



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Verdi-Staete Living B.V.

De heer [REDACTED]

IJsselburcht 3

6825 BS Arnhem

**Onderwerp: Ontwerpbesluit 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 activiteiten. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

#### **Ontwerpbesluit**

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.

#### **Ter inzagelegging ontwerpbeschikking**

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van XXX tot en met XXX inzage gelegd.

Datum  
10 april 2024

Pagina  
1 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

OLO-nummer  
6558345

Behandeld door  
[REDACTED]

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 terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld.

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
2 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

#### **Toelichting**

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

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.

#### **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](mailto:postbus@odra.nl).

Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via [postbus@odra.nl](mailto: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]  
[REDACTED]

Omgevingsdienst Regio Arnhem

**Bijlagen:**

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 6558345\_1648480721995\_1242\_BST\_1-01\_28-03-2022\_Situatie\_na\_transformatie\_bestaand\_gebouw.pdf
- 6558345\_1648480881804\_publiceerbareaanvraag.pdf
- 1242 Definitief ontwerp 21-02-2024.pdf
- Ruimtelijke Onderbouwing Zeelandsingel 40 te Arnhem - fase 2 - 040324--gecomprimeerd.pdf
- VEC-019-R-02-REV-2, Constructief uitgangspunten document DO-fase Nieuwbouw.pdf
- 6558345\_1649317380852\_20220407-ARN016-RAP-AKO-GWG-1.0.pdf
- 6558345\_1650378386970\_582532723\_4B820A8F1770402D9753ED7C5F4E2040.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

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
3 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

- 6558345\_1650378617099\_774638310\_ECD49FB71F7F46F0AD141FFF  
C0DC32DF.pdf
- 6558345\_1650378582340\_691572150\_18BED24087B146CA86BDEF6  
DE132ED45.pdf
- 6558345\_1650378617068\_564488148\_4352AB7F55984666B9A563B6  
1D0AFE1.pdf
- 6558345\_1650378617053\_547852228\_6BAA790CB3904B47AA73E8B  
DE5F52C38.pdf
- 6558345\_1650378617038\_545857030\_98ED23C7383D4807A50A1C5  
035FA8E3A.pdf
- 6558345\_1650378617007\_247447353\_755D555A4ABC4AEFBF3C4CD  
41E0D2A4A.pdf
- 6558345\_1650378616992\_218192666\_298E3997F478476F9649A38D  
9E2A882F.pdf
- 6558345\_1650378617022\_269982954\_925B8452A7BF4AB1BFC5F525  
2AAEDFAB.pdf
- 6558345\_1650378616961\_852477892\_7F76C213D9924A92AD99835  
A4EE2DA53.pdf
- 6558345\_1650378616977\_893555848\_03F67980BC5E43ADA75F5F61  
B96F4B73.pdf
- 6558345\_1650378616943\_650547998\_0BECEBBFFA7E42B0B32664EE  
C68356A5.pdf
- 6558345\_1650378582450\_216317113\_260AEB860A07402E92D1A857  
829F78A9.pdf
- 6558345\_1650378582481\_319307128\_CDE56CF1E615447485392BBA  
E2CD1427.pdf
- 6558345\_1650378582434\_183725300\_083954C36B924AD39CB4343  
C05EC6E19.pdf
- 6558345\_1650378582418\_183014339\_B0E2DC5086364F7286FC2479  
B6D964F0.pdf
- 6558345\_1650378582465\_309326655\_58AFDD1D962C4407B05926C  
9A2F670B4.pdf
- 6558345\_1650378582387\_845734805\_E9013E7A4C2E40819ADBE4C  
7C42B8E87.pdf
- 6558345\_1650378582403\_911346764\_18854B538C8147868913549B  
BC47015D.pdf
- 6558345\_1650378582280\_195664589\_1F7259057EC945AA973A45A9  
99B452FF.pdf
- 6558345\_1650378582371\_785491314\_F336FB8AF2904593B886493F  
07A16329.pdf
- 6558345\_1650378582295\_223354776\_8C1438B6AED74D93981AE58  
D2BA3B744.pdf
- 6558345\_1650378582265\_436435585\_4736BC6970424B6F8047057E  
12A9C754.pdf
- 6558345\_1650378582246\_295137149\_A13A58E6CF2D46A683DEF0B  
675D8B7E5.pdf
- 6558345\_1650378582325\_309071938\_D5464072F093448B86A1C4B1  
80CEF844.pdf
- 6558345\_1650378387325\_978535250\_68C329DBA0C946669FEB63BF  
A743CFA0.pdf
- 6558345\_1650378387310\_905229496\_DC2E35964F7445A683BB1BA  
31C6389DC.pdf
- 6558345\_1650378387220\_453848217\_1FAD4F7F437C452099DD6E06  
1841732E.pdf

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
4 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

- 6558345\_1650378387295\_804600697\_D183C601A63D4DFCAF7581D6D2FED238.pdf
- 6558345\_1650378387250\_324757049\_C91F46C8CA3748C58074391A1DC8FEAD.pdf
- 6558345\_1650378387265\_492878201\_E058023A507E4846911DADA6513EFFB6.pdf
- 6558345\_1650378387280\_648900710\_C198F3898F8A4DF0B71EC43A96B907C8.pdf
- IB - Situatie\_na\_transformatie\_bestaand\_gebouw.pdf
- Nieuwbouw van 51 appartementen en parkeerkelder.pdf
- zeelandsingel\_20220921111347.pdf
- Invulformulier Natuurinclusief Bouwen in Arnhem - ingevuld.xlsx
- 1895 - ON13 A0\_200\_ont\_150dpi.pdf
- BIJLAGE - Format Afwegingsrapportage Bomen in Projecten (1).docx
- 230314-517-B-TBB01D.pdf
- 230314-517-A-TBB01D.pdf

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
5 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

## **Bijlage: Procedure**

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
6 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

### **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 (ontwerp) 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 ten minste 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:**
  - **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);**
    - **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;**
  - **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;**
    - **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;**
    - **overzichtstekening van de fundering;**

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
7 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

- Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, –poeren;
- Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Hoofd- en detailberekeningen en overzichtstekeningen met principedetails van alle bouwlagen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld vloeren, wanden, prefabonderdelen, gevelopvang, hekken, onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.
- 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.

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
8 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

#### **Bouwveiligheidsplan**

- (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 één of meerdere tekeningen bevatten 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 in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
  - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
  - Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.
- Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: –de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem; –de uitgangspunten voor een bemalingsplan.

- De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken, 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:

1. 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”;
  2. de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
  3. overeenkomstig Bouwbesluit 2012, art. 8.7 mag de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt;
  4. 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;
  5. de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
  6. de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
  7. 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;
  8. 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:
    - faseringsplan van de werkzaamheden;
    - overzicht van de bodemopbouw;
    - aangenomen minimale en maximale grondwaterstanden;
    - een bemalingsplan;
    - overzichtstekening van peilbuizen;
    - berekening van de stabiliteit van de bouwkuip (taluds);
    - berekening van de stabiliteit van de bouwputbodem;

- constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de bouwputwanden;
- constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de stempel- en/of verankeringsconstructies;

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
10 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

#### **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.

#### **Aandachtspunten**

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

##### **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 Omgevingsdienst regio Arnhem 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](mailto:postbus@odra.nl).

##### **Melding start bouw**

- De start van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden. Hieronder wordt tevens verstaan:
  - de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden;
  - 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.

##### **Uitzetten bouwplannen**

- Dat voor de controle op het uitzetten van de gevellijnen contact opgenomen dient te worden met Omgevingsdienst Regio Arnhem, team toezicht en handhaving, telefoon 026-377 1600 of via [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl).

### Melden werkzaamheden

- De meldingen kunnen, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar [postbus@odra.nl](mailto: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](mailto: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 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.
- 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 het team toezicht en handhaving van de Omgevingsdienst Regio Arnhem 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.

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
12 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

#### 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.sinternovem.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.sinternovem.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.

**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.**

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
13 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

## **Bijlage: Overwegingen**

Datum  
24 oktober 2023

**Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:  
Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:**

Pagina  
14 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

### **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 gelden.

### **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**

#### **Goede ruimtelijke onderbouwing**

- 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/of planologisch aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen middels de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

## **Bijlage: Rechtsmiddelen**

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
15 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583

### **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](http://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).**

Datum  
24 oktober 2023

Pagina  
16 van 16

Zaaknummer  
ODRA22AB0583