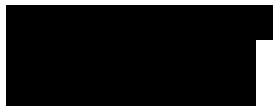




Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem



Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Geachte ,

Op 27 januari 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het realiseren van een woning aan de Bakenhofweg (tussen 14 en 16), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie W, nummer 1921. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA22AB0149.

Datum
18 april 2023

Pagina
1 van 7

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Behandeld door


Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de voorgelegde activiteit. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Ontwerpbesluit

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

De omgevingsvergunning zal worden verleend voor de volgende 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.

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

Ter inzagelegging ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **<DATUM>** tot en met **<DATUM>** ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt door ons 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.

Toelichting

Omgevingsdienst Regio Arnhem is een samenwerkingsverband van de gemeenten Arnhem, Doesburg, Duiven, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort en Zevenaar en provincie Gelderland.

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

De gevolgde procedure, voorschriften, aandachtspunten, overwegingen en rechtsmiddelen leest u in de bijlagen.

Datum
18 april 2023

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder in de bijlagen opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Pagina
2 van 7

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de [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

A.M. Prent
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- 6687499_1643271841468_publiceerbareaanvraag.pdf
- ROB_Bakenhofweg tussen 14 en 16 Arnhem_ontwerp.pdf
- Bijlagen_Bijlage 1 Bodemonderzoek.pdf
- Bijlagen_Bijlage 2 Watertoets.pdf
- Bijlagen_Bijlage 3 Waterparagraaf.pdf
- Bijlagen_Bijlage 4 Voortoets stikstof.pdf
- Bijlagen_Bijlage 5 Archeologisch onderzoek.pdf
- v_Bakenhofweg tussen 14 en 16 Arnhem_ontwerp_overlay.pdf
- v_Bakenhofweg tussen 14 en 16 Arnhem_ontwerp.pdf

Bijlage: Procedure

Datum
18 april 2023

Procedure

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

De aanvraag is beoordeeld 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.

Pagina
3 van 7

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Arnhem op basis van 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 aan de Bakenhofweg (tussen 14 en 16) te Arnhem valt, gezien de aanvraag betrekking heeft op minder dan 50 woningen, onder categorie 1 van het besluit van 31 januari 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
18 april 2023

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:

Pagina
4 van 7

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Het terrein waar de nieuwe woning komt te staan moet worden opgehoogd tot een hoogte van circa 12,65 meter NAP ter plaatse van de voorgevel.
2. Het hemelwater wordt afgevoerd richting de voorzijde (Bakenhofweg) van het perceel.
3. De achtertuin mag lager of op gelijke hoogte liggen als het voorterrein, maar hoeft niet af te wateren naar de voorzijde / Bakenhofweg.
4. Het hemelwater dat niet naar de voorzijde / Bakenhofweg wordt of kan worden afgewaterd moet, om wateroverlast bij aangrenzende percelen te voorkomen, op eigen terrein worden opvangen.
5. Parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren voor de voorgevel rooilijn is niet toegestaan.
6. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Aan voorgaande wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwplan voldoet aan de in het 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', opgenomen puntensysteem. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
7. Op 22 juli 2021 is een selectiebesluit genomen met dossiernummer ODRA21AB1146 en projectcode AR19.75. Dit besluit houdt in dat er een archeologisch proefsleuvenonderzoek moet plaats vinden. Ten behoeve van het vervolgonderzoek moet een Programma van Eisen worden opgesteld. De rapportages over waardestelling (proefsleuven) en indien noodzakelijk veiligstelling (opgraving) moeten uiterlijk 8 weken voor aanvang van de bouw ter goedkeuring worden aangeleverd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en bij de vakgroep Erfgoed van de gemeente Arnhem.

Aandachtspunten

Het volgende aandachtspunt is van toepassing

- Voor het indienen van de rapportages over waardestelling (proefsleuven) en indien noodzakelijk veiligstelling (opgraving) kan contact worden opgenomen met de bestuursadviseur Archeologie [REDACTED] ([REDACTED]@arnhem.nl).

Bijlage: Overwegingen

Datum
18 april 2023

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:

Pagina
5 van 7

Zaaknummer
ODRA22AB0149

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

Goede ruimtelijke onderbouwing

- ☐ Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Bakenhof" aan het onderhavige perceel de bestemming "Wonen" is toegekend.
- ☐ Dat ingevolge artikel 9.2, onder b van de regels behorende bij het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'bg' aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing en andere onderdelen van de hoofdbebouwing, bijgebouwen en overige bouwwerken, passend binnen de bestemming mogen worden gebouwd. Dat de aanvraag een nieuw hoofdgebouw op deze gronden betreft en het derhalve in strijd is met het geldende bestemmingsplan.
- ☐ Dat ingevolge artikel 15.1 onder a van de regels behorende bij het bestemmingsplan indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak. Dat de aanvraag het realiseren van een nieuwe woning betreft die deels buiten het bouwvlak is gelegen en het derhalve in strijd is met het geldende 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 op basis van de volgende motivering.

Motivering

Het startpunt is om goed te kijken naar de ligging van het terrein in relatie tot de waterhuishoudkundige aspecten. Het aansluiten op de hoogteligging van de twee naar achteren gelegen vrijstaande woningen (Bakenhofweg 12 en 14) is vanuit de verantwoordelijkheid en voorzorgsprincipe vanuit de vakafdeling Water niet de meest wenselijke keus. De kade ligt hoger dan de omgeving. Dit heeft invloed op de afwatering en dus ook op de hoogte ligging van het terrein. De hoogte van het maaiveld van de aanwezige "dijkwoningen" (Bakenhofweg 16 en 18) is daarom een meer logische vorm van bebouwing in dit geval. Een belangrijk verschil tussen de twee meer naar achteren gelegen woningen en deze nieuwe aanvraag is dat in de tussentijd het bedrijventerrein Malburgse Sluis is ontwikkeld. Alle woningen aan de Bakenhofweg waren al gebouwd voor de realisatie van het bedrijfsterrein. Voor de bedrijven waren deze twee woningen inclusief de afwatering van deze kavels dan ook een gegeven. Om ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot wateroverlast te voorkomen moet rekening gehouden met de bestaande bedrijven. De hemelwaterafvoer kan niet zomaar naar achteren plaats vinden. Het hemelwater dat van het huidige grasveld afstroomt is als natuurlijke afstroming te beschouwen. In principe moet een ontwikkeling het hemelwater op eigen terrein verwerken. Dat is in Malburgen niet

altijd mogelijk en daarom wordt bij elke nieuwe ontwikkeling in de wijk het hemelwater afgevoerd via de openbare ruimte naar open water. Ook in situaties in Arnhem waar wel geïnfiltreerd kan worden, is aangegeven dat na 40 mm het surplus afgevoerd mag worden naar de openbare ruimte. Wordt voor de nieuwe woning het hemelwater naar achteren afgevoerd, dan is initiatiefnemer ook verantwoordelijk voor de overlast en eventuele schade. Indien de gemeente Arnhem een bouwplan toestaat waarbij, in tegenstelling tot de rest van de wijk, het hemelwater verplicht op eigen terrein moet worden verwerkt en daarnaast het niet mogelijk maakt om ook bij zwaarder buien het hemelwater naar openbaar terrein af te voeren, dan is de kans aanwezig dat bij schade aan de bedrijfspanden de gemeente uiteindelijk hiervoor verantwoordelijk wordt gehouden. Om afwateringsproblemen te voorkomen en de nieuwe vrijstaande woning goed in te passen in de ruimtelijke structuur zijn er een aantal ruimtelijke randvoorwaarden noodzakelijk. Onder onderstaande voorschriften kan het hemelwater worden afgevoerd naar groenvoorziening (wadi/bodempassage) aan de noordzijde van de Bakenhofweg. Omdat de woning en verharding onder de 500 m² blijft, geldt voor watercompensatie voor particulieren een vrijstelling. Door de ophoging is ook geen ontheffing van het Waterschap nodig ten aanzien van de buitenbeschermingszone van de aanwezige dijk.

Datum
18 april 2023

Pagina
6 van 7

Zaaknummer
ODRA22AB0149

Het realiseren van een nieuwe woning tussen Bakenhofweg 14 en 16 is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar onder de volgende voorschriften:

1. Het terrein waar de nieuwe woning komt te staan moet worden opgehoogd tot een hoogte van circa 12,65 meter NAP ter plaatse van de voorgevel.
2. Het hemelwater wordt afgevoerd richting de voorzijde (Bakenhofweg) van het perceel.
3. De achtertuin mag lager of op gelijke hoogte liggen als het voorterrein, maar hoeft niet af te wateren naar de voorzijde / Bakenhofweg.
4. Het hemelwater dat niet naar de voorzijde / Bakenhofweg wordt of kan worden afgewaterd moet, om wateroverlast bij aangrenzende percelen te voorkomen, op eigen terrein worden opvangen.
5. Parkeren moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren voor de voorgevel rooilijn is niet toegestaan.
6. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Aan voorgaande wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwplan voldoet aan de in het 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', opgenomen puntensysteem. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
7. Op 22 juli 2021 is een selectiebesluit genomen met dossiernummer ODRA21AB1146 en projectcode AR19.75. Dit besluit houdt in dat er een archeologisch proefsleuvenonderzoek moet plaats vinden. Ten behoeve van het vervolgonderzoek moet een Programma van Eisen worden opgesteld. De rapportages over

waardstelling (proefsleuven) en indien noodzakelijk veiligstelling (opgraving) moeten uiterlijk 8 weken voor aanvang van de bouw ter goedkeuring worden aangeleverd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en bij de vakgroep Erfgoed van de gemeente Arnhem.

Datum
18 april 2023

Pagina
7 van 7

Zaaknummer
ODRA22AB0149