



De heer P.G. Alstein
Albert Schweitzerstraat 6
6836 LB ARNHEM

Datum :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2014.0.097.860/mj
Zaaknummer : 2014-07-01039
Contactpersoon : mw. T. Bod
Telefoonnummer : (026) 377 5196

Onderwerp: Terinzagelegging ontwerp besluit

Geachte heer Alstein,

Op 16 juli 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning gelegen aan de Nel Klaassenstraat 10 te Arnhem. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 140701039. Wij verzoeken u bij eventuele correspondentie dit nummer te vermelden. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Ter inzage legging ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl. U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld.

Nadere informatie

Hebt u vragen over deze brief of wilt u meer informatie over de behandeling van uw aanvraag, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon, mevrouw T. Bod, telefoonnummer: (026) 377 5196. Voor meer informatie kunt u ook terecht op de website van de gemeente Arnhem, www.arnhem.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Arnhem,

Hoofd vergunningen bouw
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage

- Ontwerpbeschikking

i.a.a.: archief, Gemachtigde: Groothuis Bouw Bv, Titaniumweg 10, 8304 BR ERMELO.



Datum :
Ons kenmerk : 2014.0.097.860/mj
Zaaknummer : 2014-07-01039
Contactpersoon : mw. T. Bod
Telefoonnummer : (026) 377 5196

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 16 juli 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning gelegen aan de Nel Klaassenstraat 10, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: AE nr. 00875.

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:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Het uitvoeren van werk of werkzaamheden bepaald bij bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo)
- Strijdig Gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- Uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) aan artikel 2.10, voor Het uitvoeren van werk of werkzaamheden bepaald bij bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo) aan artikel 2.11, voor Strijdig Gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) aan artikel 2.12 en voor Uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e 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.

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 realiseren van een woning gelegen aan de Nel Klaassenstraat 10 te Arnhem valt onder categorie 2 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 - 16-07-2014
Bodeminzicht - 1336-RO - bijlage 2 VBO - 16-07-2014
Boven - 1336-EPC-01 - Algemene gegevens - 16-07-2014
Brink - 1336-TT-02 - Techn tekening - 16-07-2014
EconStruct - 1336 - Statische berek bovenb - 16-07-2014
Groothuis - 1336-PD-01 - details - 16-07-2014
IJb - 89071 - Fundering Balkenboekje 16-07-2014
IJb - 89071 - Fundering Berekening - 16-07-2014
IJb - 89071 - Fundering Overzicht - 16-07-2014
IJb - 89071 - Funderingsadvies - 16-07-2014
IJb - 89071 - Funderingsadvies Sonderingen - 16-07-2014
Miltop 1336-RO - bijlage 3 Saneringsonderzoek - 16-07-2014
Ruimtelijke onderbouwing - 08-09-2014
Situatie - 01-08-2014
Toetsing bouwbesluit - 16-07-2014
BB-vent 04 - plattegrond - 01-10-2014
BB-vent 05 - plattegrond - 01-10-2014
Brink Flee - B01 - bestek - 01-10-2014
1336-RO - bijlage 1 - Kaart ligging - 16-07-2014
1336-TR-01 - Traptekening - 16-07-2014

Het navolgende deel bevat informatie over de afzonderlijke activiteiten.

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

Voorschriften

Het volgende voorschrift is 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:

- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
- Detailtekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;

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

- 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;
 - De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, waaronder het slaan van proefpalen.

Melding start storten beton

- U moet uiterlijk één dag van tevoren, bij voorkeur per mail, het storten van beton melden.

Melding einde bouw

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

Melden werkzaamheden

- De meldingen kunnen, onder vermelding van uw zaaknummer 140701039 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:
- 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

- In dit gebied ligt een geïntegreerd rioelstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke rioelstelsel worden geloosd (grijs is vuilwater);
- Op grond van het gemeentelijke beleid dient het hemelwater oppervlakkig te worden afgevoerd naar het openbare gebied;
- dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) rioelaansluiting(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;
- 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.

Uitzetten bouwplannen:

- dat voor het uitzetten van de gevelijnen contact opgenomen dient te worden met de afdeling Gegevens Beheer van het cluster Intern Ondersteuning van de Gemeente Arnhem;

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 "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost".

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

- In het kader van vooroverleg heeft de commissie in de vergadering van 28 januari 2013 aangegeven

wat er globaal op deze plek het beste past qua volume.

- De commissie kan in hoofdlijnen instemmen met het voorliggende ontwerp met een klassieke uitstraling, welke niet strijdig is met de criteria (hoofdstuk 3.2.2.) van de nota gezien de bestaande diversiteit van de bebouwing aan de Mooieweg.

- De volgende aanbevelingen worden meegegeven om het plan nog beter te maken:

* vervang de middelste twee dakkapellen in het voordakvlak door één in de as boven de entree en maak deze desnoods wat groter dan de andere twee dakkapellen;

* laat de qua stijl afwijkende ramen ter hoogte van de zolder (2^e verdieping) in de topgevels vervallen of maak ze in ieder geval kleiner;

* voorkom teveel dakdoorvoeren in het dak, benut hiervoor bij voorkeur de schoorstenen.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het bouwplan, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, aan redelijke eisen van welstand.

- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte welstandsadvies;

Bouwbesluit 2012

- dat uit de aanvraag is gebleken dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012;

Bodem

dat de adviesbureaus Bodeminzicht en Miltop voor de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek respectievelijk met kenmerk B1026 d.d. 12 november 2010 en 1126-28 saneringsverslag Mooieweg 31 26-11-2012 MvK d.d. 26 november 2012 hebben uitgevoerd; 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 uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald, geldt het volgende:

Overwegingen

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

Het werk bevindt zich of de werkzaamheid vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" is vastgesteld;

Op grond van de plankaart van het bestemmingsplan "Arnhem Zuid-Oost" zijn de volgende werkzaamheden vergunningplichtig gesteld:

- Het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen.
- Het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies installaties of apparatuur.
- Het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, vijvers, greppels, beken en andere watergangen..
- Het ophogen, bodem verlagen of vergraven, egaliseren en ontginnen van gronden.
- Het aanbrengen van beplanting.
- Het verlagen van de bodem of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist.
- Werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- Het aanbrengen of verbreden van verharding zoals voet- en rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen.
- Het aanbrengen van recreatievoorzieningen.
- Het aanbrengen van rasters

Aangezien de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden die in het bestemmingsplan vergunningplichtig zijn gesteld, heeft voor iedere werkzaamheid een toetsing plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan stelt dat de vergunning alleen kan worden verleend indien de werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend. Tevens mogen de werkzaamheden en de te verwachten gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden dan wel de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening niet onevenredig aantasten.

Om na te gaan of de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hebben wij advies gevraagd aan het cluster Beleid en Regie, afdeling Ruimte en afdeling Omgevingskwaliteit. Uit de adviezen blijkt dat door de werkzaamheden **geen strijdigheid** optreedt met de bestemming en de doeleinden en dat de werkzaamheden **geen belemmering** vormen voor de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden, mits u zich aan de voorschriften houdt die aan deze vergunning worden verbonden.

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

Overweging

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

Bestemmingsplan

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" aan het onderhavige perceel de bestemming Wonen bijgebouwenzone is toegekend en dat ingevolge artikel 22 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie alleen binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd en deze locatie mag worden gebruikt voor wonen;
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan aangezien hier een kavelsplitsing heeft plaats gevonden en er een extra woning wordt gerealiseerd;
- dat de omgevingsvergunning verleend kan worden met een grote planologische afwijking;
- dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan;

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 4255. 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 "Bestemmingsplan Arnhem Zuid-Oost" is het perceel bestemd ten behoeve van "Groen en Verkeer-Wegverkeer". Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het aanleggen van een uitweg binnen deze bestemming.

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 digitaal 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,

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