



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Stichting Vivare
Mevrouw P. van Zeist
Postbus 5265
6802 EG ARNHEM

Onderwerp

Besluit vergunningaanvraag

Geachte mevrouw Van Zeist,

Op 22 april 2016 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 28 sociale huurwoningen, met het hiernaast vermelde kenmerk. Wij vragen uw aandacht voor het volgende.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Wij zijn voornemens uw aanvraag in te willigen. Wij vermelden het concrete ontwerpbesluit hieronder.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 24 april 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 28 grondgebonden sociale huurwoningen gelegen aan het Roggeveen Hof 2 t/m 56, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: F nr. 2092. De aanvraag is geregistreerd onder kenmerk 195218845.

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 in de bijlage toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het besluit.

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:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1c Wabo).

Datum
20 september 2016

Pagina
1 van 9

Zaaknummer
195218845

Behandeld door
J.M. Elbrecht

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

Postbus 3066
6802 DB Arnhem

T 026 - 377 16 00
E postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528
IBAN NL92BNGH0285158813
BTW NL 8524.52.998.B.01

Toelichting besluit

Onderaan de brief geven wij de voorschriften aan en zullen de procedure en overwegingen worden vermeld.

Datum
20 september 2016

De documenten die deel uitmaken van dit besluit worden digitaal aan u verstuurd.

pagina
2 van 9

Zaaknummer
195218845

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd, zijnde een bedrag van € 84.120,92.

De leges zijn als volgt opgebouwd:

- activiteit bouwen	€ 83.431,92
- beoordelingen bodem	€ 689,00

Ten behoeve van de legesrekening hebben wij de bouwkosten conform de door u opgegeven aanneemsom vastgesteld op € 4.089.800,00

De factuur zal op een later tijdstip naar u worden verzonden.

Op deze factuur is vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Beroep

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

De termijn voor het indienen van het beroepschrift start met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Voor de datum van de terinzagelegging wordt verwezen naar de gemeentepagina van de Arnhemse Koerier.

Het beroepschrift wordt ingediend bij de rechtbank Gelderland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift ten minste te bevatten:

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

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift moeten aangeven welke bezwaren zij hebben tegen het besluit.

Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd.

Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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 de 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:

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

Voor het overige dient het verzoekschrift aan dezelfde in artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht opgesomde vereisten te voldoen als het beroepschrift.

Vragen

Vragen over deze brief kunt u stellen aan mevrouw J.M. Elbrecht, telefoonnummer: (026) 377 31 39. Wij verzoeken u eventuele aanvullende documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Arnhem,



M.I.C.A. de Jong
Afdelingshoofd
Omgevingsdienst Regio Arnhem

- Huisnummerbesluit

Datum
20 september 2016

pagina
3 van 9

Zaaknummer
195218845

Bijlagen:

- Blokgevels_DO-210
- Geveltekening type 5400_DO-201
- Blokgevels_DO-211
- Principe Kopgevels Efscheidingen_DO-500
- DO-Tekeningenlijst
- Detail-202-203
- Detail-203
- Detail-206
- Detail-H100
- Situatie_DO-001
- Plattegronden-doorsnede type 4800_DO-100
- Plattegronden-Doorsnede type 5400_DO-101
- Gevel type 4800_DO-200
- Lucassen tek DO-02_woning5400_wanduitslagen_2016-04-22
- Lucassen tek DO-11_woning4800_2016-04-22
- Lucassen tek DO-12_woning4800_wanduitslagen_2016-04-22
- IJB Funderingsadvies en sonderingen-FA-1
- Ventilatievoorzieningen_H_5625-2-RA
- Karakterestieke geluidswering_H_5625-3-RA
- Daglichtoppervlakte_H_5625-4-RA
- 2312615_1461320976148_H_5625-5-RA
- Woning_4800_stadsverwarming_21-04-2016-Type_4800
- Woning_5400_stadsverwarming_21-04-2016-Type_5400
- Lucassen Constructieve uitgangspunten_16-205_deel_A_woningen__2016-04-22
- Lucassen tek DO-01 Constructieoverzicht woning5400_2016-04-22
- papierenformulier
- 28-06-2016 BIJ 1 Akoestisch onderzoekpdf
- 28-06-2016 BIJ 2 Verkennend bodemonderz
- 28-06-2016 BIJ 3 Verkennend asbestonderz
- RO Honigkamp Arnhem DO 28-06-2016_pdf
- 28-06-2016 BIJ 4 Ecologisch onderz
- 28-06-2016 BIJ 5 Ontheffing f en f
- 28-06-2016 BIJ 6 Archeologie booronderz
- 28-06-2016 BIJ 7 waterhuishoud aspecten
- VBI tek 001 blok 1 kavel 1-9 verdieping 05-09-2016
- VBI tek 011 blok 1 kavel 1-9 zolder 05-09-2016
- VBI berekening verdieping blok 1 kavel 1-9 05-09-2016
- VBI berekening zoldervloer blok 1, kavel 1-9 05-09-2016
- 99758_pe-001_bld-1.0 definitief
- IJB berekening prefab fundering 25-08-2016
- IJB sonderingen en funderingsadvies 120716
- Schreuders berekening beganegrondvloer blok 1 kavel 1-9 01-09-2016
- Betonson tek C01 beganegrond bnr 1-9 en 20-27 02-09-2016

Datum
20 september 2016

pagina
4 van 9

Zaaknummer
195218845

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo) aan artikel 2.10 en 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 (artikel 2.1 lid 1c Wabo) aan artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Datum
20 september 2016

pagina
5 van 9

Zaaknummer
195218845

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Reacties

De ontvangst van de omgevingsvergunning is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl.

Er zijn geen reacties ingediend.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft van 28 juli 2016 tot 8 september 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Arnhem ingevolge 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 bouwen van 28 grondgebonden sociale huur woningen gelegen aan het Roggeveen 2 t/m 56 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.

Voorschriften en aandachtspunten

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

- 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:

- Detailberekeningen en –tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;

- 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. Het plan moet de volgende onderdelen bevatten:
 - één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.; de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

Datum
20 september 2016

pagina
6 van 9

Zaaknummer
195218845

Bodem

- dat op basis van de onderzoeksgegevens er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen voor de bouwplannen op de locatie. Wel dient men extra alert te zijn op onbekende ondergrondse olietank(s). Indien dit wordt aangetroffen dient er een actueel bodemonderzoek ter plaatse van de tank te worden uitgevoerd die ter goedkeuring dient te worden voorgelegd voordat de tank verwijderd mag worden.
- dat gezien de in de nabijheid van de bouwlocatie aanwezige grondwaterverontreiniging Lange Water/IJssellaan (0290)
 - a. Er geen grondwateronttrekking mag plaatsvinden of
 - b. Dat uit bemalingsplan gebleken is dat er geen beïnvloeding van (nabijgelegen) grondwaterverontreiniging(en) plaatsvind(t)(en) of
 - c. Dat er een melding artikel 28 lid 3 of melding GGB Presikhaaf moet plaatsvinden.
- dat eventueel te ontgraven grond niet vrij in gebruik is.

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 de gemeente worden overlegd.
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen, onder vermelding van het kenmerk. Dit kunt u doen via (postbus@odra.nl).

Melding start bouw

- Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het kenmerk 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 uiterlijk één dag van tevoren, bij voorkeur per mail, het storten van beton 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.

Datum
20 september 2016

pagina
7 van 9

Melden werkzaamheden

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

Zaaknummer
195218845

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:
 - o onderdeel / onderdelen waarop de indiening betrekking heeft;
 - o 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 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;

Bodem

- Dat indien er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit moet worden gemeld (www.meldpuntbodemkwaliteit.sinternovem.nl.)
- Dat als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, hij de volgende acties onderneemt:
 - het bevoegde gezag (in deze de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) terstond 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.
- Dat de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb opgevolgd dienen te worden.

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
20 september 2016

pagina
8 van 9

Zaaknummer
195218845

Voorschriften en aandachtspunten

Voor deze activiteit zijn geen voorschriften en aandachtspunten van toepassing.

Overweging(en)

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

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 "Presikhaaf 3".
- 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 deeltoestemming wordt verwezen;

Welstand

- dat het Team Welstand en Monumenten op 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.

Beoordeling

Het plan is als VO eerder besproken in het Team en wel op 11 april 2016. Het Team is verheugd over het aangepaste stedenbouwkundige plan. Dit plan sluit goed aan op de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk. Voor wat betreft de architectuur van de woningen was het Team op hoofdlijnen al akkoord, er waren enkele kleine opmerkingen voor wat betreft de verdere uitwerking. Het Team is van oordeel dat de gevelarchitectuur door kleine aanpassingen nu rustiger en (nog) samenhangender oogt. De ontworpen erfafscheidingen, bestaande uit stalen kokers met een metalen gaasnet met begroeiing, oogt verzorgd en vertoont samenhang. Het plan voldoet aan de criteria zoals omschreven in hoofdstuk 2.6 van de welstandsnota.

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;

Bodem

- dat Ecopart voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek asbest (projectnummer: 16043 en datum: 8 oktober 2015) heeft uitgevoerd;
- dat in de bovengrond de gehalten aan lood, zink, cadmium en Pcb's de achtergrondwaarde 2000 overschrijden;
- dat in de bovengrond geen verhoogd gehalte aan asbest is aangetroffen;
- dat in de ondergrond de gehalten aan nikkel, kobalt en PCB de achtergrondwaarde 2000 de achtergrondwaarde overschrijden;
- dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en naftaleen;
- ten noorden van de bouwlocatie is wel een geval van ernstige grondwaterverontreiniging in het diepere grondwater aanwezig (geval Lange Water/IJssellaan (0290)). Het grondwater is hier sterk verontreinigd met VOCL. Bemalen is gezien deze verontreiniging niet zondermeer toegestaan;
- op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken, waarbij slechts lichte verontreinigingen en geen olieverontreinigingen aangetoond zijn, wordt er geen grootschalige verontreinigingen ten gevolge van eventueel aanwezige olietank verwacht.

Datum
20 september 2016

pagina
9 van 9

Zaaknummer
195218845

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:

Bestemmingsplan

Grote planologische afwijking

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Presikhaaf-3" aan de gronden van het onderhavige perceel de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Groen-Park' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn toegekend en dat ingevolge de voorschriften vanuit het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet is toegestaan;
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de grote planologisch afwijkmogelijkheid;
- dat op basis van de ruimtelijke onderbouwing het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan.