

# ONTWERPBESLUIT



Omgevingsdienst  
**Regio Arnhem**

Datum : **12 SEP. 2013**  
Ons kenmerk : 2013.0.092.620/SE  
Zaaknummer : 2013-06-00928  
Contactpersoon : S. Zandwijken  
Telefoonnummer : (026) 377 35 59

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 13 juni 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van een kantoorpand tot studentenhuisvesting gelegen aan de Bergstraat 280, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: P nr. 06366.

### Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de ingezonden 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:

1. Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
2. Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor transformeren (verbouwen) van een kantoorpand tot studentenhuisvesting (artikel 2.1 lid 1a) aan artikel 2.10, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c) aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

### 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 transformeren van een kantoorpand tot studentenhuisvesting aan de Bergstraat 280 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.

### **Gewaarmerkte stukken**

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

- Aanvraagformulier publiceerbaar - 13-06-2013;
- DGMR - B.2013.0800.00.R001 - geluidwering gevels - 11-09-2013;
- Heebing - Aanvullend advies A - 11-07-2013;
- Heebing - Statische berekening - 11-07-2013;
- Hofstede - verkennend bodemonderzoek - 28-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-01 - Souterrain - bestaand -13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-02 - Begane grond - bestaand -13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-03 - 1e Verdieping - bestaand -13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-04 - 2e Verdieping - bestaand - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-05 - 3e Verdieping - bestaand - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-06 - Dakoverzicht - Bestaand - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-07 -Gevels-en-doorsneden - Bestaand - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-BS-S01 - Terreinindeling - Bestaand - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-01 - Souterrain - Nieuw - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-02 - Begane grond - Nieuw - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-03 - 1e Verdieping - Nieuw - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-04 - 2e Verdieping - Nieuw - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-05 - 3e Verdieping - Nieuw - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-06 - Dakoverzicht - Nieuw - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-07 - Gevels en doorsneden - nieuw -13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-08 - Principe-details-galerij en trap - 13-06-2013;
- Hurenkamp - 13017-OV-S01 - Terreinindeling - 13-06-2013;
- Hurenkamp - Bouwbesluittekeningen en Berekeningen - 13-06-2013;
- Hurenkamp - BT-09 - Horizont details - 31-07-2013;
- Hurenkamp - BT-09 - Verticale details - 31-07-2013;
- Hurenkamp - Foto s - 13-06-2013;
- Paul Staats - BSTA1 - verbeelding Bergstraat - 19-06-2013;
- Paul Staats - BSTA1 - verbeelding Bergstraat - 28-06-2013;
- Paul Staats - geschiktheidsbeoordeling vleermuizen - 28-06-2013;
- Paul Staats - Ruimtelijke Onderbouwing - 19-06-2013;
- Van der Boom - geluidbelasting wegverkeer - 28-06-2013;

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 geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Hieronder is begrepen:

1. 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);
2. wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
3. Detailberekeningen en – tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;
4. Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
5. Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.
6. een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen;
7. de detaillering van de wand-, pui-, deur- en plafond/vloerconstructies met een WBDBO-eis (WBDBO = weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag);
8. de noodverlichtingsinstallatie;
9. de ontgrendelingssystemen van vluchtdeuren;
10. de centrale verwarmingsinstallatie;
11. de mechanische ventilatie-installatie;
12. 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:  
een 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 plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

#### *Melden werkzaamheden*

U moet uiterlijk een dag van tevoren het storten van beton melden. De melding kan, onder vermelding van uw zaaknummer, per mail worden verzonden naar [wabo@arnhem.nl](mailto: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](http://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](mailto:wabo@arnhem.nl). Om omvangrijke of grote aantallen bestanden te mailen naar [wabo@arnhem.nl](mailto:wabo@arnhem.nl) is de voorziening Arnhem Transfer beschikbaar. Deze voorziening treft u aan op <http://www.arnhem.nl/bestanden>.

##### *Melding start bouw*

- Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden:
  - De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden;

##### *Melding start storten beton*

- U moet uiterlijk een 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 130600928 bij het onderwerp, digitaal worden gestuurd naar [wabo@arnhem.nl](mailto: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](http://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:
  - onderdeel / onderdelen waarop de indiening betrekking heeft;
- Alle berekeningen, tekeningen en rapportages moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn;
- De samenhang tussen de verschillende onderdelen en de samenhang in relatie tot de totale constructie moet duidelijk uit de ingediende bescheiden blijken;
- Bij wijzigingen dient de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerder ingediende versie duidelijk op tekening te worden aangegeven;

#### *Riolering*

- In dit gebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke rioolstelsel worden geloosd;
- dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) riolaansluiting(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](http://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 een 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:
  - het bevoegd gezag, in deze de afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk van Omgevingsdienst Regio Arnhem, in kennis stellen via (026) 377 1887;
  - 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 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](http://www.arnhem.nl).

#### **Overwegingen**

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

#### *Bestemmingsplan*

- dat gebleken is dat het project in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Coehoorn".

- dat de strijdigheid kan worden opgeheven indien medewerking kan worden verleend aan de planologische afwijking die voor de realisering van dit project noodzakelijk is;
- dat voor de verleende medewerking aan de planologische afwijking naar de hieronder opgenomen deelt toestemming wordt verwezen.

#### *Welstand*

- dat de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit 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'.

##### Beoordeling

Het bouwplan bestaat uit het herbestemmen van een kantoorgebouw tot woonruimte (voor studenten). De commissie is blij verrast door dit bouwplan en onderschrijft deze ontwikkeling van harte. Het komt de leefbaarheid van het centrumgebied / stationsgebied ten goede.

Intern wordt het pand geheel opnieuw ingedeeld, wat ook consequenties heeft voor de gevels.

##### *Zuidgevel (straatgevel)*

In deze gevel zijn de aanpassingen beperkt tot de plintzone. In de bestaande plint, die is verbijzonderd door afwijkende metselverbanden en afwijkend kleurgebruik (rood en bruin) worden kozijnen bijgeplaatst ter verkrijging van daglicht in de erachter gesitueerde kamers. Aan de linker zijde van de straatgevelplint zijn al 4 grote kozijnen aanwezig, waartussen een identieke 5e wordt geplaatst. Verder worden meerdere nieuwe (kunststof) kozijnen geplaatst. Een minder gesloten plint levert een vriendelijker straat- en gevelbeeld op. In de bestaande situatie zijn er ook al kunststof kozijnen aanwezig, met nauwelijks een negge wat (helaas) een (te) vlak gevelbeeld oproept. De commissie is van oordeel dat de nieuw te plaatsen kozijnen met een afwijkende vormgeving, acceptabel zijn mits er een neggemaat wordt aangehouden van 80-100 mm. Dit levert enige plasticiteit van de gevelplint op, hetgeen tevens verwant is aan de bovenliggende gevel (bestaande uit 4 bouwlagen).

##### *Noordgevel (achtergevel)*

In deze gevel vinden stevige aanpassingen plaats, de woningen worden middels galerijen ontsloten en er wordt een nieuwe buitentrapp aangebracht. De gevelplint wordt aangepast, alsook op de verdiepingen waarin toegangsdeuren worden gemaakt. Het geveldeel waarachter toiletgroepen zaten, worden transparanter i.v.m. de gewijzigde gevelindeling. De aanpassingen zijn op zich eenduidig en aanvaardbaar, de oorspronkelijke gevelritmiek blijft nog enigszins herkenbaar. Vanuit de nota zijn er nauwelijks eisen voor een dergelijke gevel.

##### *Westgevel*

In deze kopgevel zelf verandert niets, wel wordt het trappenhuis met bordessen zichtbaar, maar de vormgeving daarvan is voldoende luchtig.

Samengevat voldoet het plan in hoofdlijnen aan de criteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.2.2 van de nota, op detailniveau is een geringe aanpassing nodig op detailniveau (negge nieuwe kozijnen voorgevelplint).



### Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het plan, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarden dat de nieuwe kozijnen in de plint van de voorgevel (zuid) een negge krijgen van tenminste 80 mm.

- 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 milieuadviseurs Hofstede cs voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer ach.acn.12288.r01, d.d 28 februari 2013) heeft uitgevoerd;
- dat op basis van de onderzoeksgegevens er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen voor de bouwplannen op de locatie.
  - 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](http://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.

## **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 "Coehoorn" aan het onderhavige perceel de bestemming "gemengd -1" is toegekend en dat ingevolge artikel 5 van de regels behorende bij het bestemmingsplan, deze locatie uitsluitend bestemd is voor het gebruik ten behoeve van maatschappelijke functies, bedrijven, kantoren, nutsbedrijven en verkeersvoorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals parkeren en straatmeubilair.;
- dat het project (het transformeren van een kantoorpand tot studentenhuisvesting) daarom in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 van de Wabo;
- dat het project niet in strijd is met de stedenbouwkundige inzichten voor dit gebied;

- dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan;

### **Inwerkingtreding**

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is een termijn van zes weken die start met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is gepubliceerd in de Arnhemse Koerier.

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

Hoogachtend,

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

ing. A. T. Lamers  
Hoofd vergunningen bouw  
Omgevingsdienst Regio Arnhem