



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Ruland Architecten
De heer J.C. Ruland
Koningin Wilhelminaplein 12B 8
1062 HK AMSTERDAM

Onderwerp

Besluit vergunningaanvraag

Geachte heer Ruland,

Op 21 februari 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het realiseren van een kantoorpand (K12) gelegen aan de Amsterdamseweg 54, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: M nr. 5470, 5471, 5485, en 5486.

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 195279605.

Datum

3 februari 2020

Pagina

1 van 18

Zaaknummer

195279605

Behandeld door

J. Elbrecht

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Wij willigen uw aanvraag in. We verlenen voor de voorgelegde activiteiten een vergunning. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikelen 2.1 en 2.2 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 uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;
- Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen;
- Het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame.

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

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

Datum
3 februari 2020

pagina
2 van 18

Zaaknummer
195279605

Publicatie

Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl, de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 bekendmaking.

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

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.

Daarover informeren wij u in de bijlage.

Toelichting

De gevolgde procedure, voorschriften, 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.

Vragen

Vragen over deze brief kunt u stellen aan mevrouw J. 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,

A.M. Prent
Afdelingshoofd
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 04 RA 20181107 OVdet-006
- 04 RA 20181107 OVdet-007
- 06 RA 20181107 Kleurenmateriaalstaat

- 14 RA 20181107 Ruimtelijke Onderbouwing K12
- 15 20171206 Amsterdamseweg Bezonningsstudie K12
- 16 RA 20181107 aanvraag reclame_bedrijfslogo
- 00 RA 20181107 OVsit-001
- 01 RA 20181107 OVplg-001
- 02 RA 20181107 OVdrs-001
- 03 RA 20181107 OVgvl-001
- 04 RA 20181107 OVdet-001
- 04 RA 20181107 OVdet-005
- bomenposter werken rond bomen
- VERVALLEN aangepaste tekening nieuwe toegang
- 20170614 117034t04 quickscan brandveiligheid
- 2765951_1487686039098_publiceerbareaanvraag
- 2765951_1487685026778_BVI__117034t03_RBG_brandveiligheid
- 2765951_1487683295054_BVI_216-122_W-0-1_VO_20170217
- 2765951_1487683166611_BVI_Villa_Breedband_Ventilatie
- 2765951_1487683097444_BVI_Villa_Breedband_MPG
- 2765951_1487683036341_BVI_Villa_Breedband_GO
- 2765951_1487682966640_BVI_Villa_Breedband_EP
- 2765951_1487682933290_BVI_Villa_Breedband_Daglicht
- 2765951_1487682462204_ABT_170210_RAP_ber-dl-B_K_v001
- 2765951_1487682419977_ABT_170210_RAP_ber-dl-A_K_v001
- 2765951_1487682239101_10-1_Akte_03_80_FW50_SG_06100414
- 2765951_1487681884110_10_RA_20170217_Memo_wbdbo_geluid
- 2765951_1487681788966_09_RA_20091028_Rapport_Geluidwering
- 2765951_1487681685544_08_RA_20170217_VenG_Ontwerpfase
- 2765951_1487681160544_07_RA_20170217_Capaciteitberekening
- 2017.146066.01 besluit nummeraanduiding brantsenstraat 18
- 13 verkennend bodemonderzoek k12 arnhem
- 12 ra 20170330 aanvraag in- uitrit
- 11 ra 20170404 memo geotechniek
- LIC-19-12
- K12 Arnhem centraal - trillingsonderzoek

Datum
3 februari 2020

pagina
3 van 18

Zaaknummer
195279605

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.10, voor 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald' aan artikel 2.11, 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 en voor 'een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen' aan artikel 2.18 en voor het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Voorgeschiedenis

Op 19 september 2018 heeft de bestuursrechter in de beroepsprocedure de vergunning vernietigd. De rechter constateerde dat niet middels een kleine planologische afwijking afgeweken had mogen worden van het bestemmingsplan ten aanzien van het parkeren ten behoeve van het kantoor in de bestemming wonen. Hieruit volgt dat als een onderdeel van de vergunning met de verkeerde procedure is voorbereid ook alle andere onderdelen met de uitgebreide procedure voorbereid dienen te worden.

Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit voor het kantoorpand K12 aan de Amsterdamseweg 54 in Arnhem zijn er 5 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door de bewoners van de Bouriciusstraat 11, 13, 15 en 17 en door ProRail. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen.

De zienswijzen hebben wij als volgt samengevat:

Zienswijze omwonenden Bouriciusstraat 11, 13, 15 en 17.

1. Lichthinder

Er treedt lichtvervuiling op vanuit de glazen gevelwanden aan de achterkant van het gebouw en het trappenhuis aan de zijkant. Vanuit Breedband schijnt schel, hard, wit licht in de tuin en woning van omwonenden. Er zijn geen voorzieningen getroffen om die uitstraling te temperen, zoals luxaflex. Ook de aanwezige vogels in de tuinen worden gedupeerd. Ook is er hinderlijke inkijk.

2. Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Arnhem Centraal 1998, figureert een omvangrijk beleidsstuk, getiteld: Uitgangspunten voor te ontwikkelen bouw- en inrichtingsplannen. In dit stuk wordt het hebben van ramen aan de achterzijde van nieuw te bouwen kantoren ontraden, vanuit een oogpunt van privacy

voor de achterliggende bebouwing. Kennelijk bleek men van oordeel dat alles wat niet expliciet planvoorschrift of planregel

Datum
3 februari 2020

pagina
5 van 18

Zaaknummer
195279605

heet, zonder pardon naar de prullenbak mag worden verwezen. Het gevolg is een enorme glazen lichtbak. Sommige omwonenden waren zich toch al enigszins aan het verzoenen met de wederzijdse inkijk die zou ontstaat. De hinder door het felle kunstlicht, daarmee kun je je niet verzoenen. Het licht is invasief. Er moet daarom een structurele oplossing worden gezocht voor dit probleem, in de vorm van concrete voorschriften inzake lichthinder bij de vergunning waarop gehandhaafd kan worden.

3. Het leek even die kant op te gaan – van voorschriften – aangezien in het voorliggende ontwerpbesluit, waar het om welstand gaat, staat vermeld dat de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde, van toepassing is. Het college conformeert zich daarmee aan het advies van het Team Welstand, dat hetzelfde zegt. Die Richtlijn is evenwel een omvangrijk (digitaal) boekwerk, waarvan uiteraard niet alle aanwijzingen van toepassing kunnen zijn op het onderhavige geval. Om welke aanwijzingen uit de Richtlijn gaat het hier. Gaat er dan ook gemeten worden. Het antwoord bleef echter uit. Geen spoor van aanwijzingen uit de Richtlijn in de tekst van het ontwerp. Hoe wordt dit dan juridisch gewaarborgd en hoe kan er gehandhaafd worden.
4. Ontwerp-besluit ondeugdelijk.
En er is nog meer. Het welstandsadvies en het daarop gebaseerde ontwerp-besluit, beginnen, op het punt van lichthinder, met twee wonderlijke zinsneden. Indiener van de zienswijze citeert de hele volzin: "Voor de volledigheid, hoewel dit geen deel uitmaakt van de welstandstoets, wijst het Team er op dat de 'Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde' van toepassing is." (Het meervoud in de tekst van Welstand berust op een leesfout.) Het college neemt deze zin zonder meer over (p. 13). Maar.. hoezo "volledigheid", en hoezo "geen deel uitmaakt van de welstandstoets" maar wel "van toepassing"? Indiener van de zienswijze zou hierop willen zeggen: ofwel een richtlijn is van toepassing, en dan moet daaraan kunnen worden getoetst, ofwel een richtlijn is niet van toepassing en behoort dan niet te worden genoemd. De formulering die nu voorligt is hybride en biedt gedupeerde belanghebbenden slechts in schijn houvast. Het blijkt hier te gaan om een ontwerp-besluit dat met zichzelf in tegenspraak is. Dat niet kan leveren wat het zegt te leveren. Daarmee kleeft er een ernstig gebrek aan dat ontwerp. Eerst na grondige herziening en aanvulling kan er sprake zijn van een besluit dat op het punt van lichthinder in stand kan blijven.
5. Parkeeroverlast - gemeentegrond.
 - a. Indiener van de zienswijze heeft begrepen dat het perceel gelegen voor het gebouw aan de Brantsenstraat gemeentegrond is. Graag verneemt indiener van de reactie van de gemeente of dat ook zo in het straatwerk wordt aangepast aangezien het straatwerk nu de suggestie wekt dat de grond bij het gebouw hoort.

- b. Tevens kan dan de toegang naar de achteringen van de woningen gelegen aan de Bouriciusstraat op het deel van de gemeentegrond opnieuw en goed worden aangelegd. Er is thans sprake van een gevaarzettingssituatie op gemeentegrond.
 - c. Er wordt op het perceel gelegen aan de Brantsenstraat en op de stoep voor het gebouw aan de zijde van de Amsterdamseweg zowel door auto's als door brommers op gemeentegrond geparkeerd. In het kader van het verwijderen van de fietsenstalling bij het Centraal Station zou er nadrukkelijk gehandhaafd worden op parkeeroverlast van zowel fietsen als auto's. Juist op dit punt is veel last van auto's die tijdelijk parkeren in verband met het wegbrengen en ophalen van treinreizigers. Gaat de gemeente Arnhem ook hier actief handhaven.
6. Hoogte van het gebouw moet lager.
Thans is duidelijk wat de hoogte van het gebouw tot gevolg heeft. Los van dat het bezwaar tegen de hoogte van het gebouw wordt gehandhaafd, is thans duidelijk dat de ombouw van de warmtepomp op het dak beter tot zijn recht komt en beter past in de woonwijk als de buiten gemetselde muur op het dak wordt afgebroken en de waterpomp op het dak van het gebouw wordt omgeven door een ombouw van grijs met het materiaal zoals de rest van het gebouw is. Het gebouw is onderdeel van een woonwijk en staat niet op het centraal station.

Zienswijze ProRail

Het gebouw is dichtbij het spoor en er kan trillinghinder ontstaan voor de toekomstige gebruikers als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. ProRail verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen.

ProRail adviseert indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij specifiek wordt gekeken naar de locatie en de bouwkarakteristiek van het te realiseren gebouw. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerkingen van het plan kunnen worden overwogen aan het gebouw. ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbesluit en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

De zienswijzen hebben wij als volgt beoordeeld:

Naar aanleiding van zienswijzen omwonenden Bouriciusstraat.

Datum
3 februari 2020

pagina
6 van 18

Zaaknummer
195279605

Ad. 1., 2. en 3.

Het bestemmingsplan laat bebouwing op deze afstand van de erfafscheiding toe. Ook is niet gebleken van een andere wettelijke bepaling die deze afstand ontoelaatbaar maakt. De bebouwing aan de zijde van de Bouriciusstraat is binnen de bouwzone gesitueerd en de ramen zijn op voldoende afstand van de erfafscheiding (Burgerlijke Wetboek) gerealiseerd. Naar aanleiding van de klachten van omwonenden over lichthinder is er een lichthindermeting uitgevoerd door de Odra. Uit deze meting is gebleken dat er overschrijdingen zijn en er zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem inmiddels maatwerkvoorschriften opgelegd. De inrichtinghouder heeft naar aanleiding van dit besluit een bezwaarschrift ingediend. Deze procedure loopt nog.

Datum
3 februari 2020

pagina
7 van 18

Zaaknummer
195279605

Ad. 4.

De welstandscommissie heeft ten aanzien van de reclames aangegeven dat lichtsterkte geen onderdeel uitmaakt van de welstandstoets. Op grond van het zorgplichtartikel in het Activiteitenbesluit kan het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften opleggen. De 'Richtlijn lichthinder' van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) dient hiervoor als richtlijn. Deze procedure komt voort uit een ander toetsingskader. Zie hiervoor ook hetgeen reeds onder ad. 3 is aangegeven.

Ad. 5

Deze vragen hebben betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en de handhaving op het parkeren. De inrichting van de openbare grond en het handhaven van parkeerovertredingen maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag om omgevingsvergunning.

Ad. 6.

Hiervoor verwijzen wij naar de uitspraak van de rechtbank in de beroepszaak tegen de eerdere vergunning. Dit beroep is ongegrond verklaard door de rechtbank waarbij ook inhoudelijk is ingegaan op de bezwaren die toen zijn ingebracht tegen de maximale bouwhoogte. Het ontwerpbesluit is inhoudelijk hetzelfde als de eerdere vergunning. Uitsluitend de voorbereidingsprocedure die gevolgd wordt is anders. In het stedenbouwkundig advies staat dat de overschrijding van de bouwhoogte een ondergeschikt onderdeel betreft van het hoofdvolume. De overschrijding zorgt voor plasticiteit in het gevelbeeld. Gezien de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3,60 meter en de geringe afwijking van de planologische toegestane bouwhoogte is het bouwplan aanvaardbaar, aldus het advies. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de dakopbouw weliswaar zorgt voor enige schaduwwerking in de achtertuinen van de achterliggende percelen, maar dat deze vooral merkbaar is in de wintermaanden wanneer de zon laag aan de horizon staat. In de zomermaanden, wanneer de tuin het meest gebruikt wordt, is van extra schaduw nauwelijks sprake. Dit komt door de hoog staande zon. Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden.

De rechtbank is van oordeel dat verweerder in zijn besluitvorming voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij zijn de ruimtelijke effecten van de bouwhoogte, zoals de schaduwwerking, betrokken. De vraag of een andere locatie voor de technische ruimte de voorkeur verdient, kan aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan niet afdoen. Het college van burgemeester en wethouders diende te beslissen op de aanvraag zoals die voorlag. Er rust geen plicht op het college van burgemeester en wethouders om een eventuele alternatieve locatie mee te nemen in de besluitvorming.

Dit weerlegt ook het nieuwe argument dat de bruin gemetselde muur afgebroken dient te worden en vervangen moet worden door iets van grijs materiaal. Het college beoordeelt de aanvraag zoals deze is ingediend. Voor het bouwplan is een positief advies uitgebracht door het team welstand en monumenten. Het college heeft zich aan dit positieve advies van het team welstand en monumenten geconformeerd.

Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail.

Door adviesbureau DGMR is er op 6 december 2019 een rapport (B.2019.0768.00.R001) uitgebracht ten aanzien van de trillingen door het railverkeer. De conclusies uit dit rapport zijn dat het treinverkeer op station Arnhem Centraal hooguit licht voelbare trillingen opwekt in het kantoorpand aan de Amsterdamseweg 54. De gemeten trillingssterkten V_{eff} als gevolg van treinverkeer zijn echter niet hoger dan 0,2 waarmee met een factor 3 marge wordt voldaan aan de streefwaarde uit de SBR-B voor kantoren. Ook de gemiddelde trillingssterkte V_{per} voldoet, ongeacht de beoordelingsperiode (D/A/N), met een ruime marge aan de daarvoor geldende streefwaarde.

Qua trillingen afkomstig van railverkeer zijn de doorgaande goederentreinen en ICE's op de sporen 5 t/m 11 nog enigszins meetbaar en een enkele dubbeldeks intercitytrein op spoor 10/11. Het overgrote deel van de op Arnhem stoppende treinen haalt qua trillingssterkte op de vloeren de voelbaarheidsdrempel van 0,1 niet eens.

Voorzover de treinen tot voelbare trillingen leiden in het kantoor liggen de trillingssterkten maar net hoger als die van sommige vrachtwagenpassages over de Amsterdamseweg die ook regelmatig licht voelbare trillingen opwekken.

Gelet op het vorenstaande is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem van oordeel dat gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de uitgebrachte adviezen afgeweken kan worden van de geldende bestemmingsplannen. Het woongenot van aan- en omwonenden wordt niet onevenredig aangetast.

Datum
3 februari 2020

pagina
8 van 18

Zaaknummer
195279605

Voorschriften en aandachtspunten

Datum
3 februari 2020

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

pagina
9 van 18

Zaaknummer
195279605

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:
 - Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal;
 - Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab kelder- en funderingsconstructie;
 - Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, trappen, lateien);
 - Detailberekeningen en – tekeningen van de staalconstructies;
 - Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
 - Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies;
 - Een uitgewerkt 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;
 - hoe om te gaan met de monumentale boom op het naast gelegen perceel.

Riolering

- Voor de nieuwbouw moet het hemelwater worden verwerkt op eigen terrein (conform Waterwet). Vuilwater kan worden aangesloten op gemeentelijke rioolstelsel in de Amsterdamseweg.

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 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.

Datum
3 februari 2020

pagina
10 van 18

Zaaknummer
195279605

Melding start bouw

- De aanvang van de werkzaamheden 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;
- 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:
 - onderdeel / onderdelen waarop de indiening betrekking heeft;
 - 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

- 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.

Bodem

- Dat indien er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie dit minimaal één week voor de daadwerkelijke toepassing moet worden gemeld aan de afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk van de Omgevingsdienst Regio Arnhem via 0900-1809;
- Dat als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreiniging waarneemt, hij de volgende acties onderneemt:
 - het bevoegd gezag, in deze de afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk van Omgevingsdienst Regio Arnhem, in kennis stellen via 0900-1809;
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit te laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
- Dat indien het een vermoedelijk geval van ernstige bodemverontreiniging betreft de verontreiniging gemeld dient te worden op basis van artikel 28 van de Wet Bodembescherming bij de afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk van de Omgevingsdienst Regio Arnhem;
- Dat de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb opgevolgd dienen te worden;
- Dat voor informatie over de te ontgraven grond en eventueel grondverzet verwezen wordt naar de website van uw gemeente;

Datum
3 februari 2020

pagina
11 van 18

Zaaknummer
195279605

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

Voorschriften

Geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Geen aandachtspunten van toepassing.

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 voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Geen aandachtspunten van toepassing.

Voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen geldt het volgende:

Datum
3 februari 2020

pagina
12 van 18

Zaaknummer
195279605

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Voor de aanleg van de betreffende uitweg wordt u verzocht contact op te nemen met de heer H. de Braal van de gemeente Arnhem, afdeling Stedelijk Onderhoud, telefoonnummer (026) 377 42 55.

Het is u niet toegestaan deze uitweg zelfstandig aan te leggen, aangezien de grond waarop de uitweg moet worden aangelegd in eigendom is van de gemeente Arnhem. Nadat u contact heeft opgenomen met de heer H. de Braal, ontvangt u op korte termijn een factuur voor het aanleggen van de uitweg. De uitweg zal daadwerkelijk worden aangelegd, zodra de aanlegkosten door u zijn voldaan.

Aandachtspunten

Indien u gebruik maakt van deze vergunning zonder dat de uitweg daadwerkelijk door of namens het cluster Openbare Ruimte van de gemeente Arnhem is aangelegd of op een andere wijze is aangelegd dan vermeld staat in de Nota Buiten Gewoon Basis (door de Raad vastgesteld op 14 november 2002) en waarmee de gemeente Arnhem niet kan instemmen, dan zal de eventueel ontstane schade worden hersteld en de kosten zullen op de vergunninghouder worden verhaald.

Voor het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame geldt het volgende:

Voorschriften

Geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Geen aandachtspunten van toepassing.

Overweging(en)

Datum
3 februari 2020

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

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

pagina
13 van 18

Zaaknummer
195279605

Bestemmingsplan

- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplannen "Arnhem Centraal II", "Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013".
- 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 Welstand commissie het volgende adviezen heeft uitgebracht:
Op 20 september 2017 heeft het Team het onderstaande advies uitgebracht:

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Omdat het hier om een nieuwbouw locatie gaat, wordt het plan getoetst aan de criteria zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan Arnhem Centraal Noord.

Beoordeling

Het plan betreft het bouwen van een kantoorvilla op de hoek van de Amsterdamseweg met de Brantsenstraat. Het betreft een strook van bebouwing langs de Amsterdamseweg aan de noordzijde van het vernieuwde station. De deels gerealiseerde en deels te ontwikkelen bebouwing met een dienstverlenende bestemming schermt de achterliggende woonbebouwing af van de (hoog) stedelijke invullingen rondom het stationsgebied. De locatie K12 maakt onderdeel uit van deze bebouwing. Het Team wordt geïnformeerd dat het bouwvolume volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Het betreft een kantoorgebouw met 4 bouwlagen. Het ontwerp is verbijzonderd door de overkraging van het gebouw over het openbare trottoir en een deel van het fietspad. Daarmee is het gebouw een schakel tussen de grotere volumes langs de Amsterdamseweg en wordt de bijzondere situering geaccentueerd. Het gebouw is reeds in 2009 positief beoordeeld door de toenmalige commissie en het kwaliteitsteam van Arnhem Centraal.

Nu ligt het (nagenoeg) identieke gebouw ter beoordeling voor. Het Team is van oordeel dat het volume een goede schakel is tussen het achterliggende woongebied en de geplande kantoorvolumes langs de Amsterdamseweg, die daarmee een afronding vormen aan de noordzijde van het project Arnhem Centraal.

De architectuur is opgebouwd uit verschillende volumes met een hoge transparantie en een gesloten schijf. Richting de bestaande woning is het transparante volume 2 lagen hoog, daarna vormt een gesloten bakstenen schijf, waarin het verticale transport intern is gesitueerd, de overgang naar het 4 laagse transparante volume. Maat en schaal van het ontwerp reageert goed op de omgeving. De gedekte kleurstelling van het gebouw is passend.

In de gevel is recent een wijziging doorgevoerd. In de grote transparantie pui is een toegangsdeur aangebracht. Binnen het karakter van de grote transparantie pui is ook een transparante toegangsdeur denkbaar en acceptabel.

De led reclame is geïntegreerd in het gesloten deel van de gevel, dat qua vorm en volume aansluit bij de bebouwing langs de Amsterdamseweg. De afmetingen stemmen overeen met hetgeen staat vermeld in de welstandsnota voor reclame.

Uiteraard dient de lichtsterkte gereguleerd te worden, conform de normering. Zoals ook elders dienen geen bewegende beelden (filmpjes) vertoond te worden op het scherm. De beelden mogen wel wisselen maar dienen tenminste 10 seconden 'stil' te staan, ter voorkoming van een onrustig beeld.

Voor de volledigheid, hoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de welstandstoets, wijst het Team er op dat de 'Richtlijnen Lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde' van toepassing zijn.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het bouwplan, op zichzelf, in samenhang met de omgeving en met inachtneming van de criteria uit het beeldkwaliteitsplan, aan redelijke eisen van welstand mits de te vertonen reclame op het ledscherm tenminste 10 seconden 'stil' staat ter voorkoming van een te onrustig beeld langs deze drukke weg van en naar het centrum,

Op 9 november 2018 zijn er stukken ingediend voor een gewijzigde reclamevoering. Het Team is gevraagd hierover te adviseren. In plaats van een vlak in het metselwerk in te werken led scherm wordt nu op de geheel vlak te metselen schijf in de zuidwest gevel, bestaande uit antraciet metselwerk, voorgesteld losse reclameletters aan te brengen met een hoogte van 375 mm en een lengte van 2530 mm. De letters worden van binnenuit verlicht. In de zuidoost gevel wordt een reclame van dezelfde afmetingen voorgesteld op het metselwerk.

Beoordeling

De architectonische werking van de gemetselde schijf in de zuidwest gevel wordt nog scherper en sterker door het aanbrengen van een ondergeschikte reclame op de gevel. De reclame is hoogwaardig, de losse letters zijn ondergeschikt in het gevelbeeld en zijn in de gevelarchitectuur ingepast. Ook in de zuidoost gevel is de reclame zorgvuldig ingepast en ondergeschikt in de gevelarchitectuur.

De criteria in het onderliggende welstandsniveau 'zware' toets zijn van toepassing omdat in het beeldkwaliteitsplan daarvoor geen specifieke criteria zijn opgenomen. De reclame past ruimschoots binnen deze criteria.

Voor de volledigheid, hoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de welstandstoets, wijst het Team er op dat de 'Richtlijnen Lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde' van toepassing zijn.

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 welstandsadvis;

Datum
3 februari 2020

pagina
14 van 18

Zaaknummer
195279605

- 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 bestemmingsplannen "Arnhem Centraal II", "Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013" aan het onderhavige perceel de bestemmingen "Verkeerdoeleinden-Verblijfsgebied", "Dienstverlening" en "Wonen" zijn toegekend;
- dat ingevolge artikel 2.5.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie bouwwerken alleen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd en met een bouwhoogte van maximum van 40/45m+NAP. Het pand heeft een hoogte van 47,69m+NAP en daarmee wordt de met een maximale bouwhoogte overschreden. Het gaat hierbij niet om de totale hoogte van het pand, maar om een smalle strook ter hoogte van de liftschacht die van de voorkant van het pand tot $\frac{3}{4}$ naar de achterkant van het pand loopt;
- dat het bouwplan gedeeltelijk boven de bestemming "Verkeerdoeleinden-verblijfsgebied" wordt gerealiseerd en dat ingevolge artikel 2.2.2. hier alleen in de bestemming passende bouwwerken mogen worden gerealiseerd;
- dat ter plaatsen van de te realiseren parkeerplaatsen het bestemmingsplan 'Burgemeesterswijk- Transvaalbuurt 2013' van kracht is en hier de bestemming 'Wonen' aan toe is gekend. Hier is parkeren toegestaan ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- dat de ter realiseren parkeerplaatsen ten behoeve zijn van de kantoorvilla;
- 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 afwijkingsmogelijkheid;
- dat op basis van de ruimtelijke onderbouwing het ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan;
- dat de overschrijding van de bouwhoogte ten behoeve van de technische ruimte is stedenbouwkundig in te passen. De technische ruimte is een ondergeschikt onderdeel van het hoofdvolume. De overschrijding zorgt voor plasticiteit in het gevelbeeld. Gezien de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3,60 meter en de geringe afwijking van de toegestane bouwhoogte past deze overschrijding in het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld. Door het parkeren ten behoeve van kantoor binnen de bestemming "Wonen" toe te staan heeft geen effect voor de parkeerdruk in de omgeving.

Tevens is het ruimtelijk gezien niet relevant of hier geparkeerd wordt ten behoeve van wonen of ten behoeve van kantoor. Gezien dit bovenstaande is deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

Datum
3 februari 2020

pagina
16 van 18

Zaaknummer
195279605

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

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

- dat er is aangetoond dat door de werkzaamheden de waterremmende werking van de leemlagen niet geschaad worden.

Voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen geldt het volgende:

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

Op grond van artikel 2.1.5.3, derde lid, van de Algemene plaatselijke verordening kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijke aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

In artikel 2.1.5.3, vierde lid, van de Algemene plaatselijke verordening voor Arnhem staat dat een vergunning moet worden geweigerd indien als gevolg van de aanleg van de uitweg voor wat betreft het gebruik van de aan de uitweg grenzende gronden strijdigheid met het geldende bestemmingsplan optreedt.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het aanleggen van een uitweg binnen deze bestemming.

Verkeer

De afdeling Productbeheer is om advies gevraagd met betrekking tot de bruikbaarheid van de weg en het veilig en doelmatig gebruik van de weg. De betreffende verkeersfunctionaris heeft geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitweg.

Welstand

Het bouwplan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het plan voor het aanleggen van een uitweg, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, wel aan redelijke eisen van welstand. Uw aanvraag is getoetst aan bovenstaande criteria. Uit deze toetsing is gebleken, dat het realiseren van de uitweg voldoet aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening en derhalve de omgevingsvergunning moet worden **verleend**.

Voor het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame geldt het volgende.

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

Datum
3 februari 2020

pagina
17 van 18

Zaaknummer
195279605

Welstand

dat het Team Welstand en Monumenten Welstand commissie het volgende adviezen heeft uitgebracht:

- Op 9 november 2018 zijn er stukken ingediend voor een gewijzigde reclamevoering. Het Team is gevraagd hierover te adviseren. In plaats van een vlak in het metselwerk in te werken led scherm wordt nu op de geheel vlak te metselen schijf in de zuidwest gevel, bestaande uit antraciet metselwerk, voorgesteld losse reclameletters aan te brengen met een hoogte van 375 mm en een lengte van 2530 mm. De letters worden van binnenuit verlicht. In de zuidoost gevel wordt een reclame van dezelfde afmetingen voorgesteld op het metselwerk.

Beoordeling

De architectonische werking van de gemetselde schijf in de zuidwest gevel wordt nog scherper en sterker door het aanbrengen van een ondergeschikte reclame óp de gevel. De reclame is hoogwaardig, de losse letters zijn ondergeschikt in het gevelbeeld en zijn in de gevelarchitectuur ingepast. Ook in de zuidoost gevel is de reclame zorgvuldig ingepast en ondergeschikt in de gevelarchitectuur.

De criteria in het onderliggende welstandsniveau 'zware' toets zijn van toepassing omdat in het beeldkwaliteitsplan daarvoor geen specifieke criteria zijn opgenomen. De reclame past ruimschoots binnen deze criteria.

Voor de volledigheid, hoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de welstandstoets, wijst het Team er op dat de 'Richtlijnen Lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde' van toepassing zijn.

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;

Verkeersveiligheid

- dat het plaatsen van de handelsreclame geen negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid;

Overlast

- dat het plaatsen van de handelsreclame niet leidt tot overlast van de in de nabijheid gelegen onroerende zaken.

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
3 februari 2020

Beroep

pagina
18 van 18

Zaaknummer
195279605

Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank door de belanghebbende, waaronder de aanvrager of derde-belanghebbende, wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. De termijn voor het indienen van het beroepschrift start met ingang van de dag na waarop het besluit ter inzage is gelegd. Voor de datum van de terinzagelegging wordt verwezen naar de gemeentepagina op www.overheid.nl, de Staatscourant of ruimtelijkeplannen.nl. Het beroepschrift moet ingediend worden bij:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift ten minste te bevatten:

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

Voor de ontvankelijkheid van het beroep is het gelet op artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht van belang dat er tijdig zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derdebelanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij:

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).