_A2_Begane_grond_leidingplan.pdf
- 7249557_1692697060460_A3_Aanzicht_LinkerRechtergevel.pdf

Datum
13 december 2023

Pagina
3 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Bijlage: Procedure

Datum
13 december 2023

Procedure

Pagina
4 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10, 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 en voor de activiteit 'het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht' aan artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Arnhem op basis 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 4 woningen aan de Lombardstraat te Arnhem valt onder categorie 1 van het besluit van 31 januari 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl en op ruimtelijkeplannen.nl heeft met bijbehorende stukken van 12 oktober 2023 tot 23 november 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend en het ontwerpbesluit is ongewijzigd overgenomen.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
13 december 2023

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

Pagina
5 van 14

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing: 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:

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Aanleveren aanvullende gegevens

Dat tenminste 3 weken voordat met de desbetreffende handeling wordt gestart, de onderstaande gegevens en bescheiden ter beoordeling en goedkeuring zijn ontvangen:

Constructieve tekeningen en berekeningen

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Hieronder is begrepen:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
 - berekening van grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
 - berekening van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies.
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering;
- Palenplan, waarop aangegeven:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+ NAP;
 - type en afmetingen van funderingspalen;
 - paalkopdetail met aansluiting op de fundering;
 - overzichtstekening van de fundering;
 - wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;

- wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.

Datum
13 december 2023

Pagina
6 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Welstand

- Dat de mock-up en gedetailleerde uitwerking van het dak met zonnepanelen ter beoordeling worden aangeleverd of op de bouwplaats kunnen worden getoetst, alvorens de uitvoering daarvan start.

Bouwveiligheidsplan

- (Nadere uitwerking van het) bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats waarin maatregelen ten behoeve van de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers nader worden uitgewerkt.

Water

- Dat de grondwatersituatie nog in beeld gebracht dient te worden.
- Dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt dient te worden.
- Dat er inzicht moet worden gegeven welke maatregelen voor klimaatadaptief bouwen er getroffen worden zodat er aan het gemeentelijk beleid zal worden voldaan.

Bodem

- Grondwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat: a. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming door het bevoegd gezag met een saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of b. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, oftewel een melding Besluit uniforme sanering (BUS melding) van de Wet bodembescherming bij het bevoegd gezag is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
- Middels een evaluatierapport dient aangetoond te worden dat de sanering conform de genoemde wijze is uitgevoerd. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het bevoegd gezag Wbb hiermee heeft ingestemd.
- Daarnaast is in de directe nabijheid van de locatie sprake van een geval van ernstige grondwaterverontreiniging. Er mag geen bemaling waardoor de aanwezige grondwaterverontreiniging kan worden beïnvloed, worden toegepast op de locatie tenzij:
 - Uit een bemalingsplan is gebleken dat er geen beïnvloeding van (nabijgelegen) grondwaterverontreinigingen plaatsvinden. Dan mag er conform bemalingsplan grondwater onttrokken worden.
 - Een melding artikel 28 lid 3 Wbb is ingediend bij bevoegd gezag Wbb en hiermee is ingestemd.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Datum
13 december 2023

Pagina
7 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Nader te overleggen gegevens

- De in de voorschriften genoemde gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan Omgevingsdienst regio Arnhem worden overlegd;
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen, onder vermelding van het zaaknummer. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl.

Melding start bouw

- De start van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden. Hieronder wordt tevens verstaan:
 - de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden;
 - 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.

Uitzetten bouwplannen

- Dat voor de controle op het uitzetten van de gevellijnen contact opgenomen dient te worden met Omgevingsdienst Regio Arnhem, team toezicht en handhaving, telefoon 026-377 1600 of via postbus@odra.nl.

Melden werkzaamheden

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

Uitwerking constructieve gegevens

Aan de constructie voorwaarden is voldaan, tenminste aangaande de onderlinge samenhang tussen de diverse documenten, wanneer:

- De nader uit te werken constructieve berekeningen en tekeningen gecontroleerd en gewaarmerkt door de coördinerend constructeur per mail worden ingediend, via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer.
- De volgende gegevens op alle documenten vermeld staan:
 - a. Projectomschrijving.
 - b. Projectadres en/of vergunningregistratienummer.
 - c. Auteur van het document (naam van het constructiebureau of constructeur).

- d. Onderwerp van het document (berekening of tekening met omschrijving van titel of onderdeel).
- e. Documentnummer en –versie.
- f. Documentdatum (creatiedatum of wijzigingsdatum).
- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of samenhangende onderdelen gelijktijdig worden ingediend.
- Documentnamen moeten logisch en herkenbaar zijn (uit de documentnaam moet duidelijk blijken wat het document betreft).
- Documentnamen mogen maximaal 36 karakters bevatten (i.v.m. OLO-verwerking).
- Berekeningen zijn voorzien van een beschrijving van uitgangspunten en een inhoudsopgave.
- Bij wijzigingen de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerdere versie duidelijk op tekening is aangegeven.

Datum
13 december 2023

Pagina
8 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Uitwerking Bouwveiligheidsplan

Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- 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".
- De grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport.
- Dat de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd mag worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden.
- 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.
- De vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending.
- De bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met het team toezicht en handhaving van de Omgevingsdienst Regio Arnhem te worden vastgesteld.
- 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 palen;
- 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.

Riolering

- In dit gebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke rioolstelsel 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
13 december 2023

Pagina
9 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Bodem

- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld.
- (<https://meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx>)
- Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie;
- Als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
 - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen (026) 377 16 00;
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
 - de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden.

Archeologie

- Bij het archeologisch vooronderzoek is gebleken dat er potentiële archeologische waarden in de bodem zitten. Daarmee is de verwachting die voor het gebied geldt bevestigd. Indien men de bestaande funderingen laat zitten en direct in de oude bouwput een funderingsvloer aanbrengt zonder nieuwe funderingspalen aan te brengen, is géén archeologisch vervolgonderzoek nodig. Echter, indien de aanvrager besluit de oude funderingspalen uit de grond te verwijderen, moet voorafgaand aan het verwijderen en andere bodemversturende activiteiten zoals het aanbrengen van nieuwe funderingspalen een proefsleuvenonderzoek (IVO-p verkennende en karterende fase) worden uitgevoerd om de archeologische verwachting te toetsen. Voor dit onderzoek moet een Programma van Eisen worden opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeentelijk archeoloog (martijn.defilet@arnhem.nl / 06 501 940 57).

Wet natuurbescherming

- Dat op grond van de zorgplicht van de Wet natuurbescherming mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het aantasten van jaarrond

beschermde nesten of het verstoren van vogels die bezig zijn met het broedproces.

Datum
13 december 2023

Pagina
10 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Voor het slopen van een bouwwerk in een gemeentelijk of provinciaal beschermd stads- en dorpsgezicht geldt het volgende:

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overweging(en)

Datum
13 december 2023

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

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

Pagina
11 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Bestemmingsplan

- Dat het project in overeenstemming is met de van kracht zijnde bestemmingsplannen "Facetplan parkeren" en het "Facetplan woningsplitsing en verkamering";
- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met hetter plaatse vigerende bestemmingsplan "Spijkerkwartier Boulevardkwartier-Spoorhoek";
- 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 het volgende advies heeft uitgebracht:

Planopzet

De architect presenteert het plan voor het bouwen van een viertal woningen.

Een locatieonderzoek naar het gebied heeft plaatsgevonden. Momenteel is het een versteend gebied. De straatwand van de totale bouwmassa toont een zaagtand. De daken van de woningen krijgen een zadeldak met dezelfde hellingshoek als de sheddaken van het pand aan de overzijde van de straat. De opdrachtgever wil bij de vier geplande woningen meer groen terugbrengen door middel van een klein voortuintje en een achtertuin. Ambitie is ook parkeren op eigen grond. De kopers kunnen een individuele indeling van hun woning kiezen. De gevels worden bekleed met een witte keramische tegel met een grijze/zacht rode zweem. De kozijnen en dakafwerking zullen in een oud-rose kleur worden gebracht. De daken zullen met bitumen worden bekleed met daarop zonnepanelen.

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'zware' toets. Het pand is gesitueerd in het rijks beschermd stadsgezicht Spijkerkwartier-Boulevardkwartier.

Beoordeling

Een vooroverlegplan is op 3 mei 2022 door het Team beoordeeld en voorzien van commentaar.

De architect heeft het ontwerp aangepast, de gemaakte opmerkingen zijn in het plan verwerkt. Het plan voegt zich in de stedenbouwkundige structuur.

Het Team spreekt haar waardering uit over het ontwerp en is positief over de vergrootte achtertuin.

De woningen zelf leveren wel een contrast op met de omgeving, met name door het materiaalgebruik van de gevels, de kleuren, de kappen en de zaagtand. Het Team is benieuwd naar de voorgestelde keramische tegels voor de gevels. Het uitkragende 3d punt op de hoek van het trottoir zal voor grotere auto's om in te draaien zeker een kwetsbaar punt zijn.

Het bitumen dak zou zo veel mogelijk belegd dienen te worden met zonnepanelen, om zo een 'armoedige' uitstraling van een bitumen dak te voorkomen.

Het Team vraagt om een mock-up van de toe te passen kleuren en materialen en een gedetailleerde uitwerking van het dak met zonnepanelen.

Datum
13 december 2023

Pagina
12 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het plan, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat de mock-up en gedetailleerde uitwerking van het dak met zonnepanelen ter beoordeling worden aangeleverd of op de bouwplaats kunnen worden getoetst, alvorens de uitvoering daarvan start.

- 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.

Bouwverordening

Bodem

- Dat het Econsultancy voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek (zaaknummer 21164.001 d.d. 23 maart 2023) heeft uitgevoerd: De verontreiniging op de locatie is gedeeltelijk onderdeel van de aanwezige diffuse stedelijke ophooglaag. Omdat echter duidelijk meer dan 25 m³ verontreinigd is in gehalten boven de interventiewaarde en er sprake is van een robuuste ontwikkeling zijn aanvullende werkzaamheden nodig. Dit heeft geen invloed op de inwerkingtreding van de Omgevingsvergunning maar wel op het mogen uitvoeren van de grondwerkzaamheden in het kader van de Wbb. Grondwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat:
 - a. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming door het bevoegd gezag met een saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
 - b. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, oftewel een melding Besluit uniforme sanering (BUS melding) van de Wet bodembescherming bij het bevoegd gezag is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Middels een evaluatierapport dient aangetoond te worden dat de sanering conform de genoemde wijze is uitgevoerd. De

bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het bevoegd gezag Wbb hiermee heeft ingestemd.

Datum
13 december 2023

Daarnaast is in de directe nabijheid van de locatie sprake van een geval van ernstige grondwaterverontreiniging. Er mag geen bemaling waardoor de aanwezige grondwaterverontreiniging kan worden beïnvloed, worden toegepast op de locatie tenzij:

Pagina
13 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

- Uit een bemalingsplan is gebleken dat er geen beïnvloeding van (nabijgelegen) grondwaterverontreinigingen plaatsvinden. Dan mag er conform bemalingsplan grondwater onttrokken worden.
- Een melding artikel 28 lid 3 Wbb is ingediend bij bevoegd gezag Wbb en hiermee is ingestemd.

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:

Goede ruimtelijke onderbouwing

- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Spijkerkwartier-Boulevardkwartier-Spoorhoek" aan het onderhavige perceel de bestemming "Wonen" is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 2.10.2 lid b van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing, bijgebouwen en/of andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- Dat de aanvraag het realiseren van 4 woningen betreft.
- Dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- Dat deze strijdigheid enkel kan worden verleend op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen middels de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

Voor het slopen van een bouwwerk in een gemeentelijk of provinciaal beschermd stads- en dorpsgezicht geldt het volgende:

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

- Dat uit de aanvraag is gebleken dat het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een nieuw bouwwerk zal worden gebouwd.

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
13 december 2023

Beroep

Pagina
14 van 14

Zaaknummer
ODRA22AB1595

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 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).