Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Verdi-Staete Living B.V.
De heer [redacted]
IJsselburcht 3
6825 BS Arnhem

Datum

Pagina
1 van 22

Zaaknummer
ODRA22AB0583

OLO-nummer
6558345

Behandeld door
[redacted]

Onderwerp: Definitief besluit vergunningaanvraag

Geachte heer Vermeer,

Op 28 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van 59 appartementen en een parkeerkelder op een perceel aan de Zeelandsingel 40, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: AE, nummer: 7656 en 7657.
Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA22AB0583.
U bent de enige die dit besluit krijgt. Graag (indien nodig) het besluit ook delen met uw gemachtigde.

Beoordeling
Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We verlenen een omgevingsvergunning voor de voorgelegde activiteit(en). Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

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

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

026 377 16 00
postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528

Betaling leges
U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 133.312,42.
De leges zijn als volgt opgebouwd:

- Activiteit bouwen € 129.612,42
- Buitenplanse afwijking bij bouwen € 2.996,00
- Beoordeling milieukundig bodemrapport € 704,00

Voor de legesrekening hebben wij de bouwkosten berekend op € 6.353.550,00 inclusief btw.

Op basis van de legesverordening van de gemeente Arnhem is er voor het bouwen van appartementen een basisbedrag vastgesteld van € 315,00 per m3, inclusief btw.

Publicatie
Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl.

Inwerkingtreding
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn 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 bezwaartermijn 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 bezwaar of beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.
Daarover informeren wij u in de bijlage.

Toelichting
De gevolgde procedure, voorschriften en 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.

Heeft u vragen?
Dan kunt u contact opnemen met de heer [redacted] Hij is bereikbaar op telefoonnummer: [redacted] of per e-mail via postbus@odra.nl.

Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via postbus@odra.nl. Vermeld dan wel uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem,

[redacted]
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlagen:
- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 1242 definitief ontwerp d.d. 19-04-2024
- Ruimtelijk onderbouwing d.d. 13-06-2024
- 240418-517-A-TBB02.pdf (d.d. 18-04-2024)
- 230314-517-B-TBB01D.pdf
- 6558345_1648480881804_publiceerbareaanvraag.pdf
- Kragten geluidwering gevel 20220407-ARN016-RAP-AKO-GWG-1.0
- 1895 - 2021-06-11 - Schetsontwerp
- 1895 - ON15 A0_200_ont (boombalans)
- 1895 - ON15 A0_200_ont (nieuwe parkeerplekken)
- 1895 - ON16 A0_200_ont
- 6558345_1649317380852_20220407-ARN016-RAP-AKO-GWG-1.0.pdf
- 6558345_1650378386970_582532723_4B820A8F1770402D9753ED7C5F4E2040.pdf
- 6558345_1650378301895_uniec3_Zeelandsingel_40_te_Arnhem__-_BLOK_A_-_DEF_-_220415_2022-04-19_10_39_51.pdf
- 6558345_1650378387004_469327248_ACE1473209614333BF2075B06152913B.pdf
- 6558345_1650378386988_224124195_ED7B4213D6FF4BD58E26897CCB2A8106.pdf
- 6558345_1650378387037_530883582_2753F742387A44A691929F465418EF49.pdf
- 6558345_1650378387020_492420506_DE4D4DF8F73C47E3AF6CD9360E840D0A.pdf
- 6558345_1650378387051_600830688_C1E4CB765FE6455D92E90CBFF6260219.pdf
- 6558345_1650378387067_667248298_FB113D3037E5413F8772A99F4869C670.pdf
- 6558345_1650378387083_718396303_936C749D7C2D42CDA822E7FDF91F0969.pdf
- 6558345_1650378387098_810845260_230F97454E514251B6FBABC155E14B20.pdf
- 6558345_1650378387113_922984220_7368111AB4DE43E384A450B0C195B23E.pdf
- 6558345_1650378387128_181383421_D0E773DFF96342CFB8D74AA1B25536BA.pdf
- 6558345_1650378387159_290313715_DD166B90CFFE4FA998E0CA54B2E99CA4.pdf
- 6558345_1650378387144_251032905_D41A5451AEC24BCC9020FCFFD8E3E8F3.pdf
- 6558345_1650378387175_334866224_DB17129BEE5D4B49A0D9296EA3A5194F.pdf
- 6558345_1650378387236_512816920_ED4B0615AEE4481880EF8B49F8342260.pdf
- 6558345_1650378387190_405539770_E21687841BF64D1B853AA325D9543A5D.pdf
- 6558345_1650378582356_777903271_3217550145794E82A7E0A730258B1D58.pdf

- 6558345_1650378387205_439238717_142A7744CC7A4603BD3E0C1AF17E70A2.pdf
- 6558345_1650378582310_225301702_50487539B0E24B4FAE8372503D5E4B0D.pdf
- 6558345_1650378617084_699015984_9EEF1D5FC52F4B5FBF3F36F66F07B7A3.pdf
- 6558345_1650378617099_774638310_ECD49FB71F7F46F0AD141FFFC0DC32DF.pdf
- 6558345_1650378582340_691572150_18BED24087B146CA86BDEF6DE132ED45.pdf
- 6558345_1650378617068_564488148_4352AB7F55984666B9A563B61D0AFEA1.pdf
- 6558345_1650378617053_547852228_6BAA790CB3904B47AA73E8BDE5F52C38.pdf
- 6558345_1650378617038_545857030_98ED23C7383D4807A50A1C5035FA8E3A.pdf
- 6558345_1650378617007_247447353_755D555A4ABC4AEFBF3C4CD41E0D2A4A.pdf
- 6558345_1650378616992_218192666_298E3997F478476F9649A38D9E2A882F.pdf
- 6558345_1650378617022_269982954_925B8452A7BF4AB1BFC5F5252AAEDFAB.pdf
- 6558345_1650378616961_852477892_7F76C213D9924A92AD99835A4EE2DA53.pdf
- 6558345_1650378616977_893555848_03F67980BC5E43ADA75F5F61B96F4B73.pdf
- 6558345_1650378616943_650547998_0BECEBBFFA7E42B0B32664EEC68356A5.pdf
- 6558345_1650378582450_216317113_260AEB860A07402E92D1A857829F78A9.pdf
- 6558345_1650378582481_319307128_CDE56CF1E615447485392BBAE2CD1427.pdf
- 6558345_1650378582434_183725300_083954C36B924AD39CB4343C05EC6E19.pdf
- 6558345_1650378582418_183014339_B0E2DC5086364F7286FC2479B6D964F0.pdf
- 6558345_1650378582465_309326655_58AFDD1D962C4407B05926C9A2F670B4.pdf
- 6558345_1650378582387_845734805_E9013E7A4C2E40819ADBE4C7C42B8E87.pdf
- 6558345_1650378582403_911346764_18854B538C8147868913549BBC47015D.pdf
- 6558345_1650378582280_195664589_1F7259057EC945AA973A45A999B452FF.pdf
- 6558345_1650378582371_785491314_F336FB8AF2904593B886493F07A16329.pdf
- 6558345_1650378582295_223354776_8C1438B6AED74D93981AE58D2BA3B744.pdf
- 6558345_1650378582265_436435585_4736BC6970424B6F8047057E12A9C754.pdf
- 6558345_1650378582246_295137149_A13A58E6CF2D46A683DEF0B675D8B7E5.pdf
- 6558345_1650378582325_309071938_D5464072F093448B86A1C4B180CEF844.pdf

- 6558345_1650378387325_978535250_68C329DBA0C946669FEB63BFA743CFA0.pdf
- 6558345_1650378387310_905229496_DC2E35964F7445A683BB1BA31C6389DC.pdf
- 6558345_1650378387220_453848217_1FAD4F7F437C452099DD6E061841732E.pdf
- 6558345_1650378387295_804600697_D183C601A63D4DFCAF7581D6D2FED238.pdf
- 6558345_1650378387250_324757049_C91F46C8CA3748C58074391A1DC8FEAD.pdf
- 6558345_1650378451158_uniec3_Zeelandsingel_40_te_Arnhem__-_BLOK_B_-_DEF_-_220415_2022-04-19_10_55_46.pdf
- 6558345_1650378387265_492878201_E058023A507E4846911DADA6513EFFB6.pdf
- 6558345_1650378387280_648900710_C198F3898F8A4DF0B71EC43A96B907C8.pdf
- Situatie_na_transformatie_bestaand_gebouw.pdf
- VEC-019-T109-DO-REV-3 Doorsneden C-C en D-D Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T108-DO-REV-3 Doorsneden A-A en B-B Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T107-DO-REV-3 Vormtekening dakvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T106-DO-REV-3 Vormtekening 4e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T105-DO-REV-3 Vormtekening 3e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T104-DO-REV-3 Vormtekening 2e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T103-DO-REV-3 Vormtekening 1e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T102-DO-REV-3 Vormtekening keldervloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T101-DO-REV-3 Vormtekening fundering Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T100-DO-REV-3 3D overzicht Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-R-02-REV-1, Constructief uitgangspunten document DO-fase Nieuwbouw.pdf
- 22570_W-12_20240412.pdf
- 22570_W-11_20240412.pdf
- 22570_B-19_20240412.pdf
- 22570_B-14_20240412.pdf
- 22570_B-13_20240412.pdf
- 22570_B-12_20240412.pdf
- 22570_B-11_20240412.pdf.

Bijlage: Procedure

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
De aanvraag is voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10, en voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' getoetst aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
Verder is de aanvraag getoetst aan de Integrale milieuvisie en sectorale milieubeleidsplannen.

Verklaring van geen bedenkingen
Op XXX hebben wij van de gemeenteraad van Arnhem op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor de definitieve verklaring van geen bedenkingen ontvangen. Gelet op de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen en in lijn is met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen, zijn er geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. De inhoud van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen behoort bij en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Zienswijze
Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 59 appartementen en een parkeerkelder op de locatie Zeelandsingel 40 is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl en op ruimtelijkeplannen.nl en heeft met bijbehorende stukken van 20 september tot en met 1 november 2024 ter inzage gelegen.
Tegen het ontwerpbesluit zijn er 3 zienswijzen ingediend door omwonenden.

Deze zienswijzen hebben wij als volgt kort samengevat:
Zienswijze 1
De voormalige bibliotheek die op het terrein staat is medio 2022/2023 getransformeerd naar een appartementencomplex van 92 appartementen. Dit gebouw geeft sinds de realisatie een grote druk op de bestaande buurt, de Zeelandbuurt, in de wijk de Laar Oost. Deze druk bestaat uit overlast en verkeersdrukte. De bewoners zijn aangewezen op de Zeelandsingel die als ontsluiting van de wijk al erg druk wordt bereden en waar een snelheid geldt van 30 kilometer. De zeelandbuurt is een kinderrijke wijk en de maximumsnelheid van 30 kilometer wordt vaak ruim overschreden.

Nieuwbouw legt een extra zware en onevenredige grote druk op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners van de Zeelandbuurt en dient dan ook te worden afgewezen.

Om aan een opgave van nieuwe woningen te komen kan door de gemeente Arnhem beter worden gekeken naar de mogelijkheden om kantoren te transformeren naar appartementen. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan kantorenpark Gelderse Poort aan de Mr. D.U. Stikkerstraat in Arnhem.

Zienswijze 2
Sinds het huidige gebouw, waarin al 90 appartementen zijn gerealiseerd en bewoond is, is de verkeersdrukte enorm toegenomen, omdat er maar 1 ontsluitingsweg is. Bij de presentatie van de plannen werd er juist op geattendeerd dat de verkeersdrukte minder zou zijn dan toen het gebouw nog een kantoor was. De verkeersdrukte is de gehele dag, ’s avonds en het weekend. Indieners van de zienswijze hebben door de ligging van hun woning vooral ’s avonds en ’s nachts last van naar binnen schijnende verlichting van voertuigen.

Door het realiseren van 59 appartementen zal deze verkeersdrukte alleen maar toenemen. Er komt een parkeergarage onder de appartementen, door het oprijden van een helling zal overlast van naar boven schijnende koplampen alleen maar verergeren. Ook zijn er zorgen van parkeerdrukte in de straat door bezoek en dergelijke.

Zienswijze 3
Op deze locatie zijn al 90 appartementen gerealiseerd door de voormalige bibliotheekcentrale te verbouwen. Op het terrein zijn parkeerplaatsen voor bewoners aanwezig.
De geluidsoverlast is toegenomen tot een nu nog acceptabel niveau. Door meer woningen op het terrein denkt indiener van de zienswijze dat deze gaat stijgen.

De verkeersdrukte is sinds de appartementen medio vorig jaar zijn bewoond toegenomen. De Zeelandsingel is de enige ontsluitingsweg van de wijk voor deze bewoners. De Zeelandbuurt is een kinderrijke buurt. Er geldt dan ook een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze snelheid wordt echter regelmatig overschreden, overigens niet alleen door de nieuwe bewoners van het appartementencomplex. Een toename van bewoners in de buurt zal leiden tot het toenemen van verkeersdrukte in de straat en ook het aantal verkeersovertredingen.

Het parkeerterrein zal tijdens de bouw nodig zijn als bouwterrein en laad- en loszone voor toeleveringsbedrijven. Dit gebeurt met grote vrachtwagens en bij het verbouwen van de bibliotheekcentrale is hierbij ook grote schade aan de stoep ontstaan. De parkeerdrukte in de Zeelandsingel ernstig toenemen. De Zeelandsingels is daar ter plaatse niet voor ingericht wat weer zal leiden tot parkeeroverlast en toename van verkeersonveiligheid. De huidige bewoners kunnen geen gebruik maken van het parkeerterrein tijdens de bouw.

Indieners van de zienswijze vinden het een betere optie een leegstaand kantoorpand op het kantorenpark Gelderse Poort om te bouwen naar wooneenheden. De infrastructuur is beter ingericht op de verkeersdrukte.

De zienswijzen hebben wij als volgt beoordeeld.

Ad. 1. Ten aanzien van Zienswijze 1.
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het realiseren van appartementen op de locatie Zeelandsingel 40 zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig inpasbaar is. Aanvrager heeft naar aanleiding van zorgen van omwonenden onderzoek laten doen naar de verkeerskundige effecten van het realiseren van woningbouw op deze locatie. De conclusie is dat er inderdaad meer verkeersbewegingen zullen gaan plaatsvinden, maar het laat ook zien dat de bestaande ontsluitingswegen nog voldoende capaciteit hebben om dit verkeer op een goede manier af te handelen. Wij delen de mening van indiener van de zienswijze dan ook niet dat het realiseren van woningen op deze locatie een zware en onevenredige druk legt op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners.

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze is ingediend. Als een bouwplan waarvoor een afwijking van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk is, op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Hiervan is ons niet gebleken.

Ad. 2. Ten aanzien van Zienswijze 2.
Zoals onder Zienswijze 1 is aangegeven hebben de bestaande ontsluitingswegen voldoende capaciteit om het verkeer op een goede manier af te handelen. Ook worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in dit plan. Het parkeren van bezoekers is al in de geldende parkeernormen verwerkt. Onder beide gebouwen worden parkeergarages gemaakt met als doel zoveel mogelijk terrein beschikbaar te houden voor een groene inrichting. De parkeergarages worden ontsloten met een hellingbaan, deze hellingbanen liggen echter zover van de omliggende woningen af, en in een andere schuine hoek, dat ze niet zorgen voor naar binnen schijnende lampen in woonkamers bij het uitrijden van de parkeergarages.

Ad. 3. Ten aanzien van Zienswijze 3.
Zoals onder Ad. 1. ook al is aangegeven hebben de bestaande ontsluitingswegen voldoende capaciteit om het verkeer op een goede manier af te handelen. Verkeersovertredingen of de toename hiervan kan niet in de beoordeling van deze aanvraag worden betrokken. Hiervoor dient de handhaving van de verkeerswetgeving.

Aanvrager heeft aangegeven dat de aannemer zoveel mogelijk gebruik gaat maken van prefab elementen met als doel de bouwtijd te beperken, hierdoor minder verkeersbewegingen, en benodigde opslagruimte op het terrein zo klein mogelijk te houden. Met deze bouwmethode en planning wordt het mogelijk om voldoende ruimte op het terrein vrij te houden voor parkeervoorzieningen en ontsluitingsroute voor de bestaande bewoners. De beoogde bouwtijd bedraagt 1 jaar.

Aanvrager heeft aangegeven hiervoor een plan te maken en ook te presenteren in de buurt. Ten aanzien van de door indiener van de zienswijze gegeven optie tot het verbouwen van een leegstaand kantoorpand op het kantorenpark Gelderse Poort verwijzen wij naar hetgeen ook reeds onder Ad. 1. is opgemerkt.

Gelet op de uitgebrachte adviezen is het plan ruimtelijk inpasbaar gebleken. Naar het oordeel van het college zal er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvinden.

Verklaring van geen bedenkingen
Op XXX hebben wij van de gemeenteraad van Arnhem op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor de (definitieve) verklaring van geen bedenkingen ontvangen. Gelet op de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen en in lijn is met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen, zijn er geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. De inhoud van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen behoort bij en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

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:

Constructieve tekeningen en berekeningen
- 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:

Hieronder is begrepen:
- 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;
  - 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);
  - berekening van grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
  - berekening van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies.
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
  - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
  - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
  - belastingen op de fundering.
- Stabiliteitsberekening.
- Palenplan, waarop aangegeven:
  - rapportnummer geotechnisch rapport;
  - plaats van de sondeerpunten;
  - gemaatvoerde paallocaties;
  - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
  - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
  - type en afmetingen van funderingspalen;
  - paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en –poeren;
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Specificaties funderingspalen (leverancier);

- Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- Detailberekeningen en -tekeningen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
- Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies
- Nadere uitwerking van het Bouwveiligheidsplan (indien van toepassing), 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.
  Hiervoor dient een monitoringsplan te worden voorgelegd, waarin opgenomen:
  - opnamerapportage belendingen;
  - grenswaarden voor trillingen;
  - meetprotocol voor trillingsmetingen;
  - grenswaarden voor zettingen van belendingen;
  - meetprotocol voor zettingsmetingen;
  - procedure bij overschrijding van trillings- en/of zettingsgrenzen.

  Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:
  a. 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";
  b. de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
  c. overeenkomstig Bouwbesluit 2012, art. 8.7 mag de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt;
  d. de verticale bouwputbegrenzingen 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;
  e. de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
  f. de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
  g. 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;

h. 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.

- Nadere uitwerking in berekeningen en tekeningen van de bouwputconstructie, waarin ten minste opgenomen:
  a. faseringsplan van de werkzaamheden;
  b. overzicht van de bodemopbouw;
  c. aangenomen minimale en maximale grondwaterstanden;
  d. een bemalingsplan;
  e. overzichtstekening van peilbuizen;
  f. berekening van de stabiliteit van de bouwkuip (taluds);
  g. berekening van de stabiliteit van de bouwputbodem;
  h. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de bouwputwanden;
  i. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de stempel- en/of verankeringsconstructies;
  j. berekeningen en tekeningen van de fundering van de bouwkraan.

Overige documenten

- 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;
- de waterleiding met de daarop aan te sluiten brandkr(a)an(en);
- de detaillering van de wand-, pui-, deur- en plafond/vloerconstructies met een WBDBO-eis (WBDBO = weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag);

Melden werkzaamheden

U moet het storten van betonuiterlijk één dag van tevorenmelden. De melding kan, onder vermelding van uw zaaknummer, per mail worden verzonden naar postbus@odra.nl.

Aandachtspunten

Nader te overleggen gegevens

- De in de voorschriften genoemde gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan de gemeente worden overlegd.
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen, onder vermelding van het zaaknummer. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl.

Melding start bouw

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

Melding einde bouw

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

Melden werkzaamheden

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

Uitwerking constructieve gegevens

Aan de constructie voorwaarden is voldaan, tenminste aangaande de onderlinge samenhang tussen de diverse documenten, wanneer:

- De nader uit te werken constructieve berekeningen en tekeningen gecontroleerd en gewaarmerkt door de coördinerend constructeur per mail worden ingediend, via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer.
- De volgende gegevens op alle documenten vermeld staan:
    a. Projectomschrijving.
    b. Projectadres en/of vergunningregistratienummer.
    c. Auteur van het document (naam van het constructiebureau of constructeur).
    d. Onderwerp van het document (berekening of tekening met omschrijving van titel of onderdeel).
    e. Documentnummer en –versie.
    f. Documentdatum (creatiedatum of wijzigingsdatum).
- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of samenhangende onderdelen gelijktijdig worden ingediend.
- Documentnamen moeten logisch en herkenbaar zijn (uit de documentnaam moet duidelijk blijken wat het document betreft).

- Documentnamen mogen maximaal 36 karakters bevatten (i.v.m. OLO-verwerking).
- Berekeningen zijn voorzien van een beschrijving van uitgangspunten en een inhoudsopgave.
- Bij wijzigingen de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerdere versie duidelijk op tekening is aangegeven.

Uitwerking Bouwveiligheidsplan
Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- 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";
- de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
- 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;
- de verticale bouwputbegrenzingen 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;
- de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
- de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
    - 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;
- 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 landelijke regelgeving dient het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt;
- 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

- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld. (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl.)
- Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie;
- Als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
    - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen (026) 377 16 00;
    - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
    - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
    - de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden.

Uitzetten bouwplannen:

- dat voor het uitzetten van de gevellijnen contact opgenomen dient te worden met Omgevingsdienst Regio Arnhem, team toezicht Bouw, telefoonnummer 026 377 1600.

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
Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten
Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overwegingen

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:
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 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020';
- 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 voor het onderhavige plan het welstandsniveau 'geen toets' van toepassing is en daarmee ook geen welstandscriteria voor dit plan.

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

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:
Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bestemmingsplan
<u>Goede ruimtelijke onderbouwing</u>
- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020' aan het onderhavige perceel de bestemming 'gemengd' is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van kantoren, lichte gezondheidszorg en openbare dienstverlening.
- Dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- Dat deze strijdigheid enkel kan worden verleend op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen middels de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en onderstaande motivering:

Motivering:

Stedenbouw

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de komende jaren meer woningen te realiseren. De locatie is onderdeel van een woongebied. Door de voorgestelde inrichting en de functies wordt de kwaliteit van het woongebied versterkt en neemt het aantal woningen toe. Het parkeerterrein wordt efficiënter ingericht en ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. Hierdoor neemt het oppervlak groen toe. De overschrijding van het bestaande bouwvlak betreft ruimtelijk gezien slechts een geringe afwijking ten opzichte van de bouwgrens uit het vigerende bestemmingsplan. De afstand tot de bestaande woningen is groot. Er vindt geen aantasting van het leef- en woonmilieu van de omwonenden plaats.

Mobiliteit

Aan het begin van het project was duidelijk dat het initiatief niet ging voldoen aan de regels voor parkeren. Het tekort aan parkeerplaatsen is ondervangen door inzetten van deelmobiliteit, in dit geval door middel van deelauto's. Deze afwijking is besproken met en akkoord bevonden door de wethouder Mobiliteit. Het aangeleverde inrichtingsplan voor parkeren en de ROB zijn akkoord vanuit Mobiliteit.

Wonen

Vanuit Wonen is de ruimtelijke motivering is akkoord.

Economische Zaken

Het is belangrijk dat er in het plangebied ruimte blijft voor vormen van wijkeconomie (kleinschalige kantoren, maatschappelijke en culturele functies). In het plan voor de transformatie van het voormalige kantoorpand naar 92 appartementen is, na eerdere advisering erover, opgenomen dat er 900 m2 beschikbaar moet blijven voor kantoorruimte met een baliefunctie en/of ruimte voor licht maatschappelijke functies. Het is daarom inzake deze aanvraag niet nodig dat er in de twee appartementencomplexen kantoorruimte en/of ruimte voor maatschappelijke functies wordt opgenomen in het programma.

Groen en ecologie

Op basis van de aangeleverde (aanvullende) gegevens in de Boom afwegingsrapportage, de positieve groenbalans in vierkante meters, de positieve bomenbalans en het natuurinclusief bouwen is het plan vanuit groen en ecologie akkoord.

Water

In het advies van 24 juni 2022 is aangeven dat voor het afvoeren van het hemelwater naar de watergang
toestemming van het Waterschap Rivierenland nodig is. In het advies van 19 januari 2023 was het nog
onduidelijk of dit besproken was met Waterschap Rivierenland en of zij akkoord zijn met het plan. Inmiddels is duidelijk dat de plannen zijn besproken en akkoord bevonden door Waterschap Rivierenland. Dit is ook opgenomen in bijlage 6 van de ROB. Vanuit Water is het plan hiermee akkoord.

Archeologie
De ruimtelijke onderbouwing is voor het aspect Archeologie akkoord. In de ontwerp omgevingsvergunning dient wel een tekst te worden opgenomen over toevalvondsten (zie aandachtspunt).

Omgevingskwaliteit
Vanuit omgevingskwaliteit is de ruimtelijke motivering is akkoord.

Bodem
Vanuit bodem is de ruimtelijke motivering is akkoord.

Bijlage: Rechtsmiddelen

Beroep
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:

De voorzieningenrechter van 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).