

Datum : **07 DEC. 2012**
Ons kenmerk : 2012.0.139.464/SE
Zaaknummer : 2012-02-00218
Contactpersoon : H.R. Soedjono
Telefoonnummer : 0900-1809

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 februari 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van een kantoorpand naar een woongebouw op het perceel Janspoort 4 1 t/m 4 31 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: O nr. 07109.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de ingezonden gewaarmerkte stukken zoals hieronder aangegeven bij '**Gewaarmerkte stukken**' en deze stukken maken deel uit van de vergunning.

De omgevingsvergunning is verleend onder de hieronder opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kan geen gebruik worden gemaakt van deze omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
2. Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit "bouwen" aan artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.10, voor activiteit "strijdig gebruik gronden/bouwwerken" aan artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is gepubliceerd in de Arnhemse Koerier van 11 juli 2012 en heeft met bijbehorende stukken van 12 juli tot 23 augustus 2012 ter inzage gelegen.



Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag en ontwerpbeschikking zijn zienswijzen ingediend door:

- A. Mevrouw E.J.M. Veltman-Sipman, Janslangstraat 14-1 6811 GG Arnhem d.d. 4 mei 2012 en 6 augustus 2012;
- B. De heer D.J. Baken, Janslangstraat 14-9, 6811 GG Arnhem d.d. 17 mei 2012 en 21 augustus 2012;
- C. Computer Training Centrum, Janspoort 1-3, 6811 GE Arnhem d.d. 16 augustus 2012;
- D. ProRail, Postbus 503, 8000 AM Zwolle d.d. 15 augustus 2012;
- E. N.A. de Jong, Janslangstraat 14-7, 6811 GG Arnhem d.d. 22 augustus 2012;
- F. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens VvE Flat de Commandery, Generaal Foulkesweg 7, 6703 BH Wageningen d.d. 16 augustus 2012;

De zienswijzen hebben wij als volgt samengevat:

A. Zienswijze van mevrouw E.J.M. Veltman-Sipman, Janslangstraat 14-1 6811 GG Arnhem:

Zienswijze d.d. 4 mei 2012

1. Aantasting van de privacy door het realiseren van balkons. De balkons kunnen ook aan de andere zijde worden geconstrueerd;
2. Waardevermindering van de woning;

Zienswijze d.d. 6 augustus 2012

3. Aantasting privacy. Bezwaarde ziet graag de balkons aan de andere zijde van het gebouw geplaatst. Met de reden van de welstandscommissie dat het een rommelige uitstraling zou geven is bezwaarde het niet eens. Ook aan de Willemsplein-zijde richting het station bevinden zich alle balkons;
4. Bezwaarde heeft alvorens dit appartement te kopen informatie ingewonnen bij de afdeling bouw- en woningtoezicht zodat ze niet voor verrassingen zouden komen te staan. Nu wordt er gesloopt en gebouwd op een bestemming die geen bestemming "wonen" heeft. Door de bouw zal de waarde van het appartement verder dalen;
5. Het verbouwen van het gedeelte boven de Janspoort komt bezwaarde onbegrijpelijk over. Het lijkt wel of men zo snel mogelijk uit "noodbouw" geld wil maken. Het mooie Jansplein krijgt niet wat ze verdient;
6. Bezwaarde vraagt zich af of dit project wel toekomst heeft gezien het feit dat er geen parkeergelegenheid zal zijn en dat woningbouwvereniging Portaal, die onder toezicht staat de eigenaar is;

B. Zienswijze van de heer D.J. Baken, Janslangstraat 14-9, 6811 GG Arnhem:

Zienswijze d.d. 17 mei 2012

1. Aantasting van de privacy door het realiseren van balkons. De balkons kunnen ook aan de andere zijde worden geconstrueerd;
2. Waardevermindering van de woning;



Zienswijze d.d. 21 augustus 2012

3. Er is niet voor gekozen het bestemmingsplan te wijzigen, maar om een versnelde procedure toe te passen. Bezwaarde verzoekt om een nadere verklaring voor deze keuze en waarom er zoveel haast bij dit project lijkt te zijn geboden;
4. Waardevermindering appartement;
5. Verminderd woongenot door het plaatsen van balkons aan de Janspleinzijde. Hierdoor wordt inkijk mogelijk in de woning van bezwaarde. Bezwaarde ziet dit als een ernstige schending van de privacy. Het uitzicht verandert van een relatief strak gebouw naar een wirwar van balkons om tegen aan te kijken. Bezwaarde vraagt zich af waarom balkons vereist zijn bij de realisatie van de appartementen, er zijn immers genoeg appartementen die geen of nauwelijks een balkon hebben;
6. Strijd met gemeentelijk beleid met betrekking tot kantoren. Bezwaarde geeft aan dat hij graag onderbouwd wil zien waarom in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken van een relatief kleine afwijking van het bestemmingsplan, omdat het een grote afwijking van het bestemmingsplan betreft.
7. Milieu. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de discotheek gevestigd op Jansplein 39 geen belemmering vormt voor het bouwplan vanuit milieutechnisch oogpunt. Er heeft geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van de geluidbelasting ten opzichte van de nieuwe woonbestemming. Er kan dus niet gesteld worden dat de nieuwe woningen voldoen aan de geluidsnormen vanuit milieutechnisch oogpunt. De richtlijn van de VNG schrijft een afstand voor van minimaal 30 meter. De afstand voldoet niet tevens vraag bezwaarde zich af of wel aan bijlage 4 van de VNG brochure wordt voldaan. Zelfs als hieraan wordt voldaan dan moet nog steeds getoetst worden aan het Activiteitenbesluit.
8. Parkeeroverlast. Bij het bouwplan worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit kan leiden tot ernstige parkeeroverlast. Bezwaarde is het niet eens met de stelling in de ruimtelijke onderbouwing dat er op grond van de beleidsregels bij dit bouwplan geen parkeerplaatsen behoeven te worden gerealiseerd. Bezwaarde is van mening dat er ook sprake is van nieuwe woningen als deze in bestaande panden worden gerealiseerd met een voormalige andere functie dan wonen. Er is nu al onvoldoende parkeerplek voor de huidige bewoners van deze omgeving en voor hun bezoekers.
9. Bezwaarde begrijpt niet waarom dit project mag afwijken van het bouwplan en de wettelijke eisen. Tevens geeft bezwaarde aan dat er geen verleende sloopvergunning is gepubliceerd. Het is onduidelijk of de beveiligingscamera's gehandhaafd blijven. Bezwaarde verzoekt in verband met het algehele veiligheidsgevoel deze camera's te handhaven. Het is onduidelijk hoeveel appartementen worden gerealiseerd. In de brief aan de gemeenteraad wordt gesproken van een relatief kleine afwijking ten opzichte van het ontwerpbesluit. Dit wordt echter tegengesproken door het ontwerpbesluit. Bezwaarde verzoekt hierover openheid van zaken te geven. Toen bezwaarde dit appartement kocht was er geen sprake van plannen om van de kantoren een woongebouw te maken. De gemeente dient ook de belangen van de huidige stadscentrumbewoners te behartigen.



C. Zienswijze van Computer Training Centrum, Janspoort 1-3, 6811 GE Arnhem:

1. Bezwaarde verwacht ernstige mate van geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden waardoor de werkzaamheden van hun bedrijf geen doorgang kunnen vinden.
2. Examens kunnen niet plaatsvinden en dit kan betekenen dat de werkzaamheden niet kunnen worden voortgezet op deze locatie en tijdelijk verhuisd zal moeten worden dan wel de werkzaamheden naar andere tijden moeten worden verplaatst.
3. Een oplossing zou kunnen zijn dat de bouw buiten de openingstijden zal geschieden indien het geluidsoverlast veroorzaakt als boren, slijpen, kloppen e.d.

D. Zienswijze ProRail, Lübeckplein 20, 8017 JZ Zwolle:

1. Het plangebied is gelegen aan de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Voor deze spoorlijn geldt een geluidszone van 300 meter waarbinnen een geluidsonderzoek vereist is voor geluidsgevoelige ontwikkelingen. In de plantoelichting wordt echter niet ingegaan op het aspect geluid met betrekking tot railverkeer, ondanks dat er sprake is van (geluidsgevoelige) woningen. Bezwaarden verzoeken rekening te houden met de geldende voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor woningen, zoals vermeld in het Besluit geluidhinder en de resultaten van het akoestisch onderzoek aan bezwaarde toe te zenden.

E. Zienswijze N.A. de Jong, Janslangstraat 14-7, 6811 GG Arnhem en

F. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens VvE Flat de Commandery, Generaal Foulkesweg 7, 6703 BH Wageningen,
deze zienswijzen zijn grotendeels gelijklopend:

1. Het bouwplan houdt de bouw van een aanzienlijk aantal appartementen in. Dit is een aanzienlijke vergroting van het aantal appartementen in de directe nabijheid van het Jansplein. De eigenaars krijgen te maken met een aanzienlijke verandering van hun woon- en leefomgeving door het bouwplan.
2. Er is onvoldoende onderzocht door de gemeente of het bouwplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor appartementen in een dergelijke prijscategorie. Bezwaarden vrezen dat er leegstand ontstaat.
3. Strijd met gemeentelijk beleid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gerefereerd aan de voorwaarden waaraan voldaan moet zijn voor het omzetten van kantoren naar andere doeleinden. Een van die voorwaarden luidt dat het pand langdurig leeg moet staan (meer dan drie jaar). Hiervan is geen sprake.
4. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het om een relatief kleine afwijking van het bestemmingsplan zou gaan en dat deze procedure korter is dan een bestemmingsplanprocedure. Bezwaarde ziet deze "relatief kleine" afwijking van het bestemmingsplan graag onderbouwd omdat het een grote afwijking van het bestemmingsplan betreft. Immers, de panden die het betreft krijgen een geheel andere bestemming.
5. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte gesteld dat de discotheek Ritzy Down Under geen belemmering vormt voor het bouwplan vanuit milieutechnisch oogpunt.



De discotheek dient te voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Er heeft geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van de geluidsbelasting ten opzichte van de nieuwe woonbestemming. Er kan dus niet gesteld worden dat de woningen voldoen aan de geluidnormen vanuit milieutechnisch oogpunt. Ook wordt niet aan de VNG afstand van minimaal 30 meter voldaan. Ook is het onduidelijk of er wel aan bijlage 4 van de VNG brochure wordt voldaan.

6. Door de uitvoering van het bouwplan kan in de omgeving ernstige tot zeer ernstige parkeeroverlast ontstaan. Dit bovenop de parkeerproblematiek die er al heerst. Bij het bouwplan worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Bezwaarden zijn het niet eens met het gestelde dat op grond van de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003 niet nodig is. Bezwaarden zijn van mening dat er ook sprake is van nieuwe woningen als deze in bestaande panden worden gerealiseerd met een voormalige andere functie dan wonen. Er is nu al onvoldoende parkeerplek voor de huidige bewoners zelf. Er moet ook nog parkeerruimte zijn voor bezoekers. Bezwaarden vragen zich af of hoe de gemeente dit probleem denkt te voorkomen. Zeker in combinatie met eerdere berichtgeving vanuit de gemeente waarbij sprake zou zijn van het opheffen van parkeerplaatsen voor bewoners op het Gele Rijdersplein. Bezwaarden hebben bij de aankoop van het appartement 3 jaar geleden mede door de parkeervoorzieningen in de direct nabijheid op het Gele Rijdersplein gekozen voor aankoop van hun huidige woning.
7. Aantasting woongenot ten aanzien van privacy. Vanuit het appartementencomplex kijkt men op het balkon en rechtstreeks in de woonkamer van bezwaarde. Een grote inbreuk op de privacy omdat er ook in de weekenden mensen aan de overzijde aanwezig zullen zijn. De functie zal conform de plannen wijzigen van kantoren naar woningen met balkons. Dit is een enorme inbreuk op de bestaande situatie.
8. Er wordt gevreesd voor extra geluidsoverlast. De afstand van het bouwplan tot het appartementencomplex is namelijk gering.
9. Het besluit is onzorgvuldig omdat het onduidelijk is hoeveel appartementen er worden gerealiseerd en hoeveel koop- en huurwoningen dit bedraagt.
10. Waardevermindering van de woning. Bezwaarden vrezen dat hun appartement in waarde daalt door de komst van het bouwplan. Door bezwaarde zal een planschadeclaim worden ingediend.

De zienswijzen hebben wij als volgt beoordeeld:

A. Ten aanzien van de zienswijze van mevrouw E.J.M. Veltman-Sipman:

Ad. 1.

De welstandscommissie heeft het door de aanvrager ingediende bouwplan positief beoordeeld. Met het realiseren van balkons aan de gevels ontstaat er geen strijd met de bepalingen die in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van het burendrecht zijn opgenomen. De balkons grenzen aan het openbaar gebied. Overigens heeft de aanvrager aangegeven de balkons te voorzien van privacyschermen. De balkons/buitenruimte van de bewoners van de appartementen aan de Janslangstraat zijn inpandig gesitueerd. Door het realiseren van balkons zal het woongenot en de privacy van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.



Ad. 2.

Ten aanzien van een eventuele waardevermindering van de woning verwijzen wij naar afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming in schade).

Ad. 3.

Zie hiervoor hetgeen ook reeds onder A. ad. 1 is aangegeven. De aanvrager heeft ervoor gekozen het bouwplan op deze wijze in te dienen. De welstandscommissie heeft ten aanzien van het bouwplan positief geadviseerd. Er is geen reden om het bouwplan door de aanvrager te laten wijzigen.

Ad. 4.

Het betreft een nieuwe ontwikkeling die door de gemeente is beoordeeld en gelet op de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld ruimtelijk inpasbaar is gebleken. Zie hiervoor ook hetgeen reeds is vermeld onder A. ad. 2.

Ad. 5.

Ten aanzien van deze aanvraag is er advies uitgebracht door de commissie voor welstand en monumenten. Deze commissie heeft positief geadviseerd ten aanzien van deze aanvraag. Tevens is het plan stedenbouwkundig beoordeeld en ruimtelijk inpasbaar gebleken. Wij delen de mening van bezwaarde daarom niet dat het plan niet zou passen op het Jansplein.

Ad. 6.

Het project is ruimtelijk inpasbaar gebleken. Het is een initiatief van de eigenaar van de betreffende panden. Met betrekking tot het parkeren merken wij op dat er geen parkeernormen gelden in het kernwinkelgebied. Er hoeft bij deze aanvraag niet getoetst te worden aan de parkeernormen. Eventuele toekomstige huurders c.q. eigenaren dienen hiermee rekening te houden. Eventuele toekomstige bewoners die behoefte hebben aan een parkeerplaats zullen aangewezen zijn op het stelsel van parkeren voor vergunninghouders.

B. Ten aanzien van de zienswijze van de heer D.J. Bakken:

Ad. 1.

Zie hiervoor hetgeen reeds is opgemerkt onder A. ad. 1.

Ad. 2.

Zie hiervoor hetgeen reeds is opgemerkt onder A. ad. 2.

Ad. 3.

Voor dit plan is gekozen voor een planologische afwijking omdat het ruimtelijk gezien om een relatief kleine afwijking van het bestemmingsplan gaat en deze procedure korter is dan een bestemmingsplanprocedure.

Ad. 4.

Zie hiervoor hetgeen reeds is opgemerkt onder A. ad. 2.



Ad. 5.

Zie hiervoor hetgeen reeds is opgemerkt onder A. ad. 1 en ad. 3. Het wijzigen van het uitzicht, doordat er balkons zullen worden gerealiseerd, zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot. Hierbij hebben wij in overweging genomen dat aan bestaand uitzicht geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

Ad. 6.

Aangegeven is dat het omzetten van kantoren naar andere bestemmingen afhankelijk is van 6 factoren. Eén van deze factoren is dat het pand langdurig leeg moet staan (meer dan 3 jaar). Dit betreft geen eis ten aanzien van omzetting maar geeft één van de factoren aan ten aanzien van de bereidheid van eigenaren en ontwikkelaars om tot omzetting over te gaan.

De procedure wordt genoemd een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien betreft het in dit specifieke geval echter een relatief kleine afwijking van het bestemmingsplan. Aangezien de functiewijzigingen van de verdiepingen van de bestaande panden weinig ruimtelijk effect zullen hebben. De onderbouwing van deze functiewijziging is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing Janspoort d.d. juni 2012.

Ad. 7.

Zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing is een discotheek bij woningen mogelijk. Deze discotheek dient daarbij uiteraard wel te voldoen aan het Activiteitenbesluit. De activiteiten van de discotheek in het pand zijn inmiddels echter beëindigd. Volgens informatie van de aanvrager zal er geen discotheek meer in het pand worden gevestigd.

Ad. 8.

Het bouwplan is gelegen in het kernwinkelgebied. Aangezien deze ontwikkeling valt onder "wonen boven winkels" hoeven er geen parkeerplaatsen te worden aangelegd. Eventuele toekomstige bewoners die behoefte hebben aan een parkeerplaats zullen aangewezen zijn op het stelsel van parkeren voor vergunninghouders. In de ruimtelijke onderbouwing Janspoort d.d. juni 2012 is gemotiveerd aangegeven dat deze wijziging ruimtelijk inpasbaar is.

Ad. 9.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo bepaald dat in afwijking van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er dient een ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunning ten grondslag worden gelegd. Hiervoor verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing "Janspoort" van juni 2012. Op 16 maart 2012 is de sloopvergunning verleend. Deze sloopvergunning is op 28 maart 2012 gepubliceerd in de Arnhemse Koerier.

Beveiligingscamera's maken geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Het aantal appartementen bedraagt 31. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen reeds onder A. ad. 4 en B. ad. 3. is vermeld.



C. Ten aanzien van de zienswijze van Computer Training Centrum:

Ad. 1.

Niet uit te sluiten is dat er overlast zal worden ondervonden tijdens de bouwwerkzaamheden. Dit is echter geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Ad. 2.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van de APV. Indien bezwaarde aanvullende afspraken wil maken met betrekking tot de te verwachten geluidsoverlast van bouwwerkzaamheden dan kunnen partijen hierover onderling afspraken maken.

Ad. 3.

Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen reeds onder ad. 1. en 2. is vermeld.

D. Ten aanzien van de zienswijze van ProRail:

Ad. 1.

Inmiddels is er een besluit met betrekking ontheffing hogere grenswaarden voor deze woningen genomen.

E. en F. Ten aanzien van de zienswijze van N.A. de Jong en Stichting Achmea Rechtsbijstand namens VvE Flat de Commandery:

Ad. 1.

Doordat de functie wordt gewijzigd van kantoren naar wonen zal er een wijziging plaatsvinden ten aanzien van de huidige bestaande situatie. De functiewijziging van kantoren naar woningen zal in ieder geval de levendigheid 's avonds vergroten en dit kan de aantrekkelijkheid van beide pleinen vergroten. Het wijzigen van de functie van de panden zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot.

Ad. 2.

De ontwikkeling is een initiatief van de eigenaar van de betreffende panden. Met deze eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn. Vanuit wonen is aangegeven dat het toevoegen van appartementen in de binnenstad wenselijk is. Het project past binnen de doelstellingen van het project "wonen boven winkels". Het wonen in de binnenstad is nog steeds erg populair vanwege de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen en de nabijheid van openbaar vervoer. De appartementen zullen worden verhuurd door Portaal.

Ad. 3.

Aangegeven is dat het omzetten van kantoren naar andere bestemmingen afhankelijk is van 6 factoren. Eén van deze factoren is dat het pand langdurig leeg moet staan (meer dan 3 jaar). Dit betreft geen eis ten aanzien van omzetting maar geeft één van de factoren aan ten aanzien van de bereidheid van eigenaren en ontwikkelaars om tot omzetting over te gaan.



Ad. 4.

Zie hiervoor hetgeen reeds is vermeld onder B. ad. 3. en 6. Gelet op de opgestelde ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat de wijziging van de bestemming van kantoren naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

Ad. 5.

Zie hiervoor hetgeen reeds is vermeld onder B. ad. 7.

Ad. 6.

Zie hiervoor hetgeen reeds is vermeld onder B. ad. 8. Deze aanvraag is getoetst aan het geldende beleid. Het bouwplan voldoet hieraan.

Ad. 7.

Zie hiervoor hetgeen reeds is vermeld onder A. ad. 1.

Ad. 8.

Doordat er woningen worden gerealiseerd in de nu leegstaande kantoorpanden is het mogelijk dat het omgevingsgeluid zal toenemen. Deze toename zal, gelet op het toekomstige gebruik ten behoeve van woningen, naar het oordeel van het college echter niet leiden tot onevenredige geluidsoverlast. Door de functie wonen zal er geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvinden.

Ad. 9.

Er zullen 31 appartementen worden gerealiseerd. Het betreft huurappartementen die zullen worden verhuurd door Portaal.

Ad. 10.

Zie hiervoor hetgeen reeds is vermeld onder A. ad. 2.

Het realiseren van appartementen is ruimtelijk inpasbaar gebleken en zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van aanvrager, dat wordt ingediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen mevr. E.J.M. Veltman-Sipman, dhr. D.J. Baken, Computer Training Centrum, ProRail, E. N.A. de Jong, F. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens VvE Flat de Commandery;

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten maken deel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- A1 - Aanvraagformulier - 2012.02.02
- Van Ede-tekening nr.31-102 locatie pravecy schermen
- B4 - luchtstromingsschema - ventilatie - 2012.02.22



- B4a - Berekening - ventilatie - berekening - 2012.02.22
- B6 - Berekening - statische berekening - 2012.02.02
- B8 - tekening.nr R01 - binnenriolering - 2012.02.22
- B8 -Berekening - overig - toets bouwbesluit - 2012.02.02
- Privacyschermen - 19-06-2012
- R4 - Rapport - akoestisch - akoestisch onderzoek geluidwering gevel - 2012.02.17
- R14 - Rapport - brandveiligheidsvoorzieningen - 2012.02.02
- Ruimtelijke onderbouwing juni 2012 - 06-06-2012
- T1 - Tekening - gevel - akoestisch onderzoek interne geluidsisolatie 3 - 2012.02.17
- T1 - Tekening nr.31-300 - gevels nieuw - 2012.02.02
- T2 - Bijlage 1 - plattegronden akoestisch onderzoek interne geluidsisolatie 2 - 2012.02.17
- T2b - Tekening nr.31-400 plattegronden bouwbesluit - 2012.02.02
- T3 - Tekening nr.31-000- situatie kadastraal - 2012.02.02
- T4 - Tekening - doorsnede - akoestisch onderzoek interne geluidsisolatie 4 - 2012.02.17
- T4 - Tekening nr.31-200- doorsneden nieuw - 2012.02.02
- T5 - Tekening - detail - Rc waarde gevels - 2012.02.22
- T5a - Tekening - principedetails brandwerende aansluitingen - 2012.02.22
- T5b - Tekening - detail - detailsbalustrade - 2012.02.22
- T6 - Tekening - constructie - ovz staalconstr balkons - 2012.02.02
- T9 - Tekening nr.31-001- gevels doorsn e.a. bestaand - 2012.02.02
- T11 - Tekening nr.31-800- principedetails - 2012.02.02
- tekening nr.31-300 gevels nieuw - 2012.04.04
- Tekening nr. 31-100 - Plattegronden nieuw - 2012.04.04
- tekening nr. b01 schematisering brandscheidingen - 2012.04.04
- Van Ede - doorsnede C-C - 19-06-2012

Het navolgende deel bevat informatie over de afzonderlijke activiteiten.

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

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Binnenstad en Singels".
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 deelt toestemming wordt verwezen.

Welstand

- dat de commissie voor Welstand en Monumenten op 5 juli 2012 het volgende advies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

Het bouwplan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'zwaar'.

Beoordeling

Het bouwplan betreft een ondergeschikte aanpassing van het bestaande plan om van kantoren woningen te maken. De achtergevel (zijde Jansplein) wordt voorzien van een stalen frame waarin balkons zijn opgenomen. Nieuw is dat er tevens privacyschermen worden aangebracht die binnen het frame blijven. Het zijn verticale lamellen van bankirai, die voldoende lichtig ogen. Deze schermen met een hoogte van ca. 1.80 m. zijn acceptabel.

Dit is niet in strijd met de criteria zoals omschreven in hoofdstuk 4.2.1.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het bouwplan, 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;

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.

Overweging

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

Bestemmingsplan

Grote planologische afwijking

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Binnenstad en Singels" aan het onderhavige perceel de bestemming "Centrumdoeleinden II" is toegekend en dat ingevolge artikel 2.4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan deze locatie bestemd is voor o.a. kantoren, maatschappelijke doeleinden. Wonen is niet toegestaan.
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.



- dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan grote planologische afwijking van het bestemmingsplan.
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder 3 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor wat betreft het verbouwen van een kantoorgebouw tot woongebouw.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn 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 dag waarop het besluit is gepubliceerd in de Arnhemse Koerier.

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

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

ing. A.T. Lamers
Hoofd van de afdeling Omgevingsvergunningen en Handhaving