



Datum :
Ons kenmerk : 2014.0.017.484/mj
Zaaknummer : 2013-09-01244
Contactpersoon : mw. J. Elbrecht
Telefoonnummer : (026) 377 3139

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 17 september 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 eengezinswoningen inclusief uitrit gelegen aan de Helsdingenstraat 6 t/m 24, Larikshof 23 t/m 28, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie U nr. 344, 36, 37 en 38.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning **te verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de ingezonden en nader overgelegde 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:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c)
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik (artikel 2.2 lid 1e Wabo)

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 (artikel 2.1 lid 1a Wabo) aan artikel 2.10, voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c) aan artikel 2.12 lid 1a onder 3 en voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik (artikel 2.2 lid 1e Wabo) aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Crisis en herstelwet

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

Dit betekent onder meer dat belanghebbenden in hun beroepsschrift moeten aangeven welke bezwaren zij hebben tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Vermeld in het beroepsschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Arnhem besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Het realiseren van een uitweg ten behoeve van het te realiseren tankstation, mede gelet op de ruimtelijke onderbouwing is te rangschikken 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl en heeft met bijbehorende stukken van 18 december 2013 tot 30 januari 2014 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van deze publicatie zijn er zienswijzen ingediend door:

A. G. van Oosterwijk, Larikshof 32, 6823 HB Arnhem d.d. 15 januari 2014. Deze zienswijze is mede ondertekend door A.J. Snijder, Larikshof 31, 6823 HB Arnhem, B.W.R. Bruggenwirth, Larikshof 34, 6823 HB Arnhem, W.A. Koster, Larikshof 30, 6823 HB Arnhem en G.M.P. Hendriks, Larikshof 33, 6823 HB Arnhem;

B. Bewoners Larikshof e.o., A.J. Snijder, Larikshof 31, 6823 HB Arnhem, B.W.R. Bruggenwirth, Larikshof 34, 6823 HB Arnhem, W.A. Koster, Larikshof 30, 6823 HB Arnhem, de heer/mevrouw Hendriks, Larikshof 33, 6823 HB Arnhem, G. v. Oosterwijk, Larikshof 32, 6823 HB Arnhem, de heer/mevrouw Van Atten, Larikshof 35, 6823 HB Arnhem, J.C. Bakker, Plataanstraat 2, 6823 JJ Arnhem, de heer/mevrouw Hendriks, Plataanstraat 7, 6823 JJ Arnhem.

De zienswijzen hebben wij als volgt samengevat:

A. G. van Oosterwijk en mede ondertekenaars

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de geplande parkeerplaatsen tegenover de percelen Larikshof 30 en 34. De bewoners voorzien aanzienlijke overlast door de te parkeren auto's vanwege het invallend licht in huizen en tuinen van de koplampen, geluidsoverlast van startende motoren en afhankelijk van de windrichting stankoverlast en risico's voor de gezondheid.

Tevens kruist de geplande uitrit de verbindingsweg tussen diverse scholen en wordt door veel schoolkinderen gebruikt, dit lijkt omwonenden potentieel gevaarlijk.

De bewoners geven aan dat er een alternatief is voor de geplande parkeerplaatsen namelijk het gedeelte van de Larikshof waar voorheen de bejaardenwoningen stonden. Op die manier wordt de overlast voor omwonenden sterk verminderd.

B. Bewoners Larikshof e.o. A.J. Snijder

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen te hoge bebouwing met bijzonder veel woningen voor deze oppervlakte. Bezwaarden zijn van mening dat het mogelijk moet zijn nieuwe huizen wederom in laagbouw te realiseren. Zodat ze beter passen bij het unieke karakter van de wijk van de naast gelegen wijk Geitenkamp en het aan beide wijken grenzende park.
2. Verlies van leefruimte. Door een grote hoeveelheid huizen met twee of meer verdiepingen op de vrijgekomen plaats achter de huizen aan de Larikshof te bouwen worden de huizen van bezwaarden ingesloten.
3. Verlies c.q. schending van de privacy. Door de hoogte van de huizen en het hoogteverschil in het terrein heeft men vrij zicht in de tuinen van bezwaarden en kijkt men over de erfafscheiding direct in de tuinen en huizen van bezwaarden. Hierdoor worden zij in hun privacy geschaad.
4. Door het parkeren direct achter de woningen aan de Larikshof ontstaat er overlast door invallend licht in de huizen en tuinen door koplampen van parkerende voertuigen. Geluidsoverlast door startende motoren en slaan van portieren etc. Stankoverlast en gezondheidsrisico's door uitlaatgassen.
5. Parkeermogelijkheid is te gering in de omgeving. Als de parkeerplaatsen achter de nieuwbouw vol zijn, wat niet ondenkbaar is omdat men vaak meerdere auto's per huishouden heeft, zal men niet schromen deze in de Larikshof te parkeren.

Bezwaarden geven aan dat zij de geplande woningen zouden willen vervangen door laagbouw zoals er voorheen stond. Het voordeel is dat hiermee voldaan wordt aan de grote vraag naar woningen voor kleine huishoudens en senioren. Tevens kan de terugkeerbelofte worden ingelost aan de mensen die gedwongen moesten verhuizen en hier graag weer terug willen komen.

Voordeel hierbij is dat er geen verstoring van het zicht vanuit de Geitenkamp en het park plaatsvindt. Als de huidige plannen worden uitgevoerd dan ziet men vanuit het park een hoge bebouwing die het landschap abrupt onderbreekt.

Bij laagbouw blijft deze verstoring van de omgeving beperkt en gaat in ieder geval geleidelijk over en blijft een landschappelijk evenwichtige omgeving in stand.

Tevens zou er parkeermogelijkheid gecreëerd dienen te worden in de omgeving volgens de 1,5 norm voor de bestaande woningen aan de Larikshof en de Rosendaalseweg in combinatie met de parkeerplaatsen van de geplande nieuwbouw.

De zienswijzen hebben wij als volgt beoordeeld.

Ten behoeve van dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door de gemeente Arnhem. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom de gemeente van mening is dat afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het is de motivering van het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan.

A. G. van Oosterwijk en medeondertekenaars

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij op dat het college van burgemeester en wethouders het ingediende plan als ruimtelijk inpasbaar heeft beoordeeld. Het parkeren ten behoeve van de woningen is voorzien op het binnenterrein van de woningen. Alle woningen zijn met de voorzijde op de omliggende straten en het openbare groen georiënteerd. De voortuinen zijn beperkt gehouden zodat er op het binnenterrein ruimte ontstaat om het parkeren onder te brengen. Ten behoeve van de 16 eengezinswoningen worden 26 parkeerplaatsen aangelegd. Volgens de parkeernorm uit de beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening van de gemeente Arnhem zijn 24 parkeerplaatsen vereist. Er wordt dus ruim aan de gestelde parkeernorm voldaan. Buiten dit projectgebied zullen in het openbaar gebied aan de Larikshof aan de zijde van het park in totaal 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de te voorziene overlast van de te parkeren auto's merken wij het volgende op. Door de aanvrager zal een deugdelijke afscherming tussen de parkeerplaatsen en de tuinen van de woningen aan de Larikshof worden aangebracht. Eventuele hinder door de lichten van koplampen zal daarmee worden voorkomen. Het gebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen is passend binnen de woonfunctie. Gelet op dit gebruik ten behoeve van de woonfunctie kunnen wij niet inzien dat er een zodanig overlast zal ontstaan door startende auto's dat daardoor geluids-, stankoverlast en gezondheidsklachten zullen ontstaan. Door het realiseren van parkeerplaatsen op het binnenterrein worden de belangen van aan- en omwonenden niet onevenredig aangetast.

De uitrit is door de afdeling verkeer beoordeeld. Deze afdeling heeft met betrekking tot de bruikbaarheid van de weg en het veilig en doelmatig gebruik van de weg aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het aanleggen van de uitweg. Aanvullend zullen er twee verkeersdrempels worden aangelegd zodat de veiligheid ter hoogte van de inrit naar de parkeerhof zal worden verbeterd. Wij delen de mening van bezwaarden derhalve niet dat de uitweg potentieel gevaarlijk zou zijn.

Het deel dat aan de westzijde van de Larikshof ligt zal bij het park worden betrokken. Hiervoor wordt binnenkort een bestemmingsplanwijziging in procedure gebracht. De gemeente is voorstander van deze ontwikkeling. Aan de zijde van het park zullen alsnog in het openbaar gebied parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zal ook in het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied worden meegenomen.

B. Bewoners Larikshof e.o.

Ad. 1.

In het geldende bestemmingsplan "Geitenkamp" goedgekeurd 2001, zijn de gronden bestemd ten behoeve van "woondoeleinden" met een toegestane bouwhoogte van 9 meter. De bouw van de 16 woningen past qua bebouwingsmogelijkheden niet binnen het geldende bestemmingsplan. De te bouwen woningen hebben een bouwhoogte van ca. 10.30 meter en zijn anders gesitueerd. De nieuwe woningen krijgen zadeldaken zoals deze ook worden gebruikt bij de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied. Deze daken met een steile kap passen bij de beeldkwaliteit van Geitenkamp. Doordat er ook bij de detaillering van de nieuwbouw uit wordt gegaan van een aantal robuuste details die ook in de wijk Geitenkamp worden toegepast ontstaat er één geheel met beide wijken;

Geitenkamp en Arnhemse Allee. Het betreft eengezinswoningen met twee verdiepingen en een kap. Voor de ontwikkeling van deze woningen is gekozen voor een planologische afwijking omdat het gaat om een relatief kleine afwijking van het bestemmingsplan en deze procedure korter is dan een bestemmingsplanprocedure. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de stedenbouwkundige verkaveling goed aansluit op de ruimtelijke structuur en de bestaande zichtassen. De woningen oriënteren en begeleiden de omliggende wegen en de voorkanten van de woningen zijn naar het te behouden parkgebied georiënteerd. Het college van burgemeester en wethouders is na een afweging van de ruimtelijke effecten van het plan van mening dat de nieuwe woningen een positieve en waardevolle impuls zullen vormen voor de wijk Geitenkamp en haar huidige en toekomstige bewoners. Wij delen de mening van bezwaarden derhalve niet dat de voorgestelde bebouwing te hoog is en er te veel woningen op de beschikbare oppervlakte worden gerealiseerd. De commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan positief beoordeeld.

Ad. 2.

De te bouwen woningen zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woningen van bezwaarden woonachtig aan de Larikshof. Ook met de bebouwingsmogelijkheden die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan is het mogelijk eengezinswoningen met twee verdiepingen en een kap te realiseren met een maximale bouwhoogte van 9 meter (met binnenplanse afwijking tot een hoogte van 9.90 meter) op dit perceel. De nieuwe woningen worden langs de wegen gesitueerd en zijn ruimtelijke inpasbaar. Op het binnenterrein bevinden zich de parkeerplaatsen en de tuinen. Wij delen de mening van bezwaarden niet dat door het bouwen van deze woningen de woningen van bezwaarden worden ingesloten.

Ad. 3.

Het plangebied loopt op van circa 32 meter boven NAP tot 34 meter boven NAP. Dit hoogteverschil wordt in 3 stappen opgevangen. Ieder bouwblok heeft een eigen hoogteligging. Het verschil in hoogte per bouwblok is circa 75 centimeter. Dit hoogteverschil heeft niet tot gevolg dat de privacy van omwonenden onevenredig zal worden aangetast. Rondom de tuinen van de te bouwen woningen zullen erfafscheidingen worden aangebracht van gaashekwerk met klimop. Deze erfafscheidingen zorgen er voor dat er vanuit de tuinen geen direct zicht mogelijk is in de tuinen van bezwaarden. Ook wordt er een erfafscheiding aangebracht tussen de parkeerplaatsen en de tuinen van de bestaande woningen. Ook hierdoor wordt direct zicht voorkomen. Er ontstaat geen strijd met betrekking tot het burendrecht zoals is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en van het woongenot.

Ad. 4.

Zie hiervoor hetgeen reeds is vermeld onder A.

Ad. 5.

Ten behoeve van dit bouwplan worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbalans. Wij delen de vrees van bezwaarden niet dat het aantal parkeerplaatsen ten aanzien van dit project ontoereikend zal zijn.

Om toch tegemoet te komen aan de vrees van de omwonenden zullen door de gemeente in de Larikshof, buiten dit projectgebied, in het openbaar gebied extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het door aanvrager ingediende bouwplan is door het college van burgemeester en wethouders positief beoordeeld. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Tevens is het college van mening dat het woongenot van aan- en omwonenden niet onevenredig wordt aangetast. Gelet op de ruimtelijke inpasbaarheid van dit bouwplan ligt een wijziging of een alternatief bouwplan derhalve niet voor de hand.

Gewaarmerkte stukken

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

- Aanvraagformulier - 17-09-2013.pdf
- DGMR - M.2013.0366.00.R001v2 - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - 17-09-2013.pdf
- EP-berekeningen - 17-09-2013.pdf
- Evers - 13008.00-101 - riolering - 17-09-2013.pdf
- Geesink - BA-001 - Kadastrale tek - 13-02-2014.pdf
- Geesink - Documentenlijst - 13-02-2014.pdf
- Geesink - Weusten - BA-910 - binnenriolering - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-010 - renvooi - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-020 - berging 01 enkel vrijstaand - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-021 - berging 02 enkel vrijstaand - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-022 - bergingen 03 dubbel geschakeld - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-030 - erfafscheidingen fragment 1 tm 5 - 14-11-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-101 - blok 1 plattegronden gevels en doorsnede - 14-11-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-102 - blok 2 plattegronden gevels en doorsnede - 14-11-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-103 - blok 3 plattegronden gevels en doorsnede - 14-11-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-104a - blok 4 plattegronden - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-104b - blok 4 gevels en doorsneden - 14-11-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-700 - principedetails - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - BA-900 - bouwbesluitberekeningen - 17-09-2013.pdf
- Geesink Weusten - kleuren- en materialenstaat - 14-11-2013.pdf
- Geesink Weusten - oppervlakten en inhouden - 17-09-2013.pdf
- Gemeente Arnhem - bestemmingsplan - 17-09-2013.pdf
- Lucassen - statische berekeningen en overzichtstekeningen - 17-09-2013.pdf
- Overzicht EnergiePrestatie - 17-09-2013.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing - 17-09-2013.pdf
- Tek en foto s - Erfafscheding - 13-02-2014.pdf
- Trebbe - bouwveiligheidsplan - 17-09-2013.pdf
- 13-351 aanvullende berekening (2013-10-31).pdf

Het navolgende deel bevat informatie over de afzonderlijke activiteiten.

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:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - o resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
 - o advies aangaande het type fundering;
 - o berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - o overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - o belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - o belastingen op de fundering
- Palenplan, waarop aangegeven:
 - o rapportnummer geotechnisch rapport;
 - o plaats van de sondeerpunten;
 - o gemaatvoerde paallocaties;
 - o de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - o paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - o type en afmetingen van funderingspalen;
 - o paalkopdetail met aansluiting op de fundering
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
- Detailberekeningen en -tekeningen van 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:
 - o één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt;
 - o de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.; de situering van het bouwwerk;
 - o de aan- en afvoerwegen;
 - o de laad-, los- en hijszones;
 - o de plaats van de bouwketen;
 - o de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - o de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- Een uitgewerkt werkplan waarin de funderingswijze is omschreven en hoe om te gaan met de aanwezige leemlagen zodat deze in tact blijven.

Bodem

- Dat eventueel te ontgraven grond niet vrij in gebruik is.
- Dat voor meer informatie over grondverzet verwezen wordt naar de website www.arnhem.nl/bodem. Onder "grondverzet en hergebruik licht verontreinigde grond" wordt uitleg gegeven over hergebruiksmogelijkheden van licht verontreinigde grond. Hier is ook de Handreiking Grondverzet incl. kaarten en tabellen te vinden en te downloaden.

Melden werkzaamheden

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

Voor meer informatie over het melden van de door u voorgenomen of beëindigde werkzaamheden verwijzen wij u naar de brochure aandachtspunten (ver)bouw, deze brochure staat op www.arnhem.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.
- De gemeente Arnhem verzoekt u documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen, onder vermelding van uw zaaknummer. Dit kunt u doen via wabo@arnhem.nl. Om omvangrijke of grote aantallen bestanden te mailen naar wabo@arnhem.nl is de voorziening Arnhem Transfer beschikbaar. Deze voorziening treft u aan op <http://www.arnhem.nl/bestanden>.

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 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.

Melden werkzaamheden

De meldingen kunnen, onder vermelding van uw zaaknummer 130901244 bij het onderwerp, digitaal worden gestuurd naar wabo@arnhem.nl. Voor meer informatie over het melden van de door u voorgenomen of beëindigde werkzaamheden verwijzen wij u naar de brochure aandachtspunten (ver)bouw. Deze brochure staat op www.arnhem.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;

Uitwerking Bouwveiligheidsplan

- Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:
 - o trillingen tijdens bouwwerkzaamheden, zoals inbrengen van funderingspalen of damwanden, dienen beperkt te worden overeenkomstig het gestelde in het SBR-rapport "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn, deel A";
 - o de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
 - o dat de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd mag worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;

- o de verticale bouwputbegrenzingsen mogen niet zodanig vervormen, dat de veiligheid van belendende bouwwerken of in de weg gelegen kabels en leidingen geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
- o de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
- o de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
- o er dient van alle in de nabijheid gelegen bouwwerken een opnamerapportage te worden gemaakt waarin tenminste de volgende aspecten zijn vastgelegd:
 - foto's van de diverse gevels;
 - een beschrijving van de hoofdstructuur van het pand;
 - de bouwkundige staat van het pand;
 - reeds aanwezige schade of vervorming;
 - de aanlegdiepte- en breedte van de fundering of;
 - de soort en inheidiepte van funderingspalen palen;
- o er dient tijdens de uitvoering dagelijks constructief deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn, dat namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden;

Riolering

- In dit gebied ligt een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke vuilwaterstelsel worden geloosd;
- Op grond van het gemeentelijke beleid dient het hemelwater geïnfiltreerd;
- 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. Voor meer informatie hierover en voor de indiening van de melding kunt u terecht bij het Digitale Loket op www.arnhem.nl, of bij het loket Bouwen, Wonen en Leefomgeving, gevestigd op de begane grond van het stadhuis aan de Koningstraat 38;

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 (026) 377 1887;
- dat als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreiniging waarneemt, hij de volgende acties onderneemt:
 - o het bevoegd gezag, in deze de afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk van Omgevingsdienst Regio Arnhem, in kennis stellen via (026) 377 1887;
 - o het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - o 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 van de gemeente Arnhem opgevolgd dienen te worden;

- Dat voor informatie over de te ontgraven grond en eventueel grondverzet verwezen wordt naar de website www.arnhem.nl.

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 "Geitenkamp".

dat de strijdigheid kan worden opgeheven indien medewerking kan worden verleend aan de planologische afwijking die voor de realisering van dit project noodzakelijk is;

dat voor de verleende medewerking aan de planologische afwijking naar de hieronder opgenomen deoltoestemming wordt verwezen.

Welstand

- dat de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit het volgende advies heeft uitgebracht:
Tijdens de bespreking zijn aanwezig projectleider van Vivare en de architect.

Toetsingskader

Het bouwplan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'licht'. Het terrein is gesitueerd aansluitend aan het rijksbeschermd stadsgezicht Geitenkamp.

Bespreking

De commissie heeft de beoordeling in haar vergadering van 14 oktober aangehouden omdat zij nog een aantal vragen had, die nog beantwoordt dienden te worden.

De architect vertelt dat een aantal dakkapellen zijn vervallen om kostentechnische redenen. De resterende dakkapellen (zink) vormen een 'spel' met de gevelkozijnen die op een aantal plekken zijn omkaderd met een zinken rand.

De erfafscheidingen oogden met name in de 'poort' naar het achterterrein wat armoedig. De verbetering in het ontwerp is dat de 'groene' erfafscheiding nu voor het noodzakelijke betonnen keerwandje is gesitueerd. De hoogte van het hek wordt aan de bovenzijde gelijk (waterpas) gehouden. De architect vertelt dat de situering van de bergingen van de kavels 9 en 10 nog wijzigen.

De keuze voor de grijze dakpan is ingegeven door de gedachte dat de aan te brengen pv-zonnepanelen wegvallen in de grijze kleur en juist opvallen bij een rode dakpan.

Beoordeling

Het is plezierig dat nu zowel de opdrachtgever als de ontwerper aan tafel zitten voor een aanvullende toelichting. De commissie kan de toelichting van de ontwerper op de doorgevoerde wijzigingen goed volgen en is met de ontwerper van mening dat de kwaliteit van de erfafscheiding verbetert door de genoemde maatregelen. Wel blijft de commissie van oordeel dat een rode keramische dakpan beter aansluit op het rijksbeschermd deel van de Geitenkamp. Het is 'eerlijk' dat de zonnepanelen opvallen in een 'rood' dak.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet de aanvraag, op zichzelf alsook in relatie tot de omgeving, aan redelijke eisen van welstand mits er een rode keramische dakpan wordt toegepast.

- 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 voor de betreffende locatie de volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Adviesbureau	: Kobessen milieu
Soort onderzoek	: verkennend bodemonderzoek
Projectnummer/rapportnummer	: P2069.01
Datum rapportage	: 30-08-2013
Adviesbureau	: BOOT
Soort onderzoek	: verkennend en nader bodemonderzoek
Projectnummer/rapportnummer	: ME07174
Datum rapportage	: 27 juli 2007
Adviesbureau	: BOOT
Soort onderzoek	: eindsituatie (na sloop panden)
Projectnummer/rapportnummer	: ME07525D-002
Datum rapportage	: 30-juli 2008
Adviesbureau	: BOOT
Soort onderzoek	: evaluatie bodemsanering
Projectnummer/rapportnummer	: ME08116-01
Datum rapportage	: 7 januari 2009
- dat op basis van de onderzoeksgegevens er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen voor de bouwplannen op de locatie.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, geldt het volgende:

Voorschriften

Voor deze activiteit zijn geen voorschriften van toepassing.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Grote planologische afwijking

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Geitenkamp" aan het onderhavige perceel de bestemming "Woondoeleinden" is toegekend. De woningen worden voor de deel in de onbebouwbare zone van deze bestemming gebouwd. Dat ingevolge artikel 2.1.2 niet in de onbebouwbare zone mag worden gebouwd;
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een deel van de woningen in de onbebouwbare zone;
- dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen;
- dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onderdeel a sub 3 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

Voorschriften

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.

Overwegingen

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

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Geitenkamp" is het perceel bestemd ten behoeve van "Woondoeleinden". 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.

Uw aanvraag is getoetst aan bovenstaande criteria. Uit deze toetsing is gebleken, dat het realiseren van de uitweg wel voldoet aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening voor Arnhem en derhalve de omgevingsvergunning moet worden verleend.

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 op www.overheid.nl.

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,

Namens burgemeester en wethouders van Arnhem,

b. a. 

ing. A. T. Lamers

Hoofd vergunningen bouw

Omgevingsdienst Regio Arnhem

