



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

De heer W.C.W. Oostendorp
Westzeedijk 73
3015 AA ROTTERDAM

Onderwerp

Besluit vergunningaanvraag

Datum
2 mei 2017

Pagina
1 van 9

Zaaknummer
195218805

Behandeld door
M. Bruens

Geachte heer Oostendorp,

Op 4 mei 2016 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van 5 woningen aan de Rosendaalsestraat tussen nummer 379 en 435, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: R nr. 8293, 8285, 8286 8289 en 8287.

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 195218805.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

We verlenen een vergunning voor de voorgelegde activiteiten.

Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Toelichting besluit

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

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

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd, zijnde een bedrag van € 15.980,43.

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

De leges zijn als volgt opgebouwd:

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| - activiteit bouwen | € 15.291,43 |
| - activiteit bodemonderzoek | € 689,00 |

Datum
2 mei 2017

pagina
2 van 9

Zaaknummer
195218805

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 Staatcourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Vragen

Vragen over deze brief kunt u stellen aan de heer M.C. Bruens, telefoonnummer: (026) 377 51 38. 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,



R.M. Vlaander
Afdelingshoofd
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 2335045_1462370708829_1314-160504-
RIOOL_HWA_bg_nieuwbouw
- 2335045_1462372395344_papierenformulier
- Bouwbesluit-toetsing
- DO_001 Situatie
- DO_1 _Plattegronden
- DO_4 _Details
- DO_201 gevels
- DO_301 Doorsnedes

Bijlage: Procedure

Datum
2 mei 2017

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 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 aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

pagina
3 van 9

Zaaknummer
195218805

Ter inzage legging ontwerpbeschikking

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op www.overheid.nl, de *Staatcourant* en www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met bijbehorende stukken van 23 februari 2017 tot 6 april 2017 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 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 5 grondgebonden woningen gelegen aan de Rosendaalsestraat 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.

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:

- o 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);
- o gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering
- o stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel)
- o overzichtstekening van de fundering;
- o wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
- o wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
- o detailberekeningen en – tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;
- o (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;
- Geohydrologisch onderzoek i.v.m. verwerken hemelwater.

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.

Riolering

- Dat het vuilwater aangesloten moet worden op het gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater van de woningen dient verwerkt te worden op eigen terrein;
- Dat voor het aansluiten van de benodigde rioolaansluiting(en) op het gemeenteriool minimaal drie weken tevoren een melding dient te worden ingediend bij de gemeente.

Melden werkzaamheden

- U moet het storten van beton uiterlijk één dag van tevoren melden. De melding kan, onder vermelding van uw zaaknummer, per mail worden verzonden naar postbus@odra.nl.

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 zaaknummer. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl.

Melding start bouw

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

Melding start storten beton

- U moet het storten van beton uiterlijk één dag van tevoren melden.

Melding einde bouw

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend worden ten minste op de dag van beëindiging door de houder van de vergunning gemeld.

Melden werkzaamheden

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

Constructie

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

- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of onderdelen moeten gelijktijdig worden ingediend;
- Bij indiening moeten de volgende gegevens duidelijk vermeld worden:
 - 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.

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

Geen voorschrift van toepassing.

Aandachtspunten

Geen aandachtspunt van toepassing.

Bijlage: Overweging(en)

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

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

Datum
2 mei 2017

pagina
7 van 9

Zaaknummer
195218805

Bestemmingsplan

- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier-Vogelwijk";
- 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 het volgende advies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het plan betreft het bouwen van een blokje van 5 woningen, bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak. De architect heeft zich bij het ontwerp laten inspireren door het naastliggende voormalige schoolgebouw. Het bebouwingsbeeld in de straat is gedifferentieerd. De rechterbelending betreft een vrijstaande woning bestaande uit 2 bouwlagen met een kap, de linker belending betreft de voormalige school bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak. Er tegenover bevinden zich woonblokken bestaande uit 3 bouwlagen met een kap.

Het Team heeft kennis genomen van het stedenbouwkundige advies.

Het woonblok wordt gebouwd in de bestaande rooilijn van de straat. De architectuur is eenvoudig en helder. Het gevelbeeld is orthogonaal met grote puien in 3 lagen boven en naast elkaar. Rondom de puien is metselwerk aanwezig. De middelste woning steekt het verst naar voren, de ernaast gesitueerde woningen liggen 390 mm. terug en de beide hoekwoningen liggen daar weer 390 mm. achter. Het beeld wordt daardoor iets speelser en oogt wat minder massief. Ook de schaal van de individuele woningen komt daardoor tot uitdrukking. Aan de achterzijde is de 3e bouwlaag minder diep, waardoor er ruimte is voor een aansluitend dakterras. De kleurstelling van het woonblok sluit aan bij het bestaande bebouwingsbeeld in de straat.

Samengevat is het Team van oordeel dat het plan zich voegt binnen het bestaande straatbeeld. 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 plan, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, aan redelijke eisen van welstand.

- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte welstandsadvies;

Datum
2 mei 2017

pagina
8 van 9

Zaaknummer
195218805

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:

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

Bestemmingsplan

Grote planologische afwijking

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier-Vogelwijk" aan de gronden van het onderhavige perceel de bestemming 'Maatschappelijk – geen bouwvlak' is toegekend en dat ingevolge de voorschriften vanuit het geldende bestemmingsplan de aangevraagde 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.

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 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:

- 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.

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.