

Toetsingsprotocol Strijdigheid BP (bouwen, gebruik en aanleggen)

versie 2.2 – maart 2021

Administratie voor initiatievenberaad	
Kansrijk direct advies	nee
Aandachtsniveau	1.
Politiek gevoelig/	Kies een item.
Termijn/ Route	B. 1 - Week Advies
Toelichting initiatiefnemer?	Kies een item.

Casemanager Odra:	
Casemanager Gemeente:	Kies een item.
Projectleider Gemeente:	Kies een item.

Betrokken disciplines (invullen naar eigen oordeel en in IB)	
Stedenbouw	..
Landschap	..
Mobiliteit	X
Wonen	X
Economie	..
Erfgoed	..
Bodem	..
Omgevingskwaliteit	..
Openbare Ruimte	..
Team Leefomgeving	..
Projecten	..
Overig:	X
(t.k.n.)	
Overig:	..

Aanvraaggegevens	
Zaaknummer Odra	ODRA21AB1926
Soort aanvraag	Aanvraag beschikking regulier behandelen
Aanvrager	
Locatie	Zijpendaalseweg 1 te Arnhem
Omschrijving	bestaand gebouw verbouwen tot kamers

Geldend(e) Bestemmingsplan(nen):

- Bestemmingsplan Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013
- Facetplan Woningssplitsing en verkamering
- Facetplan parkeren
- Leemlagen

Enkelbestemming(en)		
..	Gebruik akkoord?	Wonen, bouwvlak, functieaanduiding kantoor
		Ja, het verkameren is toegestaan.
		16.1 Bestemmingsomschrijving
		De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn, met in aanmerking van het bepaalde in de artikelen 18 tot en met 23, bestemd voor:
		a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
		en daaraan ondergeschikt voor:
		b. groen- en speelvoorzieningen;
		c. verfsgebieden waaronder mede worden verstaan tuinen en parkeervoorzieningen;
		d. en tevens voor:

		<ul style="list-style-type: none"> a. bedr jf zoa s bedoe d n art ke 3.1, u ts u tend voor de beganegrond- aag, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'bedr jf van categor e 1'; b. deta hande , pub ekger cht kantoor, d enstver enend bedr jf, bedr jf zoa s bedoe d n art ke 3.1, med sche, tandhee kund ge en paramed sche prakt jken en apotheken ter p aatse van de funct eaandu d ng 'centrum'; c. deta hande , u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'deta hande'; d. horeca - a:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e a'; e. horeca - b:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e b'; f. horeca - c:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e c'; g. horeca - e: ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e e'; h. kantoor, gezondhe dszorg, onderw s en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs ter p aatse van de funct eaandu d ng 'kantoor'; . gezondhe dszorg, onderw js en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs ter p aatse van de funct eaandu d ng 'maatschappe jk'; j. ops ag, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'ops ag'; k. parkeren ter p aatse van de funct eaandu d ng 'parkeerterre n'; . re g e ter p aatse van de funct eaandu d ng 're g e'; m. kantoor, gezondhe dszorg, onderw s en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs, u ts u tend op max maa één bouw aag, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van kantoor - 1'; n. maatschappe jk, u ts u tend voor de begane grond en eerste verd ep ng, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van maatschappe jk - 1'; o. een k nderdagverb jf ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van maatschappe jk -2'; e. en u ts u tend voor een garage ter p aatse van de funct eaandu d ng 'garage'. <p>1.27 woning: een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.</p>
"	Bebouwingsgrenzen akkoord?	Ja, de oppervlakte wordt niet uitgebreid.
"	Maatvoering bouwwerk akkoord?	<p>Ja, de verhoging van het dak overschrijdt de toegestane bouwhoogte niet.</p> <p>16.2 Bouwregels</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Op de n d 1 van d t art ke bedoe de gronden mogen, met nachtnem ng van de aangegeven max mumbouwhoogten, max mumgoothoogten, bebouw ngpercentage en het bepaa de onder b, u ts u tend de n de gegeven bestemm ng passende

		<p>hoofdbebouw ng, aan- of u tbouwen, b jgebouwen en andere b nnen de bestemm ng passende bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>b. Op de n d 1 van d t art ke bedoe de gronden, ter p aatse van de aandu d ng "bg" mogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. aan- of u tbouwen aan de hoofdbebouw ng en andere onderde en van de hoofdbebouw ng worden gebouwd met een max mumbouwhoogte ge jk aan de hoogte van de begane-grondbouw aag van de hoofdbebouw ng, vermeerderd met max maa 30 cent meter ten behoeve van so at e of afschot. b. b jgebouwen worden gebouwd met een max mumbouwhoogte ge jk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarb j de goothoogte van b jgebouwen n et meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouw aag van de hoofdbebouw ng. c. over ge bouwwerken, passend b nnen de bestemm ng, met een max mumbouwhoogte van 3 meter worden gebouwd. <p>waarb de opperv akte van het totaa van deze bebouw ng per bouwpercee de n onderstaand schema opgenomen maten n et overschr jdt.</p> <p>**Zie schema in BP</p> <p>c. Op de n het eerste d van d t art ke bedoe de gronden mag, ter p aatse van de bouwaand u ng ' onderdoorgang', op de begane grond tot een hoogte van m n maa 3 meter n et worden gebouwd, tenz j d t ondersteunende construct es betreft.</p> <p>1.19 bouwlaag: een gehee van voor personen toeganke ke ru mten, waarb nnen de v oerhoogte n et meer dan 1,20 meter var eert, met u ts u t ng van onderbouw en zo der of v er ng c.q. kapru mte.</p> <p>2.2 de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het pe tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de dru p jn, het boe bord, of een daarmee ge jk te ste en construct edee .</p> <p>2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het pe tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw z jnde, met u tzonder ng van ondergesch kte bouwonderde en, zoa s schoorstenen, antennes, ftopbouwen en naar de aard daarmee ge jk te ste en bouwonderde en.</p>	
	Onderdeel (% , m ² , m ³ , hoogte, dakhelling e.d.)	Toegestaan	Aangevraagd
	1 Max bouwhoogte	15 m	ca 13,75
	2 Max goothoogte	12 m	wijzigt niet
	3 Max aantal bouwlagen	3 lagen	wijzigt niet
	4		
	5		
<input type="checkbox"/>	Dubbelbestemming(en):	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied) Waarde - Cultuurhistorie Waarde - Geomorfologie	
..	Gebruik akkoord op dubbelbestemming?		

	<p>Geen aanduiding op de plankaart van bijlage 2. Het plan valt waarschijnlijk wel binnen de reikwijdte van hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting. Zie ook de waardestelling in van het gebied om de Zippendaalseweg benoemd in het beschermd stadsgezicht Sonsbeekpark e.o.</p> <p>21.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.</p> <p>21.2 Bouwregels Op de in lid 21.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken en het inrichten van de openbare ruimte, naast de daarvoor genoemde regels bij de andere bestemmingen, de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven belangrijke zichtlijnen dienen deze zichtlijnen in tact te worden gelaten; ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven groene pleinen mag niet worden gebouwd; ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven tuinhekken moeten de bestaande tuinhekken behouden blijven dan wel indien mogelijk in hun oorspronkelijke toestand te worden hersteld en moeten nieuwe tuinhekken volgens de oorspronkelijke karakteristiek worden opgericht; bij strijdigheid tussen de bepalingen in dit lid en de bouwregels bij de overige bestemmingen hebben de bepalingen in dit lid voorrang. <p>21.3 Nadere eisen Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van het beschermd stadsgezicht nadere eisen stellen aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen; de situering en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals tuinhekken; de aanleg van werken; de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen het materiaalgebruik van bebouwing, erfafscheiding en openbare ruimten. <p>4.2.3.3 Instructies Met als uitgangspunt bovengenoemde ruimtelijke typering, de beschreven cultuurhistorische waarden is het beleid gericht op het handhaven en versterken van de cultuurhistorische waarden, de</p>
--	---

		<p>ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en op het behoud van karakteristieke bebouwing. Daartoe gelden de volgende instructies waar in artikel <u>21.2</u> van de regels naar wordt verwezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwinitiatieven en aanleg van werken in het openbaar gebied moeten passen in en bijdragen aan de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht zoals beschreven in de toelichting en de redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht Sonsbeek, Zijpendaal, de Gulden Bodem, Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt; • bij bouwinitiatieven is handhaving van de bestaande bouw- en kapvorm uitgangspunt; • behalve met dit bestemmingsplan zal ook door middel van het welstandstoezicht een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd. Waar het betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld worden extra eisen gesteld aan de situering, vormgeving, materiaal gebruik en kleurstelling. • voor zover bij de toetsing aan dit bestemmingsplan met deze eisen geen rekening gehouden kan worden, zal door welstandsbeoordeling gestreefd worden naar de naleving van deze eisen. Dit geldt ook voor het aanbrengen of weghalen van karakteristiek hekwerk en voor het aanbrengen van uithangborden, reclame-uitingen, gevelborden en rolluiken (omvang en uitstraling); • bij de beoordeling van bouwplannen zal in acht worden genomen dat geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de bij ruimtelijke typering genoemde ruimtelijk structurele- en ruimtelijk visuele elementen. Deze laatste instructie geldt alleen voor bouwplannen ten aanzien waarvan burgemeesters en wethouders nadere eisen kunnen stellen en voor bouwplannen die slechts kunnen worden toegestaan nadat door burgemeesters en wethouders een omgevingsvergunning is verleend.
..	Facetplan 'Leemlagen'	Nee, omdat:
..	Facetplan 'groen en bomen' van toepassing?	Nee, omdat:
	Vergunning plichtige werken en werkzaamheden	Aangevraagde werken en werkzaamheden betreffen:
..	Aanlegstelsel van toepassing vanuit boven genoemde dubbelbestemming of facetplan?	Zoja aangeven op grond van enkel bestemming/ dubbelbestemming (benoemen vanuit welke)
..	Vergunning plichtige werken en werkzaamheden	Aangevraagde werken en werkzaamheden betreffen:
p	Facetplan 'Parkeren' van toepassing?	Ja, omdat:
	<p><i>Bestaande parkeernorm:</i> <i>Nieuwe benodigde parkeernorm :</i> <i>Toename van parkeerplaatsen:</i> <i>Aangevraagd aantal parkeerplaatsen:</i></p>	<p>kantoren $1117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$ 18 kamers $\times 0,6 = 10,8 \text{ pp}$ afname van $22,3 - 10,8 = 11,5 \text{ pp}$ 3 parkeerplaatsen</p>

..	Facetplan 'Verkamering en Woningssplitsing'	Ja, omdat:
..	<p>Woningssplitsing</p> <p>Is de gebruiksoppervlakte van het bestaande gebouw gelijk is aan of groter is dan 110 m²?</p> <p>In welke zone ligt het pand dat gesplitst wordt?</p> <p>Voldoet de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning?</p> <p>Beschikt iedere gesplitste woning over 5 m² bergingsruimte per woning?</p> <p>Beschikken de gesplitste woningen over een buitenruimte?</p>	<p>NVT</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - woningssplitsing en verkamering 50m²</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - 70m²</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - kern winkelgebied - 40m²</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p> <p><input type="checkbox"/> ja,</p> <p><input type="checkbox"/> nee,</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p>
..	<p>Verkamering</p> <p>Is de gebruiksoppervlakte van het bestaande gebouw gelijk is aan of groter is dan 110 m²?</p> <p>Wordt het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte?</p> <p>Wordt er voldoende bergingsruimte gerealiseerd?</p> <p>Is er sprake is van het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers;</p> <p>Wordt door het verkameren een niet-verkamerd gebouw ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat?</p> <p>In overige zone - 50 meter: bevindt zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning?</p>	<p>ja, 1117 m²</p> <p>ja, 1117 m² / 18 = 62 kamers Er worden 18 kamers in gerealiseerd.</p> <p>ja, 18m² buitenberging.</p> <p>nee,</p> <p>nee,</p> <p>nvt</p> <p>nee,</p>

	Wordt een bijgebouw in gebruik genomen als onzelfstandige wooneenheid?	
	Overige toelichting op BP toets:	

Eindresultaat toets bestemmingsplan:				
<input type="checkbox"/> Strijdig, behandeling IB. Advies gewenst over:		<input checked="" type="checkbox"/> Niet strijdig, wel behandeling IB. Advies gewenst over:		<input type="checkbox"/> Niet strijdig, geen behandeling IB
Enkelbestemming	..	Overige regels / alg. aanduidingsregels	..	
Dubbelbestemming	X	Aanlegstelsel	..	
Overige regels / alg. aanduidingsregels	..	Politiek gevoelig?	..	
Facetplan parkeren?	..			
Facetplan Groen en bomen?	..			

Procedure (bij initiatief in strijd)		
..	Binnenplanse afwijking <i>Gebruik:</i> <i>Bebouwingsgrenzen:</i> <i>Maatvoering bouwwerk:</i> <i>Facetplan Leemlagen:</i> <i>Facetplan Groen en bomen:</i> <i>Facetplan Parkeren:</i> <i>Facetplan Verkamering en woningsplitsing:</i>	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input checked="" type="checkbox"/> o.g.v artikel: 3.4 <input type="checkbox"/> n.v.t. <input checked="" type="checkbox"/> o.g.v artikel: 3.4
..	Afwijking o.g.v. kruimelgevallenbeleid/ Buitenplanse kleine afwijking:	Kies een item.
..	Uitgebreide procedure	Kies een item.
..	Vorbereidingsbesluit of ontwerpbestemmingsplan van toepassing? Is het bouwplan hiermee in strijd?	Kies een item.

Mogelijke andere melding- of vergunningplicht		
..	Welstandsniveau	Kies een item.
..	Beschermde stadsgezicht	Kies een item.
..	Monument	Kies een item.
..	Milieumelding	Kies een item.
..	Splitsingsvergunning	Kies een item.
..	Wet Natuurbescherming	Kies een item.

..	Advies Provincie (GO en GNN)	Kies een item.
..	Overig	Kies een item.

Voorgeschiedenis en aandachtspunten

Toelichting (eerdere aanvragen, vergelijkbare adviezen, geschiedenis, bezwaren vanuit omgeving):

IB Intake 15.11.2021

De Ib intake is van mening dat er sprake is van verkamers gelet op de gezamenlijke toiletten. Deelt de adviseur wonen deze mening?

1.13 Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder **minimaal** een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Parkeerbeleid schrijft bij kamerverhuurbedrijf:

Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) Bij de aanvraag is geen sprake van een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Het plan is op 21.12.2021 aangepast. Graag de nieuwe stukken beoordelen.

█ : Graag contact opnemen met █ over het salderen.

Intake 10-1-2022

Geen advies erfgoed nodig want die waren al akkoord bij vorige advies. Kan 1 op 1 worden overgenomen in het nieuwe integrale advies.

Adviesvraag

1. Het plan voldoet aan het facetplan woningsplitsing en verkamering want in het aangepaste plan is voldoende bergruimte aanwezig. Willen we de standaard overweging opnemen?
2. Is de parkeeroplossing akkoord (afstemming mobiliteit en JZ gewenst)?

Integraal advies Initiatievenberaad

ADVIES GEMEENTE ARNHEM

Adres : Zijpendaalseweg 1
Disciplines : stedenbouw, mobiliteit, wonen, erfgoed, team leefomgeving
Vergadering : 18 november 2021
Integraal advies : 30 november 2021

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om het pand aan de Zijpendaalseweg 1 te verkameren. Daarnaast worden er een aantal verbouwwerkzaamheden (verhoging dak, wijzigen/toevoegen gevelopeningen) verricht.

De bouwwerkzaamheden zijn in overeenstemming met de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat het perceel in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Sonsbeekpark e.o. ligt. Ten behoeve van de instandhouding en versterking van dit beschermd stadsgezicht kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan nadere eisen aan het bouwplan worden gesteld.

Het pand was in gebruik als kantoor en wordt nu volledig in gebruik genomen als woonruimte. Onderzocht moet worden of dit gevolgen heeft voor de parkeernorm.

Dit betekent dat het plan zowel aan het vigerende bestemmingsplan als aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering en het Facetplan parkeren moet worden getoetst.

Het eerste plan is in november 2021 beoordeeld en voldeed niet aan de voorwaarden uit het Facetplan woningsplitsing en verkamering en het Facetplan parkeren.

Naar aanleiding van het op 30 november 2021 uitgebrachte negatieve advies is het plan aangepast.

Nu ligt een aangepast plan ter beoordeling voor.

Bestemmingsplan Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Deze bestemming wordt gedefinieerd in artikel 16 van de planregels. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 21). Uit de bestemmingsomschrijving volgt dat deze gronden mede zijn bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover hier relevant, ten behoeve van de instandhouding en versterking van het beschermd stadsgezicht nadere eisen stellen aan:

- de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd- en bijgebouwen;
- het materiaalgebruik van de bebouwing.

Facetplan woningsplitsing en verkamering

Het Facetplan woningsplitsing en verkamering (hierna: het Facetplan) is vastgesteld om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in wijken te waarborgen.

Artikel 3.1, aanhef en onder b, van het Facetplan stelt dat voor het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden) een omgevingsvergunning nodig is.

Een onzelfstandige wooneenheid wordt in artikel 1.17 als volgt gedefinieerd: een gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van 1 huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken.

In voorliggend plan worden de toiletruimtes met de andere wooneenheden gedeeld. Op grond van het Facetplan woningsplitsing en verkamering is er dus sprake van verkamering.

De voorwaarden voor verkamering zijn in artikel 3.4 opgenomen.

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder b, kan worden verleend indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte; en;
3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

Het aangepaste plan voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

Procedure

Facetplan parkeren

Voor de vraag of aan de parkeernorm wordt voldaan, moet getoetst worden aan het Facetplan parkeren.

Artikel 3.1, onder a, eerste volzin, van het Facetplan parkeren gaat over het bouwen van gebouwen, en geeft de opdracht om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. De tweede volzin van dit artikel gaat over het wijzigen van het gebruik van gronden en/of gebouwen (waarvoor een omgevingsvergunning activiteit planologisch strijdig gebruik nodig is). Dit onderdeel geeft de opdracht om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren voor de toename van de parkeerbehoefte die door de verandering van dat gebruik ontstaat.

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen als het plan voldoet aan de normen die in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem zijn opgenomen.

In Bijlage 1 Parkeernormen van de beleidsregels is er sprake van een kamerverhuurbedrijf als de keuken en badkamer gemeenschappelijk is. Dat is in voorliggend plan niet het geval. Dit betekent dat de parkeernorm voor een appartement van toepassing is.

Afwijken van artikel 3.1 onder a kan op grond van artikel 3.4 als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Afwijken is alleen mogelijk als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte of de woon- en leefsituatie (artikel 3.5).

Beleid

De beleidsregels voor het parkeren zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003.

Procedure

- De procedure voor het verkameren van het pand is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, juncto Facetplan woningsplitsing en verkamering, artikel 3.4.
- Van het Facetplan parkeren kan met een binnenplanse afwijking worden afgeweken. De procedure is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 1 juncto Facetplan parkeren artikel 3.4.

Adviesvragen

- Voldoet het plan aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering en kunnen de standaard overweging opgenomen worden?
- Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.
- Wil het college nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
- Is de parkeeroplossing akkoord?

Overwegingen Facetplan woningsplitsing en verkamering

Wonen

In deze wijk zijn in totaal 75% van de woningen koopwoningen, 7% is in corporatiebezit en 18% is in het bezit van overige verhuurders.

Vanuit het geldend beleid, Arnhemse woonprincipes 2025 (vastgesteld op 14 december 2020) wordt ingezet op levensloop geschikte woningen en een mix aan woningtypes en doelgroepen.

Dit initiatief betreft de verkamering van een voormalig kantoorpand. Doordat de toiletten gemeenschappelijk zijn, betreft het onzelfstandige wooneenheden en gaat het hier volgens de definitie van het Facetplan woningsplitsing en verkamering om verkamering en niet om woningsplitsing. In het pand worden in totaal 18 kamers gerealiseerd, waarvan 15 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1 en 3 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1b. Daarnaast wordt bergruimte gerealiseerd: 25,3 m² inpandig (kelder), 13,9 m² garage en 4,7 m² buitenberging.

Om te zorgen voor kwalitatief goede woningen en leefbare wijken is bij verkamering het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' van toepassing. Het initiatief voldoet op dit moment niet aan de regels die gesteld worden voor bergruimte. Er dient een bergruimte te worden gerealiseerd van tenminste 18 m² die toegankelijk is voor fiets, afvalcontainer en afvalzakken. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst. Nu is alleen de garage (13,9 m²) hiervoor toegankelijk. De op tekening opgenomen buitenberging van 4,7 m² is alleen bereikbaar via het pand en daarmee niet geschikt voor het stallen van fietsen en containers.

Voor de volledigheid verwijzen wij naar het aandachtspunt dat onder de conclusie is opgenomen.

Conclusie

Vanuit Wonen geen akkoord. Er dient gekeken te worden naar de bergruimten.

Team leefomgeving Noord West

Het verkameren van deze grote panden in 18 kamers op deze cruciale beeldbepalende plek krijgt vanuit TLO niet zonder meer een positief advies.

Met name in dit lager gelegen deel van de Burgemeesterswijk is veel overlast van verkamerde woningen die een druk op de buurt leggen. Uit de stukken blijkt dat we in dit geval moeten denken aan een middenprijssegment van €750-€1000. Hier kan een verrommelend effect van uitgaan op de woonomgeving,

Omdat toiletten buiten de woonruimtes zijn ontworpen is er sprake van verkamering en geen woningsplitsing, waarvoor andere eisen gelden. Het advies is om te zorgen voor voldoende en zeer makkelijk te bereiken fietsenstallingen, voldoende parkeerruimte en goed ingepaste bergplaats voor afvalcontainers.

Via de Algemene plaatselijke verordening Arnhem is er een meldingsplicht en wordt geregeld beheer vereist met een vast contactpersoon. Dat vinden we belangrijk om gesprek te kunnen hebben, mocht er sprake zijn van overlast.

Overwegingen behoud en herstel cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden Rijksbeschermd stadsgezicht

Het plan heeft invloed op het exterieur van het gebouw. Een verandering van het exterieur wil echter niet zeggen, dat er hiermee per definitie sprake is van een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Naar het oordeel van de vakgroepen Erfgoed en Stedenbouw zijn de wijzigingen dermate beperkt, dat deze het beschermd stadsgezicht niet aantasten. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

Nadere eisen

Zoals hierboven reeds vermeld, zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten.

Overwegingen parkeren

Dit initiatief is erg onduidelijk van opzet. Is er nu sprake van 18 kamers of van 18 woningen? Het parkeeronderzoek gaat uit van 18 woningen. De aanvraag gaat uit van 18 kamers. Op grond van het Facetplan parkeren is er sprake van zelfstandige woonruimte.

Het bijgeleverde parkeerverhaal laat heel wat onduidelijkheden achter. Kort samengevat:

Er is opgenomen dat er achter Sonsbeekweg 34 een parkeervoorziening is die voor dit project gebruikt kan worden. Goudappel adviseert dit wetende, en dat formuleren ze ook, dat deze voorzieningen reeds gekoppeld zijn aan andere panden. Als argument wordt gebruikt dat deze panden daar nauwelijks gebruik van maken. Eén autobezitter maakt zelfs gebruik van een openbare parkeervoorziening (tegen waarschijnlijk lagere kosten).

Daarnaast refereren ze naar de beschikbare ruimte in de openbare ruimte. Daarbij is niet meegenomen dat dit een gereguleerd gebied is die door betaling laag gehouden wordt. Deze ruimte is in beginsel hiervoor niet te gebruiken.

Goudappel heeft het ook over de doelgroep en het lage autobezit. Dit is voor nu geen argument om op voorhand de parkeernorm van de gemeente niet te gebruiken. Kortom, dit rapport geeft geen oplossing voor het parkeervraagstuk.

Aanvullend

Voor de parkeertoets maken we gebruik van het landelijke salderingsprincipe. Dit betekent dat de huidige situatie en de nieuwe situatie naast elkaar worden gelegd. Op basis van de werkelijke veranderingen, bijvoorbeeld transformaties in functie en gebruik, wordt bekeken of er wel of geen aanvullende gegevens gewenst zijn (berekening aanwezigheidspercentages). Dit om uiteindelijk een goede parkeerafweging te maken.

Parkeerbalans (gegeven uit toetsingsprotocol)

De parkeernorm voor de oude situatie (kantoor) is $(1.117 \text{ m}^2 / 50 =)22,3$ parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor de nieuwe situatie is $(18 \times 1,0 =)18$ parkeerplaatsen.

Saldering uitsluitend op basis van de oude parkeernorm minus de nieuwe parkeernorm: 4,3 parkeerplaatsen in de plus. Echter, met een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen van 4,3 parkeerplaatsen is het salderingsverhaal nog niet compleet.

Kantoorfuncties hebben een ander parkeerverloop dan woningen. Voor het salderen van parkeervoorzieningen dient dit correct inzichtelijk gemaakt te worden conform de salderingsberekening van het CROW. Dit betekent dat er nog duidelijkheid verschaft moet worden in de aanwezigheidspercentages. Dit laatste moet niet alleen inzichtelijk gemaakt worden, er dient ook meer duidelijkheid geschaft te worden hoe en waar dit opgelost kan worden.

Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Mobiliteitsaspecten

Naast de onduidelijke en incorrecte parkeeroplossing zijn er nog een aantal onduidelijke aspecten. Dit zijn:

- De ruimtelijke effecten met betrekking tot het fietsgebruik. Hoe gaat dit straks in zijn werk. Hoe wordt hierover gedacht. Wat zijn de beheersmaatregelen om dit in goede banen te leiden.
- Hetzelfde geldt voor de bergingen. Hoe moet dit straks goed functioneren.

Advies Mobiliteit

De parkeeroplossing voor 18 woningen is niet akkoord. Daarnaast spelen er nog een paar andere mobiliteitsaspecten.

Voor de toekomst: Deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Conclusie: niet akkoord

Voorliggend plan is in zijn huidige vorm niet akkoord. Wij zien graag een aangepast plan dat rekening houdt met bovenstaande overwegingen tegemoet.

- Het plan voldoet niet aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering. Er wordt niet voldaan aan de eis voor voldoende, voor fietsen en containers toegankelijke, bergruimte.
- Het wijzigen van de gevel doet geen afbreuk aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht.
- Als nadere eis wordt gesteld dat de wijzigingen in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toets kan plaatsvinden bij Team Welstand en Monumenten.

- Het plan voldoet niet aan het Facetplan Parkeren nu bij de parkeerbalans geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages. Daarnaast is er onduidelijkheid over een aantal andere mobiliteitsaspecten. Volledigheidshalve verwijzen wij naar onderstaand **Aandachtspunt Parkeren** en **Aandachtspunt Wonen**.

Aandachtspunt Parkeren

De woningen op de te realiseren adressen zullen worden uitgesloten van een parkeervergunning. Deze uitsluiting zal worden opgenomen in het Uitwerkingsbesluit Parkeren. U bent verplicht de toekomstige eigenaren en gebruikers van de woningen op de hoogte te stellen van deze beperking, waarbij ook dezen de opvolgende gebruikers en eigenaren weer moeten informeren. Indien dit wordt nagelaten, zal dit niet aan de gemeente kunnen worden tegengeworpen.

Aandachtspunt Wonen

De vakgroep Wonen vraagt zich af waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst terwijl het relatief ruime wooneenheden betreft. De voorkeur van Wonen gaat uit naar de realisatie van zelfstandige woonruimten, omdat hier behoefte aan is (woningsplitsing). De vakgroep is benieuwd naar de beoogde doelgroepen en woonsegmenten (huurprijzen). In Arnhem is vooral behoefte aan koopwoningen in het marktsegment en sociale huurwoningen, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€752,-). In Arnhem is verder sprake van een evenwichtige studentenhuusvestingsmarkt, zoals blijkt uit onderzoek van Kences (2020). Ook is er geen behoefte aan middenhuurwoningen.

=====

Adviserende disciplines:

ADVIES WONEN

Betreft: Zijpendaalseweg 1
Wie: [REDACTED]
Datum: 22-11-2021
Adviesvraag: Reguliere aanvraag

Wat: Verkamering voormalig kantoorpand

Omgeving; Burgemeesterswijk Hoogkamp

In deze wijk zijn in totaal 75% van de woningen koopwoningen, 7% is in corporatiebezit en 18% is in het bezit van overige verhuurders.

Geldend beleid

Arnhemse woonprincipes 2025, vastgesteld d.d. 14.12.2020

- Levensloop geschikte woningen;
- Mix aan woningtypes en doelgroepen;

Facetplan woningsplitsing en verkamering

- Bestaande woning moet groter of gelijk zijn aan 110 m²;

Regels woningsplitsing

- Min. opp. 50 m², 5 m² berging en buitenruimte;

Regels verkamering

- Min. opp. 18 m², gezamenlijke berging van tenminste 3 m² (vanaf 4 kamers, 1 m² bergingruimte per kamer extra);

- In Spijkerkwartier mag binnen een straal van 50 meter geen verkamering aanwezig zijn;
- Voor het overige deel van de stad geldt dat een verkamering niet mag leiden tot insluiting door twee verkamerde panden.

Advies

Dit initiatief betreft de verkamering van een voormalig kantoorpand. Doordat de toiletten gemeenschappelijk zijn betreft het onzelfstandige wooneenheden en gaat het hier om verkamering en niet om woningsplitsing. In het pand worden in totaal 18 kamers gerealiseerd, waarvan 15 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1 en 3 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1b. Daarnaast wordt bergruimte gerealiseerd: 25,3 m² inpandig (kelder), 13,9 m² garage en 4,7 m² buitenberging.

Om te zorgen voor kwalitatief goede woningen en leefbare wijken is bij verkamering het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' van toepassing. Het initiatief voldoet op dit moment niet aan de regels die gesteld worden voor bergruimte. Er dient een bergruimte te worden gerealiseerd van tenminste 18 m² die toegankelijk is voor fiets, afvalcontainer en afvalzakken. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst. Nu is alleen de garage (13,9 m²) hiervoor toegankelijk.

Wonen vraagt zich af waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst terwijl het relatief ruime wooneenheden betreft. De voorkeur vanuit Wonen gaat uit naar de realisatie van zelfstandige woonruimten, omdat hier behoefte aan is (woningssplitsing). Vanuit Wonen zijn we benieuwd naar de beoogde doelgroepen en woonsegmenten (huurprijzen). In Arnhem is vooral behoefte aan koopwoningen in het marktsegment en sociale huurwoningen, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€752,-). In Arnhem is verder sprake van een evenwichtige studenhuysvestingsmarkt, zoals blijkt uit onderzoek van Kences (2020). Ook is er geen behoefte aan middenhuurwoningen.

Conclusie

Vanuit Wonen geen akkoord. Er dient gekeken te worden naar de bergruimten. Bij de verdere uitwerking graag de beoogde doelgroep, prijsklassen, huur/koop aangegeven en onderbouwen zodat het plan hierop beoordeeld kan worden. Daarnaast zouden we graag te weten komen waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst.

Advies Erfgoed

IB advies - erfgoed: Zijpendaalseweg 1-1B

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)?

De voorgestelde wijzigingen van het exterieur tasten het beschermde stadgezicht niet aan en zijn derhalve in principe denkbaar vanuit het oogpunt van erfgoed. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing?

Ja. Zoals hierboven reeds vermeld zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten.

Aanvulling advies Erfgoed n.a.v. de zienswijze

De zienswijze heeft geen invloed op het advies vanuit erfgoed.

Het plan heeft inderdaad invloed op het exterieur van het gebouw. Een verandering van het exterieur wil echter niet zeggen, dat er hiermee per definitie sprake is van een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Wij hebben geoordeeld dat de wijzigingen dermate beperkt zijn, dat deze het beschermd stadsgezicht in principe niet aantasten. Uitgangspunt moet wel zijn dat in detaillering, materiaalgebruik en kleur op een passende wijze wordt aangesloten bij het bestaande gevelbeeld. Hierover zal, zoals al aangegeven in ons advies van vorige week, overleg moeten plaatsvinden met het Team Welstand en Monumenten.

Advies S en L

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)?

Akkoord

De voorgestelde wijzigingen van het exterieur tasten het beschermde stadsgesicht niet aan en zijn derhalve in principe denkbaar vanuit het oogpunt van stedenbouw. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing?

Antwoord

Ja. We volgen het advies van Erfgoed "Zoals hierboven reeds vermeld zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten."

Advies TLO NW

Het verkameren van deze grote panden in 18 kamers op deze cruciale beeldbepalende plek krijgt vanuit TLO niet zonder meer een positief advies.

Met name in dit lager gelegen deel van de Burgemeesterswijk is veel overlast van verkamerde woningen die een druk op de buurt leggen.

Ik begrijp dat we in dit geval moeten denken aan een middenprijssegment van €750-€1000.

Hieruit kan een verrommelend effect uitgaan op de woonomgeving,

Omdat toiletten buiten de woonruimtes zijn ontworpen is er sprake van verkamering en geen woningsplitsing, waarvoor strengere eisen gelden.

Wij pleiten voor een leefbaarheidstoets, dan wel een toets die hier zo dicht mogelijk bij komt.

Zorg voor voldoende en zeer makkelijk te bereiken fietsenstallingen, voldoende parkeerruimte en goed ingepaste bergplaats voor afvalcontainers.

Vraag: de drie geplande parkeerplaatsen op eigen terrein ontnemen de mogelijkheid een groene voortuin te realiseren, wat een beter beeld zou geven. Hoe past dat in het verdere beleid van de Burgemeesterswijk waar niet geparkeerd kan worden in de voortuinen.

Heeft het beschermd stadsgezicht aanknopingspunten.

Via de APV is er een meldingsplicht en wordt geregeld beheer vereist met een vast contactpersoon. Dat vinden we belangrijk om gesprek te kunnen hebben, mocht er sprake zijn van overlast.

Advies Mobiliteit

Zijpendaalseweg 1: bestaand gebouw verbouwen tot kamers
Soort aanvraag: aanvraag beschikking regulier behandelen

De (integrale) mobiliteitsvraag is als volgt opgepakt:

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?
2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)
3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Gegeven (toetsingsprotocol)

Facetplan 'Parkeren' van toepassing: Ja
Bestaande parkeernorm: kantoren $1117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$
Nieuwe benodigde parkeernorm: $18 \text{ kamers} \times 0,6 = 10,8 \text{ pp}$
Toename van parkeerplaatsen: afname van $22,3 - 10,8 = 11,5 \text{ pp}$
Aangevraagd aantal parkeerplaatsen: 3 parkeerplaatsen

IB Intake 15.11.2021

De Ib intake is van mening dat er sprake is van verkamering gelet op de gezamenlijke toiletten. Deelt de adviseur wonen deze mening?

1.13 Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Parkeerbeleid schrijft bij kamerverhuurbedrijf:

Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) Bij de aanvraag is geen sprake van een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Overwegingen Mobiliteit

Dit initiatief is erg onduidelijk van opzet. Is er nu sprake van 18 kamers of van 18 woningen?

Het parkeeronderzoek gaat uit van 18 woningen. De aanvraag gaat uit van 18 kamers.

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer), dus kamers is niet mogelijk.

Het bijgeleverde parkeerverhaal laat heel wat onduidelijkheden achter. Kort samengevat:

Er is opgenomen dat er achter Sonsbeekweg 34 een parkeervoorziening is die hiervoor gebruikt kan worden. Goudappel adviseert dit wetende, en dat formuleren ze ook, dat deze voorzieningen reeds gekoppeld is aan andere panden. Als argument gebruiken ze dat deze panden daar nauwelijks gebruik van maken. Eén autobezitter maakt zelfs gebruik van een openbare parkeervoorziening (tegen waarschijnlijk goedkopere kosten).

Daarnaast refereren ze naar de beschikbare ruimte in de openbare ruimte. Daarbij wordt verzaakt, zoals vaker, dat dit een gereguleerd gebied is die door betaling laag gehouden wordt. Deze ruimte is in beginsel hiervoor niet te gebruiken.

Goudappel heeft het ook over de doelgroep en de lage autobezit. Dit is voor nu geen argument om op voorhand de parkeernorm van de gemeente niet te gebruiken. Kortom, dit rapport is niet te gebruiken en geeft geen oplossing voor de parkeervraagstuk.

Aanvullend

Voor de parkeertoets maken we gebruik van de landelijke salderingsprincipe. Dit betekent dat we de huidige situatie en de nieuwe situatie naast elkaar leggen. Op basis van de werkelijke veranderingen, bijvoorbeeld transformaties in functie en gebruik, wordt bekeken of er wel of geen aanvullende gegevens gewenst zijn (berekening aanwezigheidspercentages). Dit om uiteindelijk een goede parkeerafweging te maken.

Parkeerbalans (gegeven uit toetsingsprotocol)

Oude

situatie:

$$\text{kantoor } 1.117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$$

Nieuwe

situatie:

$$18 \text{ kamers} \times 1,0 = 18 \text{ pp}$$

Saldering uitsluitend o.b.v. van oude parkeernorm minus nieuwe parkeernorm: 4,3
parkeerplaatsen in de plus

Echter, met een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen van 4,3 parkeerplaatsen is het salderingsverhaal nog niet compleet.

Kantoorfuncties hebben een andere parkeerverloop dan woningen. Voor het salderen van parkeervoorzieningen dient dit correct inzichtelijk gemaakt te worden conform de salderingsberekening van het CROW. Dit betekent dat er nog duidelijkheid verschaft moet worden in de aanwezigheidspercentage.

Dit laatste moet niet alleen inzichtelijk gemaakt worden, er dient ook meer duidelijkheid geschaft te worden hoe en waar dit opgelost kan worden.

Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning (en een seintje naar het IB).

Mobiliteitsaspecten

Naast de onduidelijke en incorrecte parkeeroplossing zijn er nog een aantal aspecten die onduidelijk zijn. Dit zijn:

- De ruimtelijke effecten m.b.t. fietsgebruik. Hoe gaat dit straks in zijn werk. Hoe wordt hierover gedacht. Wat zijn de beheersmaatregelen om dit i goede banen te leiden.
- Hetzelfde geldt voor de bergingen. Hoe moet dit straks goed functioneren.

Advies Mobiliteit

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?

-

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)

-

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.

-

4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) dus kamers is niet mogelijk.

Parkeeroplossing 18 woningen. Niet akkoord, zie bovenstaande overwegingen.
Voor de toekomst: Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning (en een seintje naar het IB).

Advies Ruimte voor volgende stap in proces:

- ☐ Overleg met de burenbuurtgenoten
- ☐ Overleg met het wijkteam
- ☐ Overleg met aanvrager (**Wie:** Indien project dan ook met projectleider / **Wat:** alle relevante aandachtspunten alvast zoveel mogelijk meegeven zodat later in proces geen verrassingen voor de aanvrager!
- ☐ Indienen vooroverleg
- ☐ Indienen aanvraag omgevingsvergunning
- ☐ Afhandelen aanvraag omgevingsvergunning o.b.v. advies IB

Toetsingsprotocol Strijdigheid BP (bouwen, gebruik en aanleggen)

versie 2.2 – maart 2021

Administratie voor initiatievenberaad	
Kansrijk direct advies	nee
Aandachtsniveau	1.
Politiek gevoelig/	Kies een item.
Termijn/ Route	B. 1 - Week Advies
Toelichting initiatiefnemer?	Kies een item.

Casemanager Odra:	
Casemanager Gemeente:	Kies een item.
Projectleider Gemeente:	Kies een item.

Betrokken disciplines (invullen naar eigen oordeel en in IB)	
Stedenbouw	X
Landschap	..
Mobiliteit	X
Wonen	X
Economie	..
Erfgoed	X
Bodem	..
Omgevingskwaliteit	..
Openbare Ruimte	..
Team Leefomgeving	X
Projecten	..
Overig:	..
Overig:	..

Aanvraaggegevens	
Zaaknummer Odra	ODRA21AB1926
Soort aanvraag	Aanvraag beschikking regulier behandelen
Aanvrager	
Locatie	Zijpendaalseweg 1 te Arnhem
Omschrijving	bestaand gebouw verbouwen tot kamers

Geldend(e) Bestemmingsplan(nen):

- Bestemmingsplan Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013
- Facetplan Woningsplitsing en verkamering
- Facetplan parkeren
- Leemlagen

Enkelbestemming(en)	Wonen, bouwvlak, functieaanduiding kantoor
Gebruik akkoord?	Ja, het verkameren is toegestaan.
	<p>16.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn, met in aanmerking van het bepaalde in de artikelen 18 tot en met 23, bestemd voor:</p> <p>a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;</p> <p>en daaraan ondergeschikt voor:</p> <p>b. groen- en speelvoorzieningen;</p> <p>c. verbodsfaciliteiten waaronder mede worden verstaan tuinen en parkeervoorzieningen;</p> <p>d. en tevens voor:</p> <p>a. bedrjfszaken bedoeld in artikel 3.1, uitsluitend voor de beganen grond-aag, ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 1';</p>

		<p>b. deta hande , pub ekger cht kantoor, d enstver enend bedr jf, bedr jf zoa s bedoe d n art ke 3.1, med sche, tandhee kund ge en paramed sche prakt jken en apotheken ter p aatse van de funct eaandu d ng 'centrum';</p> <p>c. deta hande , u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'deta hande';</p> <p>d. horeca - a:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e a';</p> <p>e. horeca - b:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e b';</p> <p>f. horeca - c:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e c';</p> <p>g. horeca - e: ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e e';</p> <p>h. kantoor, gezondhe dszorg, onderw js en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs ter p aatse van de funct eaandu d ng 'kantoor';</p> <p>. gezondhe dszorg, onderw s en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs ter p aatse van de funct eaandu d ng 'maatschappe jk';</p> <p>j. ops ag, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'ops ag';</p> <p>k. parkeren ter p aatse van de funct eaandu d ng 'parkeerterre n';</p> <p>. re g e ter p aatse van de funct eaandu d ng 're g e';</p> <p>m. kantoor, gezondhe dszorg, onderw js en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs, u ts u tend op max maa één bouw aag, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van kantoor - 1';</p> <p>n. maatschappe jk, u ts u tend voor de begane grond en eerste verd ep ng, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van maatschappe jk - 1';</p> <p>o. een k nderdagverb jf ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van maatschappe jk -2';</p> <p>e. en u ts u tend voor een garage ter p aatse van de funct eaandu d ng 'garage'.</p> <p>1.27 woning: een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.</p>
..	Bebouwingsgrenzen akkoord?	Ja, de oppervlakte wordt niet uitgebreid.
..	Maatvoering bouwwerk akkoord?	<p>Ja, de verhoging van het dak overschrijdt de toegestane bouwhoogte niet.</p> <p>16.2 Bouwregels</p> <p>a. Op de n d 1 van d t art ke bedoe de gronden mogen, met nachtnem ng van de aangegeven max mumbouwhoogten, max mumgoothoogten, bebouw ngpercentage en het bepaa de onder b, u ts u tend de n de gegeven bestemm ng passende hoofdbebouw ng, aan- of u tbouwen, b jgebouwen en andere b nnen de bestemm ng passende bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>b. Op de n d 1 van d t art ke bedoe de gronden, ter p aatse van de aandu d ng "bg" mogen:</p>

		<p>a. aan- of u tbouwen aan de hoofdbebouw ng en andere onderde en van de hoofdbebouw ng worden gebouwd met een max mumbouwhoogte ge jk aan de hoogte van de begane-grondbouw aag van de hoofdbebouw ng, vermeerderd met max maa 30 cent meter ten behoeve van so at e of afschot.</p> <p>b. b jgebouwen worden gebouwd met een max mumbouwhoogte ge jk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarb j de goothoogte van b jgebouwen n et meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouw aag van de hoofdbebouw ng.</p> <p>c. over ge bouwwerken, passend b nnen de bestemm ng, met een max mumbouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.</p> <p>waarb j de opperv akte van het totaa van deze bebouw ng per bouwpercee de n onderstaand schema opgenomen maten n et overschr jdt.</p> <p>**Zie schema in BP</p> <p>c. Op de n het eerste d van d t art ke bedoe de gronden mag, ter p aatse van de bouwaandu d ng ' onderdoorgang', op de begane grond tot een hoogte van m n maa 3 meter n et worden gebouwd, tenz j d t ondersteunende construct es betreft.</p> <p>1.19 bouwlaag: een gehee van voor personen toeganke jke ru mten, waarb nnen de v oerhoogte n et meer dan 1,20 meter var eert, met u ts u t ng van onderbouw en zo der of v er ng c.q. kapru mte.</p> <p>2.2 de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het pe tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de dru p jn, het boe bord, of een daarmee ge jk te ste en construct edee .</p> <p>2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het pe tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw z jnde, met u tzonder ng van ondergeschte bouwonderde en, zoa s schoorstenen, antennes, ftopbouwen en naar de aard daarmee ge jk te ste en bouwonderde en.</p>	
	<i>Onderdeel (% , m², m³, hoogte, dakhelling e.d.)</i>	<i>Toegestaan</i>	<i>Aangevraagd</i>
	1 Max bouwhoogte	15 m	ca 13,75
	2 Max goothoogte	12 m	wijzigt niet
	3 Max aantal bouwlagen	3 lagen	wijzigt niet
	4		
	5		
<input type="checkbox"/>	Dubbelbestemming(en):	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied) Waarde - Cultuurhistorie Waarde - Geomorfologie	
"	Gebruik akkoord op dubbelbestemming?	Geen aanduiding op de plankaart van bijlage 2. Het plan valt waarschijnlijk wel binnen de reikwijdte van hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting. Zie ook de waardestelling in van het gebied om de Zijpendaalseweg benoemd in het beschermd stadsgezicht Sonsbeekpark e.o.	

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, **mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.**

21.2 Bouwregels

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken en het inrichten van de openbare ruimte, naast de daarvoor genoemde regels bij de andere bestemmingen, de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven belangrijke zichtlijnen dienen deze zichtlijnen in tact te worden gelaten;
- b. ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven groene pleinen mag niet worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven tuinhekken moeten de bestaande tuinhekken behouden blijven dan wel indien mogelijk in hun oorspronkelijke toestand te worden hersteld en moeten nieuwe tuinhekken volgens de oorspronkelijke karakteristiek worden opgericht;
- d. bij strijdigheid tussen de bepalingen in dit lid en de bouwregels bij de overige bestemmingen hebben de bepalingen in dit lid voorrang.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van het beschermd stadsgezicht nadere eisen stellen aan:

- a. **de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen;**
- b. de situering en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals tuinhekken;
- c. de aanleg van werken;
- d. de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen
- e. **het materiaalgebruik van bebouwing, erfafscheiding en openbare ruimten.**

4.2.3.3 Instructies

Met als uitgangspunt bovengenoemde ruimtelijke typering, de beschreven cultuurhistorische waarden is het beleid gericht op het handhaven en versterken van de cultuurhistorische waarden, de ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en op het behoud van karakteristieke bebouwing.

Daartoe gelden de volgende instructies waar in artikel 21.2 van de regels naar wordt verwezen:

- bouwinitiatieven en aanleg van werken in het openbaar gebied moeten passen in en bijdragen aan de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht zoals

		<p>beschreven in de toelichting en de redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht Sonsbeek, Zijpendaal, de Gulden Bodem, Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt;</p> <ul style="list-style-type: none"> • bij bouwinitiatieven is handhaving van de bestaande bouw- en kapvorm uitgangspunt; • behalve met dit bestemmingsplan zal ook door middel van het welstandstoezicht een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd. Waar het betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld worden extra eisen gesteld aan de situering, vormgeving, materiaal gebruik en kleurstelling. • voor zover bij de toetsing aan dit bestemmingsplan met deze eisen geen rekening gehouden kan worden, zal door welstandsbeoordeling gestreefd worden naar de naleving van deze eisen. Dit geldt ook voor het aanbrengen of weghalen van karakteristiek hekwerk en voor het aanbrengen van uithangborden, reclame-uitingen, gevelborden en rolluiken (omvang en uitstraling); • bij de beoordeling van bouwplannen zal in acht worden genomen dat geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de bij ruimtelijke typering genoemde ruimtelijk structurele- en ruimtelijk visuele elementen. Deze laatste instructie geldt alleen voor bouwplannen ten aanzien waarvan burgemeesters en wethouders nadere eisen kunnen stellen en voor bouwplannen die slechts kunnen worden toegestaan nadat door burgemeesters en wethouders een omgevingsvergunning is verleend.
"	Facetplan 'Leemlagen'	Nee, omdat:
"	Facetplan 'groen en bomen' van toepassing?	Nee, omdat:
	Vergunning plichtige werken en werkzaamheden	Aangevraagde werken en werkzaamheden betreffen:
"	Aanlegstelsel van toepassing vanuit boven genoemde dubbelbestemming of facetplan?	Zoja aangeven op grond van enkel bestemming/ dubbelbestemming (benoemen vanuit welke)
"	Vergunning plichtige werken en werkzaamheden	Aangevraagde werken en werkzaamheden betreffen:
p	Facetplan 'Parkeren' van toepassing?	Ja, omdat:
	<i>Bestaande parkeernorm:</i> <i>Nieuwe benodigde parkeernorm :</i> <i>Toename van parkeerplaatsen:</i> <i>Aangevraagd aantal parkeerplaatsen:</i>	kantoren $1117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$ 18 kamers $\times 0,6 = 10,8 \text{ pp}$ afname van $22,3 - 10,8 = 11,5 \text{ pp}$ 3 parkeerplaatsen
"	Facetplan 'Verkamering en Woningsplitsing'	Ja, omdat:
"	Woningsplitsing Is de gebruiksoppervlakte van het bestaande gebouw gelijk is aan of groter is dan 110 m^2 ?	NVT <input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m^2 <input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m^2

	<p>In welke zone ligt het pand dat gesplitst wordt?</p> <p>Voldoet de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning?</p> <p>Beschikt iedere gesplitste woning over 5 m2 bergingsruimte per woning?</p> <p>Beschikken de gesplitste woningen over een buitenruimte?</p>	<p><input type="checkbox"/> nvt</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - woningsplitsing en verkamering 50m2</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - 70m2</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - kern winkelgebied - 40m2</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p> <p><input type="checkbox"/> ja,</p> <p><input type="checkbox"/> nee,</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p>
..	<p>Verkamering</p> <p>Is de gebruiksoppervlakte van het bestaande gebouw gelijk is aan of groter is dan 110 m2?</p> <p>Wordt het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m2 gebruiksoppervlakte?</p> <p>Wordt er voldoende bergingsruimte gerealiseerd?</p> <p>Is er sprake is van het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers;</p> <p>Wordt door het verkameren een niet-verkamerd gebouw ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat?</p> <p>In overige zone - 50 meter: bevindt zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofdgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning?</p> <p>Wordt een bijgebouw in gebruik genomen als onzelfstandige wooneenheid?</p>	<p>ja, 1117 m²</p> <p>ja, 1117 m² / 18 = 62 kamers Er worden 18 kamers in gerealiseerd.</p> <p>ja, 25,3 m² inpandig, 13,9 m² garage, 4,7 m² buitenberging.</p> <p>nee,</p> <p>nee,</p> <p>nvt</p> <p>nee,</p>
	Overige toelichting op BP toets:	

--	--

Eindresultaat toets bestemmingsplan:					
<input type="checkbox"/> Strijdig, behandeling IB. Advies gewenst over:		<input checked="" type="checkbox"/> Niet strijdig, wel behandeling IB. Advies gewenst over:		<input type="checkbox"/> Niet strijdig, geen behandeling IB	
Enkelbestemming	..	Overige regels / alg. aanduidingsregels	..		
Dubbelbestemming	X	Aanlegstelsel	..		
Overige regels / alg. aanduidingsregels	..	Politiek gevoelig?	..		
Facetplan parkeren?	..				
Facetplan Groen en bomen?	..				

Procedure (bij initiatief in strijd)		
..	Binnenplanse afwijking <i>Gebruik:</i> <i>Bebouwingsgrenzen:</i> <i>Maatvoering bouwwerk:</i> <i>Facetplan Leemlagen:</i> <i>Facetplan Groen en bomen:</i> <i>Facetplan Parkeren:</i> <i>Facetplan Verkamering en woningsplitsing:</i>	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input checked="" type="checkbox"/> o.g.v artikel: 3.4 <input type="checkbox"/> n.v.t. <input checked="" type="checkbox"/> o.g.v artikel: 3.4
..	Afwijking o.g.v. kruimelgevallenbeleid/ Buitenplanse kleine afwijking:	Kies een item.
..	Uitgebreide procedure	Kies een item.
..	Vorbereidingsbesluit of ontwerpbestemmingsplan van toepassing? Is het bouwplan hiermee in strijd?	Kies een item.

Mogelijke andere melding- of vergunningplicht		
..	Welstandsniveau	Kies een item.
..	Beschermd stadsgezicht	Kies een item.
..	Monument	Kies een item.
..	Milieumelding	Kies een item.
..	Splitsingsvergunning	Kies een item.
..	Wet Natuurbescherming	Kies een item.
..	Advies Provincie (GO en GNN)	Kies een item.
..	Overig	Kies een item.

Voorgeschiedenis en aandachtspunten	
Toelichting (eerdere aanvragen, vergelijkbare adviezen, geschiedenis, bezwaren vanuit omgeving):	

IB Intake 15.11.2021

De Ib intake is van mening dat er sprake is van verkamers gelet op de gezamenlijke toiletten. Deelt de adviseur wonen deze mening?

1.13 Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder **minimaal** een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Parkeerbeleid schrijft bij kamerverhuurbedrijf:

Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) Bij de aanvraag is geen sprake van een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Adviesvraag

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?
2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plandoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)
3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Integraal advies Initiatievenberaad

ADVIES GEMEENTE ARNHEM

Adres : Zijpendaalseweg 1
Disciplines : stedenbouw, mobiliteit, wonen, erfgoed, team leefomgeving
Vergadering : 18 november 2021
Integraal advies : 30 november 2021

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om het pand aan de Zijpendaalseweg 1 te verkameren. Daarnaast worden er een aantal verbouwwerkzaamheden (verhoging dak, wijzigen/toevoegen gevelopeningen) verricht.

De bouwwerkzaamheden zijn in overeenstemming met de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat het perceel in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Sonsbeekpark e.o. ligt. Ten behoeve van de instandhouding en versterking van dit beschermd stadsgezicht kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan nadere eisen aan het bouwplan worden gesteld.

Het pand was in gebruik als kantoor en wordt nu volledig in gebruik genomen als woonruimte. Onderzocht moet worden of dit gevolgen heeft voor de parkeernorm.

Dit betekent dat het plan zowel aan het vigerende bestemmingsplan als aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering en het Facetplan parkeren moet worden getoetst.

Ten tijde van de advisering is een zienswijze ontvangen van een omwonende. Deze zienswijze is bij de advisering betrokken.

Bestemmingsplan Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Deze bestemming wordt gedefinieerd in artikel 16 van de planregels. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 21). Uit de bestemmingsomschrijving volgt dat deze gronden mede zijn bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover hier relevant, ten behoeve van de instandhouding en versterking van het beschermd stadsgezicht nadere eisen stellen aan:

- de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd- en bijgebouwen;
- het materiaalgebruik van de bebouwing.

Facetplan woningsplitsing en verkamering

Het Facetplan woningsplitsing en verkamering (hierna: het Facetplan) is vastgesteld om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in wijken te waarborgen.

Artikel 3.1, aanhef en onder b, van het Facetplan stelt dat voor het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden) een omgevingsvergunning nodig is.

Een onzelfstandige wooneenheid wordt in artikel 1.17 als volgt gedefinieerd: een gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van 1 huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken.

In voorliggend plan worden de toiletruimtes met de andere wooneenheden gedeeld. Op grond van het Facetplan woningsplitsing en verkamering is er dus sprake van verkamering.

De voorwaarden voor verkamering zijn in artikel 3.4 opgenomen.

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder b, kan worden verleend indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte; en;
3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

Beleid

Het plan voldoet niet aan de binnenplanse voorwaarden voor verkamering zoals benoemd in het Facetplan woningsplitsing en verkamering. Op grond van het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4, lid 9, kan van de binnenplanse voorwaarden van het bestemmingsplan worden afgeweken als dit ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.

Het beleid voor het verlenen van afwijkingen is vastgelegd in het Beleid omtrent planologische afwijking op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Procedure

Als de afwijking ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is, is de procedure is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, juncto Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4, lid 9.

Als de afwijking ruimtelijk en planologisch niet aanvaardbaar is moet de omgevingsvergunning worden geweigerd op basis van de binnenplanse voorwaarden voor verkamering zoals benoemd in het Facetplan woningsplitsing en verkamering. De procedure is dan een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 1 juncto Facetplan woningsplitsing en verkamering, artikel 3.4.

Facetplan parkeren

Voor de vraag of aan de parkeernorm wordt voldaan, moet getoetst worden aan het Facetplan parkeren.

Artikel 3.1, onder a, eerste volzin, van het Facetplan parkeren gaat over het bouwen van gebouwen, en geeft de opdracht om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. De tweede volzin van dit artikel gaat over het wijzigen van het gebruik van gronden en/of gebouwen (waarvoor een omgevingsvergunning activiteit planologisch strijdig gebruik nodig is). Dit onderdeel geeft de opdracht om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren voor de toename van de parkeerbehoefte die door de verandering van dat gebruik ontstaat.

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen als het plan voldoet aan de normen die in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem zijn opgenomen.

In Bijlage 1 Parkeernormen van de beleidsregels is er sprake van een kamerverhuurbedrijf als de keuken en badkamer gemeenschappelijk is. Dat is in voorliggend plan niet het geval. Dit betekent dat de parkeernorm voor een appartement van toepassing is.

Afwijken van artikel 3.1 onder a kan op grond van artikel 3.4 als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Afwijken is alleen mogelijk als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte of de woon- en leefsituatie (artikel 3.5).

Beleid

De beleidsregels voor het parkeren zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003.

Procedure

Van het Facetplan parkeren kan met een binnenplanse afwijking worden afgeweken. De procedure is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 1 juncto Facetplan parkeren artikel 3.4.

Adviesvragen

- Voldoet het plan aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering en kunnen de standaard overweging opgenomen worden?
- Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.
- Wil het college nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
- Is de parkeeroplossing akkoord?

Overwegingen Facetplan woningsplitsing en verkamering

Wonen

In deze wijk zijn in totaal 75% van de woningen koopwoningen, 7% is in corporatiebezit en 18% is in het bezit van overige verhuurders.

Vanuit het geldend beleid, Arnhemse woonprincipes 2025 (vastgesteld op 14 december 2020) wordt ingezet op levensloop geschikte woningen en een mix aan woningtypes en doelgroepen.

Dit initiatief betreft de verkamering van een voormalig kantoorpand. Doordat de toiletten gemeenschappelijk zijn, betreft het onzelfstandige wooneenheden en gaat het hier volgens de definitie van het Facetplan woningsplitsing en verkamering om verkamering en niet om woningsplitsing. In het pand worden in totaal 18 kamers gerealiseerd, waarvan 15 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1 en 3 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1b. Daarnaast wordt bergruimte gerealiseerd: 25,3 m² inpandig (kelder), 13,9 m² garage en 4,7 m² buitenberging.

Om te zorgen voor kwalitatief goede woningen en leefbare wijken is bij verkamering het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' van toepassing. Het initiatief voldoet op dit moment niet aan de regels die gesteld worden voor bergruimte. Er dient een bergruimte te worden gerealiseerd van tenminste 18 m² die toegankelijk is voor fiets, afvalcontainer en afvalzakken. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst. Nu is alleen de garage (13,9 m²) hiervoor toegankelijk. De op tekening opgenomen buitenberging van 4,7 m² is alleen bereikbaar via het pand en daarmee niet geschikt voor het stallen van fietsen en containers.

Voor de volledigheid verwijzen wij naar het aandachtspunt dat onder de conclusie is opgenomen.

Conclusie

Vanuit Wonen geen akkoord. Er dient gekeken te worden naar de bergruimten.

Team leefomgeving Noord West

Het verkameren van deze grote panden in 18 kamers op deze cruciale beeldbepalende plek krijgt vanuit TLO niet zonder meer een positief advies.

Met name in dit lager gelegen deel van de Burgemeesterswijk is veel overlast van verkamerde woningen die een druk op de buurt leggen. Uit de stukken blijkt dat we in dit geval moeten denken aan een middenprijssegment van €750-€1000. Hier kan een verrommelend effect van uitgaan op de woonomgeving,

Omdat toiletten buiten de woonruimtes zijn ontworpen is er sprake van verkamering en geen woningsplitsing, waarvoor andere eisen gelden. Het advies is om te zorgen voor voldoende en zeer makkelijk te bereiken fietsenstallingen, voldoende parkeerruimte en goed ingepaste bergplaats voor afvalcontainers.

Via de Algemene plaatselijke verordening Arnhem is er een meldingsplicht en wordt geregeld beheer vereist met een vast contactpersoon. Dat vinden we belangrijk om gesprek te kunnen hebben, mocht er sprake zijn van overlast.

Overwegingen behoud en herstel cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden Rijksbeschermd stadsgezicht

Het plan heeft invloed op het exterieur van het gebouw. Een verandering van het exterieur wil echter niet zeggen, dat er hiermee per definitie sprake is van een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Naar het oordeel van de vakgroepen Erfgoed en Stedenbouw zijn de wijzigingen dermate beperkt, dat deze het beschermd stadsgezicht niet aantasten. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

Nadere eisen

Zoals hierboven reeds vermeld, zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten.

Overwegingen parkeren

Dit initiatief is erg onduidelijk van opzet. Is er nu sprake van 18 kamers of van 18 woningen? Het parkeeronderzoek gaat uit van 18 woningen. De aanvraag gaat uit van 18 kamers. Op grond van het Facetplan parkeren is er sprake van zelfstandige woonruimte.

Het bijgeleverde parkeerverhaal laat heel wat onduidelijkheden achter. Kort samengevat:

Er is opgenomen dat er achter Sonsbeekweg 34 een parkeervoorziening is die voor dit project gebruikt kan worden. Goudappel adviseert dit wetende, en dat formuleren ze ook, dat deze voorzieningen reeds gekoppeld zijn aan andere panden. Als argument wordt gebruikt dat deze panden daar nauwelijks gebruik van maken. Eén autobezitter maakt zelfs gebruik van een openbare parkeervoorziening (tegen waarschijnlijk lagere kosten).

Daarnaast refereren ze naar de beschikbare ruimte in de openbare ruimte. Daarbij is niet meegenomen dat dit een gereguleerd gebied is die door betaling laag gehouden wordt. Deze ruimte is in beginsel hiervoor niet te gebruiken.

Goudappel heeft het ook over de doelgroep en het lage autobezit. Dit is voor nu geen argument om op voorhand de parkeernorm van de gemeente niet te gebruiken. Kortom, dit rapport geeft geen oplossing voor het parkeervraagstuk.

Aanvullend

Voor de parkeertoets maken we gebruik van het landelijke salderingsprincipe. Dit betekent dat de huidige situatie en de nieuwe situatie naast elkaar worden gelegd. Op basis van de werkelijke veranderingen, bijvoorbeeld transformaties in functie en gebruik, wordt bekeken of er wel of geen aanvullende gegevens gewenst zijn (berekening aanwezigheidspercentages). Dit om uiteindelijk een goede parkeerafweging te maken.

Parkeerbalans (gegeven uit toetsingsprotocol)

De parkeernorm voor de oude situatie (kantoor) is $(1.117 \text{ m}^2 / 50 =)22,3$ parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor de nieuwe situatie is $(18 \times 1,0 =)18$ parkeerplaatsen.

Saldering uitsluitend op basis van de oude parkeernorm minus de nieuwe parkeernorm: 4,3 parkeerplaatsen in de plus. Echter, met een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen van 4,3 parkeerplaatsen is het salderingsverhaal nog niet compleet.

Kantoorfuncties hebben een ander parkeerverloop dan woningen. Voor het salderen van parkeervoorzieningen dient dit correct inzichtelijk gemaakt te worden conform de salderingsberekening van het CROW. Dit betekent dat er nog duidelijkheid verschaft moet worden in de aanwezigheidspercentages. Dit laatste moet niet alleen inzichtelijk gemaakt worden, er dient ook meer duidelijkheid geschaft te worden hoe en waar dit opgelost kan worden.

Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeeronthefing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Mobiliteitsaspecten

Naast de onduidelijke en incorrecte parkeeroplossing zijn er nog een aantal onduidelijke aspecten. Dit zijn:

- De ruimtelijke effecten met betrekking tot het fietsgebruik. Hoe gaat dit straks in zijn werk. Hoe wordt hierover gedacht. Wat zijn de beheersmaatregelen om dit in goede banen te leiden.
- Hetzelfde geldt voor de bergingen. Hoe moet dit straks goed functioneren.

Advies Mobiliteit

De parkeeroplossing voor 18 woningen is niet akkoord. Daarnaast spelen er nog een paar andere mobiliteitsaspecten.

Voor de toekomst: Deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeeronthefing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

Conclusie: niet akkoord

Voorliggend plan is in zijn huidige vorm niet akkoord. Wij zien graag een aangepast plan dat rekening houdt met bovenstaande overwegingen tegemoet.

- Het plan voldoet niet aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering. Er wordt niet voldaan aan de eis voor voldoende, voor fietsen en containers toegankelijke, bergruimte.
- Het wijzigen van de gevel doet geen afbreuk aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht.
- Als nadere eis wordt gesteld dat de wijzigingen in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toets kan plaatsvinden bij Team Welstand en Monumenten.
- Het plan voldoet niet aan het Facetplan Parkeren nu bij de parkeerbalans geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages. Daarnaast is er onduidelijkheid over een aantal andere mobiliteitsaspecten.

Volledigheidshalve verwijzen wij naar onderstaand **Aandachtspunt Parkeren** en **Aandachtspunt Wonen**.

Aandachtspunt Parkeren

De woningen op de te realiseren adressen zullen worden uitgesloten van een parkeervergunning. Deze uitsluiting zal worden opgenomen in het Uitwerkingsbesluit Parkeren. U bent verplicht de toekomstige eigenaren en gebruikers van de woningen op de hoogte te stellen van deze beperking, waarbij ook dezen de opvolgende gebruikers en eigenaren weer moeten informeren. Indien dit wordt nagelaten, zal dit niet aan de gemeente kunnen worden tegengeworpen.

Aandachtspunt Wonen

De vakgroep Wonen vraagt zich af waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst terwijl het relatief ruime wooneenheden betreft. De voorkeur van Wonen gaat uit naar de realisatie van zelfstandige woonruimten, omdat hier behoefte aan is (woningssplitsing). De vakgroep is benieuwd naar de beoogde doelgroepen en woonsegmenten (huurprijzen). In Arnhem is vooral behoefte aan koopwoningen in het marktsegment en sociale huurwoningen, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€752,-). In Arnhem is verder sprake van een evenwichtige studentenhuusvestingsmarkt, zoals blijkt uit onderzoek van Kences (2020). Ook is er geen behoefte aan middenhuurwoningen.

=====

Adviserende disciplines:

ADVIES WONEN

Betreft: Zijpendaalseweg 1
Wie: [REDACTED]
Datum: 22-11-2021
Adviesvraag: Reguliere aanvraag

Wat: Verkamering voormalig kantoorpand

Omgeving; Burgemeesterswijk Hoogkamp

In deze wijk zijn in totaal 75% van de woningen koopwoningen, 7% is in corporatiebezit en 18% is in het bezit van overige verhuurders.

Geldend beleid

Arnhemse woonprincipes 2025, vastgesteld d.d. 14.12.2020

- Levensloop geschikte woningen;
- Mix aan woningtypes en doelgroepen;

Facetplan woningsplitsing en verkamering

- Bestaande woning moet groter of gelijk zijn aan 110 m²;

Regels woningsplitsing

- Min. opp. 50 m², 5 m² berging en buitenruimte;

Regels verkamering

- Min. opp. 18 m², gezamenlijke berging van tenminste 3 m² (vanaf 4 kamers, 1 m² bergruimte per kamer extra);
- In Spijkerkwartier mag binnen een straal van 50 meter geen verkamering aanwezig zijn;
- Voor het overige deel van de stad geldt dat een verkamering niet mag leiden tot insluiting door twee verkamerde panden.

Advies

Dit initiatief betreft de verkamering van een voormalig kantoorpand. Doordat de toiletten gemeenschappelijk zijn betreft het onzelfstandige wooneenheden en gaat het hier om verkamering en niet om woningsplitsing. In het pand worden in totaal 18 kamers gerealiseerd, waarvan 15 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1 en 3 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1b. Daarnaast wordt bergruimte gerealiseerd: 25,3 m² inpandig (kelder), 13,9 m² garage en 4,7 m² buitenberging.

Om te zorgen voor kwalitatief goede woningen en leefbare wijken is bij verkamering het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' van toepassing. Het initiatief voldoet op dit moment niet aan de regels die gesteld worden voor bergruimte. Er dient een bergruimte te worden gerealiseerd van tenminste 18 m² die toegankelijk is voor fiets, afvalcontainer en afvalzakken. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst. Nu is alleen de garage (13,9 m²) hiervoor toegankelijk.

Wonen vraagt zich af waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst terwijl het relatief ruime wooneenheden betreft. De voorkeur vanuit Wonen gaat uit naar de realisatie van zelfstandige woonruimten, omdat hier behoefte aan is (woningssplitsing). Vanuit Wonen zijn we benieuwd naar de beoogde doelgroepen en woonsegmenten (huurprijzen). In Arnhem is vooral behoefte aan koopwoningen in het marktsegment en sociale huurwoningen, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€752,-). In Arnhem is verder sprake van een evenwichtige studenhuysvestingsmarkt, zoals blijkt uit onderzoek van Kences (2020). Ook is er geen behoefte aan middenhuurwoningen.

Conclusie

Vanuit Wonen geen akkoord. Er dient gekeken te worden naar de bergruimten. Bij de verdere uitwerking graag de beoogde doelgroep, prijsklassen, huur/koop aangegeven en onderbouwen zodat het plan hierop beoordeeld kan worden. Daarnaast zouden we graag te weten komen waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst.

Advies Erfgoed

IB advies - erfgoed: Zijpendaalseweg 1-1B

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het

beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)?

De voorgestelde wijzigingen van het exterieur tasten het beschermde stadsgesicht niet aan en zijn derhalve in principe denkbaar vanuit het oogpunt van erfgoed. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing?

Ja. Zoals hierboven reeds vermeld zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten.

Aanvulling advies Erfgoed n.a.v. de zienswijze

De zienswijze heeft geen invloed op het advies vanuit erfgoed.

Het plan heeft inderdaad invloed op het exterieur van het gebouw. Een verandering van het exterieur wil echter niet zeggen, dat er hiermee per definitie sprake is van een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Wij hebben geoordeeld dat de wijzigingen dermate beperkt zijn, dat deze het beschermd stadsgezicht in principe niet aantasten. Uitgangspunt moet wel zijn dat in detaillering, materiaalgebruik en kleur op een passende wijze wordt aangesloten bij het bestaande gevelbeeld. Hierover zal, zoals al aangegeven in ons advies van vorige week, overleg moeten plaatsvinden met het Team Welstand en Monumenten.

Advies S en L

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)?

Akkoord

De voorgestelde wijzigingen van het exterieur tasten het beschermde stadsgesicht niet aan en zijn derhalve in principe denkbaar vanuit het oogpunt van stedenbouw. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing?

Antwoord

Ja. We volgen het advies van Erfgoed "Zoals hierboven reeds vermeld zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten."

Advies TLO NW

Het verkameren van deze grote panden in 18 kamers op deze cruciale beeldbepalende plek krijgt vanuit TLO niet zonder meer een positief advies.

Met name in dit lager gelegen deel van de Burgemeesterswijk is veel overlast van verkamerde woningen die een druk op de buurt leggen.

Ik begrijp dat we in dit geval moeten denken aan een middenprijssegment van €750-€1000.

Hieruit kan een verrommelend effect uitgaan op de woonomgeving, Omdat toiletten buiten de woonruimtes zijn ontworpen is er sprake van verkamering en geen woningsplitsing, waarvoor strengere eisen gelden. Wij pleiten voor een leefbaarheidstoets, dan wel een toets die hier zo dicht mogelijk bij komt. Zorg voor voldoende en zeer makkelijk te bereiken fietsenstallingen, voldoende parkeerruimte en goed ingepaste bergplaats voor afvalcontainers. Vraag: de drie geplande parkeerplaatsen op eigen terrein ontnemen de mogelijkheid een groene voortuin te realiseren, wat een beter beeld zou geven. Hoe past dat in het verdere beleid van de Burgemeesterswijk waar niet geparkeerd kan worden in de voortuinen. Heeft het beschermd stadsgezicht aanknopingspunten.

Via de APV is er een meldingsplicht en wordt geregeld beheer vereist met een vast contactpersoon. Dat vinden we belangrijk om gesprek te kunnen hebben, mocht er sprake zijn van overlast.

Advies Mobiliteit

Zijpendaalseweg 1: bestaand gebouw verbouwen tot kamers
Soort aanvraag: aanvraag beschikking regulier behandelen

De (integrale) mobiliteitsvraag is als volgt opgepakt:

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?
2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)
3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Gegeven (toetsingsprotocol)

Facetplan 'Parkeren' van toepassing: Ja
Bestaande parkeernorm: kantoren $1117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$
Nieuwe benodigde parkeernorm: 18 kamers $\times 0,6 = 10,8 \text{ pp}$
Toename van parkeerplaatsen: afname van $22,3 - 10,8 = 11,5 \text{ pp}$
Aangevraagd aantal parkeerplaatsen: 3 parkeerplaatsen

IB Intake 15.11.2021

De Ib intake is van mening dat er sprake is van verkamering gelet op de gezamenlijke toiletten. Deelt de adviseur wonen deze mening?

1.13 Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Parkeerbeleid schrijft bij kamerverhuurbedrijf:

Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) Bij de aanvraag is geen sprake van een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Overwegingen Mobiliteit

Dit initiatief is erg onduidelijk van opzet. Is er nu sprake van 18 kamers of van 18 woningen? Het parkeeronderzoek gaat uit van 18 woningen. De aanvraag gaat uit van 18 kamers.

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer), dus kamers is niet mogelijk.

Het bijgeleverde parkeerverhaal laat heel wat onduidelijkheden achter. Kort samengevat: Er is opgenomen dat er achter Sonsbeekweg 34 een parkeervoorziening is die hiervoor gebruikt kan worden. Goudappel adviseert dit wetende, en dat formuleren ze ook, dat deze voorzieningen reeds gekoppeld is aan andere panden. Als argument gebruiken ze dat deze panden daar nauwelijks gebruik van maken. Eén autobezitter maakt zelfs gebruik van een openbare parkeervoorziening (tegen waarschijnlijk goedkopere kosten). Daarnaast refereren ze naar de beschikbare ruimte in de openbare ruimte. Daarbij wordt verzaakt, zoals vaker, dat dit een gereguleerd gebied is die door betaling laag gehouden wordt. Deze ruimte is in beginsel hiervoor niet te gebruiken. Goudappel heeft het ook over de doelgroep en de lage autobezit. Dit is voor nu geen argument om op voorhand de parkeernorm van de gemeente niet te gebruiken. Kortom, dit rapport is niet te gebruiken en geeft geen oplossing voor de parkeervraagstuk.

Aanvullend

Voor de parkeertoets maken we gebruik van de landelijke salderingsprincipe. Dit betekent dat we de huidige situatie en de nieuwe situatie naast elkaar leggen. Op basis van de werkelijke veranderingen, bijvoorbeeld transformaties in functie en gebruik, wordt bekeken of er wel of geen aanvullende gegevens gewenst zijn (berekening aanwezigheidspercentages). Dit om uiteindelijk een goede parkeerafweging te maken.

Parkeerbilans (gegeven uit toetsingsprotocol)

Oude

situatie:

$$\text{kantoor } 1.117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$$

Nieuwe

situatie:

$$18 \text{ kamers} \times 1,0 = 18 \text{ pp}$$

Saldering uitsluitend o.b.v. van oude parkeernorm minus nieuwe parkeernorm: 4,3
parkeerplaatsen in de plus

Echter, met een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen van 4,3 parkeerplaatsen is het salderingsverhaal nog niet compleet.

Kantoorfuncties hebben een andere parkeerverloop dan woningen. Voor het salderen van parkeervoorzieningen dient dit correct inzichtelijk gemaakt te worden conform de salderingsberekening van het CROW. Dit betekent dat er nog duidelijkheid verschaft moet worden in de aanwezigheidspercentage.

Dit laatste moet niet alleen inzichtelijk gemaakt worden, er dient ook meer duidelijkheid geschaft te worden hoe en waar dit opgelost kan worden.

Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning (en een seintje naar het IB).

Mobiliteitsaspecten

Naast de onduidelijke en incorrecte parkeeroplossing zijn er nog een aantal aspecten die onduidelijk zijn. Dit zijn:

- De ruimtelijke effecten m.b.t. fietsgebruik. Hoe gaat dit straks in zijn werk. Hoe wordt hierover gedacht. Wat zijn de beheersmaatregelen om dit i goede banen te leiden.
- Hetzelfde geldt voor de bergingen. Hoe moet dit straks goed functioneren.

Advies Mobiliteit

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?

-

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)

-

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.

-

4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) dus kamers is niet mogelijk.

Parkeeroplossing 18 woningen. Niet akkoord, zie bovenstaande overwegingen.

Voor de toekomst: Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeeronthefing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning (en een seintje naar het IB).

Advies Ruimte voor volgende stap in proces:

- ☐ Overleg met de burens/buurtgenoten
- ☐ Overleg met het wijkteam
- ☐ Overleg met aanvrager (**Wie:** Indien project dan ook met projectleider / **Wat:** alle relevante aandachtspunten alvast zoveel mogelijk meegeven zodat later in proces geen verrassingen voor de aanvrager!
- ☐ Indienen vooroverleg
- ☐ Indienen aanvraag omgevingsvergunning
- ☐ Afhandelen aanvraag omgevingsvergunning o.b.v. advies IB

Toetsingsprotocol Strijdigheid BP (bouwen, gebruik en aanleggen)

versie 2.2 – maart 2021

Administratie voor initiatievenberaad	
Kansrijk direct advies	nee
Aandachtsniveau	1.
Politiek gevoelig/	Kies een item.
Termijn/ Route	B. 1 - Week Advies
Toelichting initiatiefnemer?	Kies een item.

Casemanager Odra:	
Casemanager Gemeente:	Kies een item.
Projectleider Gemeente:	Kies een item.

Betrokken disciplines (invullen naar eigen oordeel en in IB)	
Stedenbouw	..
Landschap	..
Mobiliteit	X
Wonen	X
Economie	..
Erfgoed	..
Bodem	..
Omgevingskwaliteit	..
Openbare Ruimte	..
Team Leefomgeving	..
Projecten	..
Overig:	X
(t.k.n.)	
Overig:	..

Aanvraaggegevens	
Zaaknummer Odra	ODRA21AB1926
Soort aanvraag	Aanvraag beschikking regulier behandelen
Aanvrager	
Locatie	Zijpendaalseweg 1 te Arnhem
Omschrijving	bestaand gebouw verbouwen tot kamers

Geldend(e) Bestemmingsplan(nen):

- Bestemmingsplan Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt 2013
- Facetplan Woningssplitsing en verkamering
- Facetplan parkeren
- Leemlagen

Enkelbestemming(en)		
..	Gebruik akkoord?	Wonen, bouwvlak, functieaanduiding kantoor
		Ja, het verkameren is toegestaan.
		16.1 Bestemmingsomschrijving
		De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn, met in aanmerking van het bepaalde in de artikelen 18 tot en met 23, bestemd voor:
		a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
		en daaraan ondergeschikt voor:
		b. groen- en speelvoorzieningen;
		c. verfsgebieden waaronder mede worden verstaan tuinen en parkeervoorzieningen;
		d. en tevens voor:

		<ul style="list-style-type: none"> a. bedr jf zoa s bedoe d n art ke 3.1, u ts u tend voor de beganegrond- aag, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'bedr jf van categor e 1'; b. deta hande , pub ekger cht kantoor, d enstver enend bedr jf, bedr jf zoa s bedoe d n art ke 3.1, med sche, tandhee kund ge en paramed sche prakt jken en apotheken ter p aatse van de funct eaandu d ng 'centrum'; c. deta hande , u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'deta hande'; d. horeca - a:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e a'; e. horeca - b:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e b'; f. horeca - c:, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e c'; g. horeca - e: ter p aatse van de funct eaandu d ng 'horeca van categor e e'; h. kantoor, gezondhe dszorg, onderw s en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs ter p aatse van de funct eaandu d ng 'kantoor'; . gezondhe dszorg, onderw js en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs ter p aatse van de funct eaandu d ng 'maatschappe jk'; j. ops ag, u ts u tend op de begane grond, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'ops ag'; k. parkeren ter p aatse van de funct eaandu d ng 'parkeerterre n'; . re g e ter p aatse van de funct eaandu d ng 're g e'; m. kantoor, gezondhe dszorg, onderw s en po t eke-, be angen- en deë e organ sat es/veren g ngen en hobbyc ubs, u ts u tend op max maa één bouw aag, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van kantoor - 1'; n. maatschappe jk, u ts u tend voor de begane grond en eerste verd ep ng, ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van maatschappe jk - 1'; o. een k nderdagverb jf ter p aatse van de funct eaandu d ng 'spec f eke vorm van maatschappe jk -2'; e. en u ts u tend voor een garage ter p aatse van de funct eaandu d ng 'garage'. <p>1.27 woning: een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.</p>
"	Bebouwingsgrenzen akkoord?	Ja, de oppervlakte wordt niet uitgebreid.
"	Maatvoering bouwwerk akkoord?	<p>Ja, de verhoging van het dak overschrijdt de toegestane bouwhoogte niet.</p> <p>16.2 Bouwregels</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Op de n d 1 van d t art ke bedoe de gronden mogen, met nachtnem ng van de aangegeven max mumbouwhoogten, max mumgoothoogten, bebouw ngpercentage en het bepaa de onder b, u ts u tend de n de gegeven bestemm ng passende

		<p>hoofdbebouw ng, aan- of u tbouwen, b jgebouwen en andere b nnen de bestemm ng passende bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>b. Op de n d 1 van d t art ke bedoe de gronden, ter p aatse van de aandu d ng "bg" mogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. aan- of u tbouwen aan de hoofdbebouw ng en andere onderde en van de hoofdbebouw ng worden gebouwd met een max mumbouwhoogte ge jk aan de hoogte van de begane-grondbouw aag van de hoofdbebouw ng, vermeerderd met max maa 30 cent meter ten behoeve van so at e of afschot. b. b jgebouwen worden gebouwd met een max mumbouwhoogte ge jk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarb j de goothoogte van b jgebouwen n et meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouw aag van de hoofdbebouw ng. c. over ge bouwwerken, passend b nnen de bestemm ng, met een max mumbouwhoogte van 3 meter worden gebouwd. <p>waarb de opperv akte van het totaa van deze bebouw ng per bouwpercee de n onderstaand schema opgenomen maten n et overschr jdt.</p> <p>**Zie schema in BP</p> <p>c. Op de n het eerste d van d t art ke bedoe de gronden mag, ter p aatse van de bouwaand u ng ' onderdoorgang', op de begane grond tot een hoogte van m n maa 3 meter n et worden gebouwd, tenz j d t ondersteunende construct es betreft.</p> <p>1.19 bouwlaag: een gehee van voor personen toeganke ke ru mten, waarb nnen de v oerhoogte n et meer dan 1,20 meter var eert, met u ts u t ng van onderbouw en zo der of v er ng c.q. kapru mte.</p> <p>2.2 de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het pe tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de dru p jn, het boe bord, of een daarmee ge jk te ste en construct edee .</p> <p>2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het pe tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw z jnde, met u tzonder ng van ondergesch kte bouwonderde en, zoa s schoorstenen, antennes, ftopbouwen en naar de aard daarmee ge jk te ste en bouwonderde en.</p>	
	Onderdeel (% , m ² , m ³ , hoogte, dakhelling e.d.)	Toegestaan	Aangevraagd
	1 Max bouwhoogte	15 m	ca 13,75
	2 Max goothoogte	12 m	wijzigt niet
	3 Max aantal bouwlagen	3 lagen	wijzigt niet
	4		
	5		
<input type="checkbox"/>	Dubbelbestemming(en):	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied) Waarde - Cultuurhistorie Waarde - Geomorfologie	
..	Gebruik akkoord op dubbelbestemming?		

	<p>Geen aanduiding op de plankaart van bijlage 2. Het plan valt waarschijnlijk wel binnen de reikwijdte van hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting. Zie ook de waardestelling in van het gebied om de Zippendaalseweg benoemd in het beschermd stadsgezicht Sonsbeekpark e.o.</p> <p>21.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.</p> <p>21.2 Bouwregels Op de in lid 21.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van bouwwerken en het inrichten van de openbare ruimte, naast de daarvoor genoemde regels bij de andere bestemmingen, de volgende bepalingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven belangrijke zichtlijnen dienen deze zichtlijnen in tact te worden gelaten; ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven groene pleinen mag niet worden gebouwd; ter plaatse van de op de cultuurhistorische waardenkaart aangegeven tuinhekken moeten de bestaande tuinhekken behouden blijven dan wel indien mogelijk in hun oorspronkelijke toestand te worden hersteld en moeten nieuwe tuinhekken volgens de oorspronkelijke karakteristiek worden opgericht; bij strijdigheid tussen de bepalingen in dit lid en de bouwregels bij de overige bestemmingen hebben de bepalingen in dit lid voorrang. <p>21.3 Nadere eisen Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van het beschermd stadsgezicht nadere eisen stellen aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen; de situering en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals tuinhekken; de aanleg van werken; de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen het materiaalgebruik van bebouwing, erfafscheiding en openbare ruimten. <p>4.2.3.3 Instructies Met als uitgangspunt bovengenoemde ruimtelijke typering, de beschreven cultuurhistorische waarden is het beleid gericht op het handhaven en versterken van de cultuurhistorische waarden, de</p>
--	---

		<p>ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en op het behoud van karakteristieke bebouwing. Daartoe gelden de volgende instructies waar in artikel <u>21.2</u> van de regels naar wordt verwezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwinitiatieven en aanleg van werken in het openbaar gebied moeten passen in en bijdragen aan de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht zoals beschreven in de toelichting en de redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht Sonsbeek, Zijpendaal, de Gulden Bodem, Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt; • bij bouwinitiatieven is handhaving van de bestaande bouw- en kapvorm uitgangspunt; • behalve met dit bestemmingsplan zal ook door middel van het welstandstoezicht een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd. Waar het betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld worden extra eisen gesteld aan de situering, vormgeving, materiaal gebruik en kleurstelling. • voor zover bij de toetsing aan dit bestemmingsplan met deze eisen geen rekening gehouden kan worden, zal door welstandsbeoordeling gestreefd worden naar de naleving van deze eisen. Dit geldt ook voor het aanbrengen of weghalen van karakteristiek hekwerk en voor het aanbrengen van uithangborden, reclame-uitingen, gevelborden en rolluiken (omvang en uitstraling); • bij de beoordeling van bouwplannen zal in acht worden genomen dat geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de bij ruimtelijke typering genoemde ruimtelijk structurele- en ruimtelijk visuele elementen. Deze laatste instructie geldt alleen voor bouwplannen ten aanzien waarvan burgemeesters en wethouders nadere eisen kunnen stellen en voor bouwplannen die slechts kunnen worden toegestaan nadat door burgemeesters en wethouders een omgevingsvergunning is verleend.
..	Facetplan 'Leemlagen'	Nee, omdat:
..	Facetplan 'groen en bomen' van toepassing?	Nee, omdat:
	Vergunning plichtige werken en werkzaamheden	Aangevraagde werken en werkzaamheden betreffen:
..	Aanlegstelsel van toepassing vanuit boven genoemde dubbelbestemming of facetplan?	Zoja aangeven op grond van enkel bestemming/ dubbelbestemming (benoemen vanuit welke)
..	Vergunning plichtige werken en werkzaamheden	Aangevraagde werken en werkzaamheden betreffen:
p	Facetplan 'Parkeren' van toepassing?	Ja, omdat:
	<p><i>Bestaande parkeernorm:</i> <i>Nieuwe benodigde parkeernorm :</i> <i>Toename van parkeerplaatsen:</i> <i>Aangevraagd aantal parkeerplaatsen:</i></p>	<p>kantoren $1117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$ 18 kamers $\times 0,6 = 10,8 \text{ pp}$ afname van $22,3 - 10,8 = 11,5 \text{ pp}$ 3 parkeerplaatsen</p>

..	Facetplan 'Verkamering en Woningssplitsing'	Ja, omdat:
..	<p>Woningssplitsing</p> <p>Is de gebruiksoppervlakte van het bestaande gebouw gelijk is aan of groter is dan 110 m²?</p> <p>In welke zone ligt het pand dat gesplitst wordt?</p> <p>Voldoet de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning?</p> <p>Beschikt iedere gesplitste woning over 5 m² bergingsruimte per woning?</p> <p>Beschikken de gesplitste woningen over een buitenruimte?</p>	<p>NVT</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - woningssplitsing en verkamering 50m²</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - 70m²</p> <p><input type="checkbox"/> overige zone - kern winkelgebied - 40m²</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> ja, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nee, <oppervlakte> m²</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p> <p><input type="checkbox"/> ja,</p> <p><input type="checkbox"/> nee,</p> <p><input type="checkbox"/> nvt</p>
..	<p>Verkamering</p> <p>Is de gebruiksoppervlakte van het bestaande gebouw gelijk is aan of groter is dan 110 m²?</p> <p>Wordt het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte?</p> <p>Wordt er voldoende bergingsruimte gerealiseerd?</p> <p>Is er sprake is van het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers;</p> <p>Wordt door het verkameren een niet-verkamerd gebouw ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat?</p> <p>In overige zone - 50 meter: bevindt zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning?</p>	<p>ja, 1117 m²</p> <p>ja, 1117 m² / 18 = 62 kamers Er worden 18 kamers in gerealiseerd.</p> <p>ja, 18m² buitenberging.</p> <p>nee,</p> <p>nee,</p> <p>nvt</p> <p>nee,</p>

	Wordt een bijgebouw in gebruik genomen als onzelfstandige wooneenheid?	
	Overige toelichting op BP toets:	

Eindresultaat toets bestemmingsplan:				
<input type="checkbox"/> Strijdig, behandeling IB. Advies gewenst over:		<input checked="" type="checkbox"/> Niet strijdig, wel behandeling IB. Advies gewenst over:		<input type="checkbox"/> Niet strijdig, geen behandeling IB
Enkelbestemming	..	Overige regels / alg. aanduidingsregels	..	
Dubbelbestemming	X	Aanlegstelsel	..	
Overige regels / alg. aanduidingsregels	..	Politiek gevoelig?	..	
Facetplan parkeren?	..			
Facetplan Groen en bomen?	..			

Procedure (bij initiatief in strijd)		
..	Binnenplanse afwijking <i>Gebruik:</i> <i>Bebouwingsgrenzen:</i> <i>Maatvoering bouwwerk:</i> <i>Facetplan Leemlagen:</i> <i>Facetplan Groen en bomen:</i> <i>Facetplan Parkeren:</i> <i>Facetplan Verkamering en woningsplitsing:</i>	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/> o.g.v artikel: <input type="checkbox"/> n.v.t. <input checked="" type="checkbox"/> o.g.v artikel: 3.4 <input type="checkbox"/> n.v.t. <input checked="" type="checkbox"/> o.g.v artikel: 3.4
..	Afwijking o.g.v. kruimelgevallenbeleid/ Buitenplanse kleine afwijking:	Kies een item.
..	Uitgebreide procedure	Kies een item.
..	Vorbereidingsbesluit of ontwerpbestemmingsplan van toepassing? Is het bouwplan hiermee in strijd?	Kies een item.

Mogelijke andere melding- of vergunningplicht		
..	Welstandsniveau	Kies een item.
..	Beschermde stadsgezicht	Kies een item.
..	Monument	Kies een item.
..	Milieumelding	Kies een item.
..	Splitsingsvergunning	Kies een item.
..	Wet Natuurbescherming	Kies een item.

..	Advies Provincie (GO en GNN)	Kies een item.
..	Overig	Kies een item.

Voorgeschiedenis en aandachtspunten

Toelichting (eerdere aanvragen, vergelijkbare adviezen, geschiedenis, bezwaren vanuit omgeving):

IB Intake 15.11.2021

De Ib intake is van mening dat er sprake is van verkamers gelet op de gezamenlijke toiletten. Deelt de adviseur wonen deze mening?

1.13 Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder **minimaal** een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Parkeerbeleid schrijft bij kamerverhuurbedrijf:

Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) Bij de aanvraag is geen sprake van een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Het plan is op 21.12.2021 aangepast. Graag de nieuwe stukken beoordelen.

█ : Graag contact opnemen met █ over het salderen.

Intake 10-1-2022

Geen advies erfgoed nodig want die waren al akkoord bij vorige advies. Kan 1 op 1 worden overgenomen in het nieuwe integrale advies.

Adviesvraag

1. Het plan voldoet aan het facetplan woningsplitsing en verkamering want in het aangepaste plan is voldoende bergruimte aanwezig. Willen we de standaard overweging opnemen?
2. Is de parkeeroplossing akkoord (afstemming mobiliteit en JZ gewenst)?

Integraal advies Initiatievenberaad

ADVIES GEMEENTE ARNHEM

Adres : Zijpendaalseweg 1
Disciplines : mobiliteit, wonen, erfgoed
Vergadering : 13 januari 2022
Integraal advies : 4 februari 2022

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om het pand aan de Zijpendaalseweg 1 te verkameren. Daarnaast worden er een aantal verbouwwerkzaamheden (verhoging dak, wijzigen/toevoegen gevelopeningen) verricht.

De bouwwerkzaamheden zijn in overeenstemming met de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat het perceel in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Sonsbeekpark e.o. ligt. Ten behoeve van de instandhouding en versterking van dit beschermd stadsgezicht kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan nadere eisen aan het bouwplan worden gesteld.

Het pand was in gebruik als kantoor en wordt nu volledig in gebruik genomen als woonruimte. Onderzocht moet worden of dit gevolgen heeft voor de parkeernorm.

Dit betekent dat het plan zowel aan het vigerende bestemmingsplan als aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering en het Facetplan parkeren moet worden getoetst.

Voor het eerste plan is op 30 november 2021 een negatief advies uitgebracht. Het plan voldeed niet aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering omdat er niet werd voldaan aan de eis voor voldoende, voor fietsen en containers toegankelijke, bergruimte. Het was op dat moment ook niet duidelijk of het plan voldeed aan de uitgangspunten van het Facetplan parkeren. Ten tijde van deze advisering is een zienswijze ontvangen van een omwonende. Deze zienswijze is bij de advisering betrokken.

Naar aanleiding van dit advies heeft initiatiefnemer het plan aangepast. Deze aangepaste stukken liggen nu ter beoordeling voor.

Bestemmingsplan Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Burgemeesterswijk – Transvaalbuurt 2013. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Deze bestemming wordt gedefinieerd in artikel 16 van de planregels. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 21). Uit de bestemmingsomschrijving volgt dat deze gronden mede zijn bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover hier relevant, ten behoeve van de instandhouding en versterking van het beschermd stadsgezicht nadere eisen stellen aan:

- de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd- en bijgebouwen;

- het materiaalgebruik van de bebouwing.

Facetplan woningsplitsing en verkamering

Het Facetplan woningsplitsing en verkamering (hierna: het Facetplan) is vastgesteld om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in wijken te waarborgen.

Artikel 3.1, aanhef en onder b, van het Facetplan stelt dat voor het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden) een omgevingsvergunning nodig is.

Een onzelfstandige wooneenheid wordt in artikel 1.17 als volgt gedefinieerd: een gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van 1 huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken.

In voorliggend plan worden de toiletruimtes met de andere wooneenheden gedeeld. Op grond van het Facetplan woningsplitsing en verkamering is er dus sprake van verkamering.

De voorwaarden voor verkamering zijn in artikel 3.4 opgenomen.

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder b, kan worden verleend indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte; en;
3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

Het aangepaste plan voldoet aan deze binnenplanse voorwaarden.

Facetplan parkeren

Voor de vraag of aan de parkeernorm wordt voldaan, moet getoetst worden aan het Facetplan parkeren.

Artikel 3.1, onder a, eerste volzin, van het Facetplan parkeren gaat over het bouwen van gebouwen, en geeft de opdracht om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. De tweede volzin van dit artikel gaat over het wijzigen van het gebruik van gronden en/of gebouwen (waarvoor een omgevingsvergunning activiteit planologisch strijdig gebruik nodig is). Dit onderdeel geeft de opdracht om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren voor de toename van de parkeerbehoefte die door de verandering van dat gebruik ontstaat.

Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen als het plan voldoet aan de normen die in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem zijn opgenomen.

In Bijlage 1 Parkeernormen van de beleidsregels is er sprake van een kamerverhuurbedrijf als de keuken en badkamer gemeenschappelijk is. Dat is in voorliggend plan niet het geval. Dit betekent dat de parkeernorm voor een appartement van toepassing is.

Afwijken van artikel 3.1 onder a kan op grond van artikel 3.4 als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Afwijken is alleen mogelijk als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte of de woon- en leefsituatie (artikel 3.5).

Beleid

De beleidsregels voor het parkeren zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003.

Procedure

- De procedure voor het verkameren van het pand is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 1 juncto Facetplan woningsplitsing en verkamering, artikel 3.4.
- Van het Facetplan parkeren kan met een binnenplanse afwijking worden afgeweken. De procedure is een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 1 juncto Facetplan parkeren artikel 3.4.

Adviesvragen

- Voldoet het plan aan het Facetplan woningsplitsing en verkamering en kunnen de standaard overweging opgenomen worden?
- Draagt het wijzigen van de gevel bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart.
- Wil het college nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
- Is de parkeeroplossing akkoord?

Overwegingen

Verkamering

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor verkamering uit het Facetplan woningsplitsing en verkamering. De binnenplanse voorwaarden waarbinnen verkamering mogelijk is, zijn opgenomen om volkshuisvestelijke belangen, woonkwaliteit, leefbaarheid, schone wijken en de druk op de openbare ruimte te waarborgen. Doordat het plan voldoet aan de voorwaarden worden die waarden niet onevenredig aangetast en is het plan daarom aanvaardbaar en akkoord.

Cultuurhistorie

Behoud en herstel cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden Rijksbeschermd stadsgezicht

Het plan heeft invloed op het exterieur van het gebouw. Een verandering van het exterieur wil echter niet zeggen, dat er hiermee per definitie sprake is van een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Naar het oordeel van de vakgroepen Erfgoed en Stedenbouw zijn de wijzigingen dermate beperkt, dat deze het beschermd stadsgezicht niet aantasten. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

Nadere eisen

Zoals hierboven reeds vermeld, zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten.

Parkeren

De parkeeroplossing is akkoord. Met de aanvullende gegevens is aangetoond dat wordt voorzien in het parkeren. Deels op eigen terrein, deels met gebruik van openbare parkeervoorzieningen (bezoekersdeel) en elders binnen een loopafstand van 500 meter. Dit allemaal binnen de huidige beleidskaders.

Conclusie: akkoord

- Het plan voldoet aan de voorwaarden voor verkamering uit het Facetplan woningsplitsing en verkamering en is daarom aanvaardbaar en akkoord.
- Het wijzigen van de gevel doet geen afbreuk aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht. Als nadere eis wordt gesteld dat de wijzigingen in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toets kan plaatsvinden bij Team Welstand en Monumenten.
- De gekozen parkeeroplossing is akkoord.

=====

Adviserende disciplines:

Advies Ruimte voor volgende stap in proces:

- ☐ Overleg met de burens/buurtgenoten
- ☐ Overleg met het wijkteam
- ☐ Overleg met aanvrager (**Wie:** Indien project dan ook met projectleider / **Wat:** alle relevante aandachtspunten alvast zoveel mogelijk meegeven zodat later in proces geen verassingen voor de aanvrager!
- ☐ Indienen vooroverleg
- ☐ Indienen aanvraag omgevingsvergunning
- ☐ Afhandelen aanvraag omgevingsvergunning o.b.v. advies IB

FW: IB Avies Zypendaalseweg 1-1B

wo 24-11-2021 09:13

Aan RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Van: [redacted] >
Verzonden: woensdag 17 november 2021 13:09
Aan: [redacted] @arnhem.nl>
CC: [redacted] @arnhem.nl> [redacted] @arnhem.nl>
Onderwerp: IB Avies Zypendaalseweg 1-1B

Beste [redacted],

Hierbij stuur ik jou...

IB advies - erfgoed: Zypendaalseweg 1-1B

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)?

De voorgestelde wijzigingen van het exterieur tasten het beschermde stadgezicht niet aan en zijn derhalve in principe denkbaar vanuit het oogpunt van erfgoed. Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing?

Ja. Zoals hierboven reeds vermeld zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten.

Hartelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 5465
6802 EL Arnhem

[redacted]
Bestuursadviseur erfgoed

Custer Strategie Beleid en Regie -
Afdeling Fysiek Domein

telefoon

mobiel

e-mail:

internet

www.arnhem.nl

IB Zypendaalseweg 1

[REDACTED]

do 18-11-2021 07:37

Aan: RIZoemgevingsvergunningen <RIZoemgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

CC: [REDACTED]@arnhem.nl>;

 1 bijlagen (18 kB)

IB Zypendaalseweg 1.docx;

Beste [REDACTED]

Samenvatting :

Accoord we volgen het advies van erfgoed Dit staat in het bijgevoegde advies van S en L

IB Zypendaalseweg 1 -1B

Advies S en L

IB advies - erfgoed: Zypendaalseweg 1-1B

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)?

Akkoord

De voorgestelde wijzigingen van het exterieur tasten het beschermde stadgezicht niet aan en zijn derhalve in principe denkbaar vanuit het oogpunt van stedenbouw .

Uitgangspunt is dat de wijzigingen (ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende aansluiten op het historisch gevelbeeld.

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing?

Antwoord

Ja. We volgen het advies van Erfgoed "Zoals hierboven reeds vermeld zullen de wijzigingen ((ophoging dak en wijzigingen gevel) in detaillering, materiaalgebruik en kleur voldoende moeten aansluiten op het historisch gevelbeeld. Deze toetsing kan worden neergelegd bij Team Welstand en Monumenten."

Advies Ruimte voor volgende stap in proces:

- ☐ Overleg met de burens/buurtgenoten
- ☐ Overleg met het wijkteam
- ☐ Overleg met aanvrager (**Wie:** Indien project dan ook met projectleider / **Wat:** alle relevante aandachtspunten alvast zoveel mogelijk meegeven zodat later in proces geen verrassingen voor de aanvrager!
- ☐ Indienen vooroverleg
- ☐ Indienen aanvraag omgevingsvergunning
- ☐ Afhandelen aanvraag omgevingsvergunning o.b.v. advies IB

Advies TLO Zijpendaalseweg 1 verkamering

do 18-11-2021 14:44

Aan: RIZomgevingsvergunningen <RIZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

CC: [redacted]@arnhem.nl>;

Het verkameren van deze grote panden in 18 kamers op deze cruciale beeldbepalende plek krijgt vanuit TLO niet zonder meer een positief advies.

Met name in dit lager gelegen deel van de Burgemeesterswijk is veel overlast van verkamerde woningen die een druk op de buurt leggen.

Ik begrijp dat we in dit geval moeten denken aan een middenprijssegment van €750-€1000.

Hieruit kan een verrommelend effect uitgaan op de woonomgeving,

Omdat toiletten buiten de woonruimtes zijn ontworpen is er sprake van verkamering en geen woningsplitsing, waarvoor strengere eisen gelden.

Wij pleiten voor een leefbaarheidstoets, dan wel een toets die hier zo dicht mogelijk bij komt.

Zorg voor voldoende en zeer makkelijk te bereiken fietsenstallingen, voldoende parkeerruimte en goed ingepaste bergplaats voor afvalcontainers.

Vraag: de drie geplande parkeerplaatsen op eigen terrein ontnemen de mogelijkheid een groene voortuin te realiseren, wat een beter beeld zou geven. Hoe past dat in het verdere beleid van de Burgemeesterswijk waar niet geparkeerd kan worden in de voortuinen.

Heeft het beschermd stadsgezicht aanknopingspunten.

Via de APV is er een meldingsplicht en wordt geregeld beheer vereist met een vast contactpersoon. Dat vinden we belangrijk om gesprek te kunnen hebben, mocht er sprake zijn van overlast.

Met



Postbus 9200
6800 HA Arnhem

wijkmanager
team
leefomgeving
Noord-West

Aanwezig:
dinsdag,
woensdag,
donderdag

Telefoon

Doorschakeling naar mobiel

[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)

www.arnhem.nl

RE: IB 18 november 2021 Zijpendaalseweg 1 (verkamering)

[REDACTED]

do 18-11-2021 11:14

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>;

CC: [REDACTED]@arnhem.nl>; RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Urgentie: Hoog

Hallo [REDACTED],
Wat is IB? irt. Verkamering.....?
Verkamering en alles wat daar mee van doen heeft is voor collega's van Wonen:
[REDACTED] en [REDACTED]: best. Adviseurs.
Ik snap niet goed wat ik hier mee moet?
Gr [REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>

Verzonden: donderdag 18 november 2021 11:11

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

CC: [REDACTED]@arnhem.nl>; RJZomgevingsvergunningen
<RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: IB 18 november 2021 Zijpendaalseweg 1 (verkamering)

Beste [REDACTED]

Ik breng je even op de hoogte van de plannen rond de Locatie Zijpendaalseweg 1 die vandaag in het IB komt. Dat is een voorstel voor verkamering in de zuidpunt van de wijk, waar al veel verkamerd is zoals je weet. Ik wil de ontwikkelingen in de gaten houden en bewaken dat er nog een pand met onrust bijkomt hier. Wij willen eerst meer info over wat daar te gebeuren staat en dan maar een soort "leefbaarheidstoets" doen.

Van: Team Leefomgeving noord west <[noord-west@leefomgevingarnhem.nl](mailto: noord-west@leefomgevingarnhem.nl)>

Verzonden: dinsdag 16 november 2021 17:12

Aan: [REDACTED]t@arnhem.nl>

CC: [REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: IB 18 november 2021 Zijpendaalseweg 1 (verkamering)

Van: RJZomgevingsvergunningen <[RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl](mailto: RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl)>

Verzonden: maandag 15 november 2021 16:50

Aan: Team Leefomgeving noord west <[noord-west@leefomgevingarnhem.nl](mailto: noord-west@leefomgevingarnhem.nl)>

CC: RJZomgevingsvergunningen <[RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl](mailto: RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl)>

Onderwerp: IB 18 november 2021 Zijpendaalseweg 1 (verkamering)

Dag collega's,

Op de agenda van het IB van aanstaande donderdag staat de verkamering van het pand aan de Zijpendaalseweg 1.
Graag jullie advies.

De adviestertermijn sluit volgende week dinsdag, 23 november, aan het eind van de werkdag.
De IB stukken staan in de bijlage.

Geven jullie door wie we in kunnen bellen?

Alvast bedankt!

Groet,

[REDACTED]

IB Wonen - Zijpendaalseweg 1

[Redacted]

ma 22-11-2021 15:30

Aan: RJOmgevingsvergunningen <RJOmgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

📎 1 bijlagen (22 kB)

Zijpendaalseweg 1.docx;

Goedemiddag,

Bijgevoegd vinden jullie advies vanuit Wonen voor de locatie Zijpendaalseweg 1.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]



Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

[Redacted]
**Junior Bestuursadviseur
Wonen**

Afdeling Fysiek

Cluster Strategie, Beleid en
Regie

Telefoon

e-mail

internet

www.arnhem.nl

ADVIES WONEN

Betreft: Zijpendaalseweg 1
Wie: [REDACTED]
Datum: 22-11-2021
Adviesvraag: Reguliere aanvraag

Wat: Verkamering voormalig kantoorpand

Omgeving: Burgemeesterswijk Hoogkamp

In deze wijk zijn in totaal 75% van de woningen koopwoningen, 7% is in corporatiebezit en 18% is in het bezit van overige verhuurders.

Geldend beleid

Arnhemse woonprincipes 2025, vastgesteld d.d. 14.12.2020

- Levensloop geschikte woningen;
- Mix aan woningtypes en doelgroepen;

Facetplan woningsplitsing en verkamering

- Bestaande woning moet groter of gelijk zijn aan 110 m²;

Regels woningsplitsing

- Min. opp. 50 m², 5 m² berging en buitenruimte;

Regels verkamering

- Min. opp. 18 m², gezamenlijke berging van tenminste 3 m² (vanaf 4 kamers, 1 m² bergruimte per kamer extra);
- In Spijkerkwartier mag binnen een straal van 50 meter geen verkamering aanwezig zijn;
- Voor het overige deel van de stad geldt dat een verkamering niet mag leiden tot insluiting door twee verkamerde panden.

Advies

Dit initiatief betreft de verkamering van een voormalig kantoorpand. Doordat de toiletten gemeenschappelijk zijn betreft het onzelfstandige wooneenheden en gaat het hier om verkamering en niet om woningsplitsing. In het pand worden in totaal 18 kamers gerealiseerd, waarvan 15 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1 en 3 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1b. Daarnaast wordt bergruimte gerealiseerd: 25,3 m² inpandig (kelder), 13,9 m² garage en 4,7 m² buitenberging.

Om te zorgen voor kwalitatief goede woningen en leefbare wijken is bij verkamering het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' van toepassing. Het initiatief voldoet op dit moment niet aan de regels die gesteld worden voor bergruimte. Er dient een bergruimte te worden gerealiseerd van tenminste 18 m² die toegankelijk is voor fiets, afvalcontainer en afvalzakken. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst. Nu is alleen de garage (13,9 m²) hiervoor toegankelijk.

Vanuit Wonen ben ik verder benieuwd naar de beoogde doelgroepen en woonsegmenten (huurprijzen). Voor de wooneenheden geldt dat de behoefte hieraan inzichtelijk moet worden gemaakt en in Arnhem is voornamelijk behoefte aan koopwoningen in het marktsegment en sociale huurwoningen. In Arnhem is verder sprake van een evenwichtige studenhuisvestingsmarkt, zoals blijkt uit onderzoek van Kences (2020).

Daarnaast vraagt Wonen zich af waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst terwijl het relatief ruime wooneenheden betreft? De voorkeur vanuit Wonen gaat uit naar de realisatie van zelfstandige woonruimten.

Verder is het voor Wonen van belang dat er sprake is van een brandveilig gebruik, doordat er 'semi zelfstandige woonruimten' worden gerealiseerd. Naast eisen uit het bestemmingsplan over woningoppervlakten e.d. gelden er voor de bouw van woningen en bij het splitsen van woningen namelijk ook vereisten uit het Bouwbesluit (2012). Bij splitsingen zijn met name regels over brandveiligheid van belang, gelet op de risico's die dit met zich meebrengt. Het gaat hier dan met name om de brandcompartimentering. De eisen uit het Bouwbesluit zullen in de bouwvergunning worden geregeld.

Conclusie

Vanuit Wonen geen akkoord. Wonen blijft wel denkbaar. Vanuit Wonen wordt voorgesteld om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over:

- de beoogde doelgroepen en woonsegmenten;
- de regels zoals opgenomen in het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering';
- de brandcompartimentering.

Gemeente Arnhem
T.a.v. ODRA
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB ARNHEM
postbus@odra.nl

Arnhem, 17 November 2021

Onderwerp: zienswijze omwonenden Zijpendaalseweg voor aanvraag verkamering
Referentie: zaaknummer ODRA21AB1926 (voorheen ODRA21AB1524)

Beste heer, mevrouw,

Wij brengen graag onderstaande zienswijze in ten aanzien van de aanvraag voor verkamering van Zijpendaalseweg 1. De onderstaande zienswijze wordt breed gedeeld door andere omwonenden.

Ten aanzien van parkeren:

- De meting voor huidige parkeerdruk is uitgevoerd tijdens het begin van de 1e lockdown en kan dus op geen enkele manier realistisch gebruikt worden als referentie. Vooral ook omdat deze parkeerplaatsen veel gebruikt worden door winkelend publiek. Daarnaast is gekeken op het tijdstip dat bedrijven weggaan en bewoners nog terug komen dus ook dat is niet kenmerkend voor de zwaarste parkeerdruk
- Het genoemde parkeerterrein van de heer Bax wordt al gebruikt om te voldoen aan meerdere van zijn panden, inclusief naar wij hebben begrepen voor Bothaplein 1, welke hier niet genoemd wordt. De berekening hoort dan ook uit te gaan van de reservering aan parkeerplaatsen die al is gedaan en niet het daadwerkelijke gebruik.
- Daarnaast zijn de parkeerplaatsen gelegen aan Sonsbeekweg 30 tijdens de Raad van State procedure rondom huidige bestemming expliciet gekoppeld aan gebruik van het pand zelf voor wonen en kantoren. Logischerwijs geldt deze conclusie ook voor de parkeerplaatsen aan bij Sonsbeekweg 34 van de heer Bax. Het “verhuren” van deze parkeerplaatsen voor andere doeleinden is naar ons idee niet toegestaan.
- De huidige drie parkeerplaatsen op eigen terrein zijn ontstaan vanuit een gedoogsituatie met KNMV maar hier is nooit vergunning voor gegeven. Naar wij hebben begrepen verandert de huidige garage van functie. Hiermee vervalt ook het recht op een inrit voor Zijpendaalseweg 1 naar onze mening. Het beleid van de gemeente is er op gericht om zo min mogelijk parkeren in de voortuinen toe te staan.
- Daarnaast is meer dan een half jaar geen gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen door het plaatsen van een bouwkeet op deze plek. Hiermee is voldaan aan de eisen van de uitsterfnorm voor parkeren in Burgemeesterswijk.
- Belangrijkste volgens ons is echter dat de parkeernorm niet alleen is ingesteld voor de daadwerkelijke parkeerdruk in de buurt maar ook als proxy om ervoor te zorgen dat er niet teveel in een buurt verkamerd wordt. Het gaat dus niet om het daadwerkelijke gebruik van de panden van de heer Bax op dit moment maar geldt als harde norm, ongeacht de verwachte toekomstige bewoners en hun autobezit. Het dubbel uitgeven van niet gebruikte parkeerplaatsen is daarbij niet acceptabel.

Ten aanzien van de dakverhoging:

- de verhoging van het dak leidt tot een wezenlijke verandering van het aanzicht van het pand vanaf de Sonsbeek kant. Gezien het feit dat het aanzicht valt onder rijksbeschermd stadsgezicht is dit naar onze mening niet acceptabel
- Hetzelfde argument geldt uiteraard ook voor de aanpassingen aan de gevel (klapraam ed)

Ten aanzien van samenhang appartementen:

- Op Zijpendaalsweg 1 wordt een bijzondere situatie gecreëerd doordat de appartement via de gang allemaal met elkaar verbonden zijn en alle toiletten door alle bewoners en het bezoek bereikbaar zijn. Wij vermoeden dat dit gedaan is om onder de regels voor appartementen uit te komen omdat in de meeste gevallen eenvoudig individuele toiletten gecreëerd hadden kunnen worden. Echter hierdoor ontstaat een fundamenteel ander gebruik van het pand van 18 van elkaar afhankelijke units met maximaal 42 bewoners. De kans op overlast voor de buurt wordt hiermee groter dan in een situatie van zelfstandige studio's
- Daarnaast is, gezien de ervaring van afgelopen jaar met Covid19, het gezamenlijk gebruik van zoveel mensen van gezamenlijke toiletten niet gewenst

Wij snappen dat het opdelen van dergelijke panden als gevolg van een veranderende vraag (bijvoorbeeld meer 1 en 2 persoonshuishoudens) naar woonruimte logisch is. Echter, het gebruik zoals nu voorgesteld is volstrekt afwijkend van de rest van de buurt op een schaal die buiten proportie is. Een indeling in 9 units (1 per verdieping) past veel beter bij de omgeving. 18 samenhangende en onzelfstandige units met maximaal 42 bewoners heeft een grote kans op het geven van overlast op deze plek. Daarnaast is het beleid van de gemeente Arnhem er op gericht om voor een acceptabele prijs acceptabele woonruimte te creëren voor starters op de arbeidsmarkt. Kijkend naar de plannen voor Zijpendaalseweg 1 wordt aan beiden niet voldaan met een beoogde huur van minimaal 900 euro per maand en de onnodige onzelfstandigheid van de kamers.

Mondeling toelichten

Onze zienswijze licht ik graag mondeling toe. Wij verzoeken de gemeente negatief te beslissen over het voorliggende plan voor verkamering van Zijpendaalseweg 1.

Ik kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

(15 meter van het pand Zijpendaalseweg 1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(direct aangrenzend)

Bijlage 1: Besluit vergunningsaanvraag gemeente Arnhem

Mobiliteit: Zijpendaalseweg 1

di 23-11-2021 10:09

Aan:RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Goedendag,

Zijpendaalseweg 1: bestaand gebouw verbouwen tot kamers

Soort aanvraag: aanvraag beschikking regulier behandelen

De (integrale) mobiliteitsvraag is als volgt opgepakt:

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?
2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)
3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Gegeven (toetsingsprotocol)

Facetplan 'Parkeren' van toepassing: Ja

Bestaande parkeernorm: kantoren $1117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$

Nieuwe benodigde parkeernorm: 18 kamers $\times 0,6 = 10,8 \text{ pp}$

Toename van parkeerplaatsen: afname van $22,3 - 10,8 = 11,5 \text{ pp}$

Aangevraagd aantal parkeerplaatsen: 3 parkeerplaatsen

IB Intake 15.11.2021

De Ib intake is van mening dat er sprake is van verkamering gelet op de gezamenlijke toiletten. Deelt de adviseur wonen deze mening?

1.13 Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Parkeerbeleid schrijft bij kamerverhuurbedrijf:

Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) Bij de aanvraag is geen sprake van een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Overwegingen Mobiliteit

Dit initiatief is erg onduidelijk van opzet. Is er nu sprake van 18 kamers of van 18 woningen? Het parkeeronderzoek gaat uit van 18 woningen. De aanvraag gaat uit van 18 kamers.

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) dus kamers is niet

mogelijk.

Het bijgeleverde parkeerverhaal laat heel wat onduidelijkheden achter. Kort samengevat:

Er is opgenomen dat er achter Sonsbeekweg 34 een parkeervoorziening is die hiervoor gebruikt kan worden. Goudappel adviseert dit wetende, en dat formuleren ze ook, dat deze voorzieningen reeds gekoppeld is aan andere panden. Als argument gebruiken ze dat deze panden daar nauwelijks gebruik van maken. Eén autobezitter maakt zelfs gebruik van een openbare parkeervoorziening (tegen waarschijnlijk goedkopere kosten).

Daarnaast refereren ze naar de beschikbare ruimte in de openbare ruimte. Daarbij wordt verzaakt, zoals vaker, dat dit een gereguleerd gebied is die door betaling laag gehouden wordt. Deze ruimte is in beginsel hiervoor niet te gebruiken.

Goudappel heeft het ook over de doelgroep en de lage autobezit. Dit is voor nu geen argument om op voorhand de parkeernorm van de gemeente niet te gebruiken. Kortom, dit rapport is niet te gebruiken en geeft geen oplossing voor de parkeervraagstuk.

Mobiliteitsaspecten

Naast de onduidelijke en incorrecte parkeeroplossing zijn er nog een aantal aspecten die onduidelijk zijn. Dit zijn

De ruimtelijke effecten m.b.t. fietsgebruik. Hoe gaat dit straks in zijn werk. Hoe wordt hierover gedacht.

Wat zijn de beheersmaatregelen om dit i goede banen te leiden.

Hetzelfde geldt voor de bergingen. Hoe moet dit straks goed functioneren.

Advies Mobiliteit

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?

-

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)

-

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.

-

4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) dus kamers is niet mogelijk.

Parkeeroplossing 18 woningen. Niet akkoord, zie bovenstaande overwegingen. Voor de toekomst:

Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning (en een seintje naar het IB).

Groet,

Parkeren Voortuin Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt



RE: Zienswijze Zijpendaalseweg 1(IB 18/11)

wo 24-11-2021 14:05

Aan:RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

 1 bijlagen (22 kB)

Zijpendaalseweg 1 (aangepast).docx;

Dag XXXXXXXXXX

Dank je wel voor je reactie. Bijgevoegd vind je het aangepaste advies. Het verschil in definitie voor zelfstandige woonruimten tussen het Facetplan woningsplitsing en verkamering en het Facetplan parkeren heb ik teruggekoppeld aan het team Wonen en houden wij voor nu in gedachten.

Omdat aan de Zijpendaalseweg 1 waarschijnlijk een product wordt opgeleverd waar geen behoefte aan is (middenhuur) heb ik de vraag over de woningbehoefte nog wat verplichtend opgenomen in mijn advies, zoals [REDACTED] dat ook in eerdere adviezen heeft gedaan, ook bij 'woningsplitsing'. Ik snap inderdaad dat wij dit juridisch niet kunnen afdwingen op dit moment.

Groet,

Van: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Verzonden: woensdag 24 november 2021 12:09

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

CC: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: Zienswijze Zijpendaalseweg 1 (IB 18/11)

Dag [REDACTED],

In het huidige systeem is overleg met de buurt voor dergelijke aanvragen omgevingsvergunning niet af te dwingen. Bij grotere projecten kun je aangeven dat het slim is om dat te doen in verband met het wegnemen van weerstand/bezwaren bij omwonenden, maar dat is het dan ook wel.

Je enige toetsingsinstrumentarium is hier inderdaad het Facetplan woningsplitsing en verkamering. Overleg, voorzien in een woningbehoefte en brandcompartimentering komen dan inderdaad niet in beeld. Het IB adviseert alleen op de strijdigheden met c.q. vereisten uit het bestemmingsplan. Brandcompartimentering is een onderdeel dat vastgelegd is in het Bouwbesluit (een vast onderdeel voor een vergunningstoets) en komt bij ons niet in beeld.

Blijft als hard onderdeel uit je advies over de bergingsruimte die te klein is. We hebben de buitenruimte van 4,7 m2 nog even bekeken, maar die is alleen vanuit het pand te bereiken en daarmee niet geschikt voor het stallen van fietsen en containers.

Mijn voorstel zou zijn om het onderdeel over de brandcompartimentering uit het advies te halen en de opmerking over de woningbehoefte mee te geven als aandachtspunt.

Mobiliteit is vooralsnog ook niet akkoord. Voor het parkeren wordt verwezen naar een terrein/locatie die voor andere initiatieven vergeven is, dus er moet nog het een en ander gebeuren.....

We hebben vorige week vastgesteld dat de definitie voor zelfstandige woonruimte in het Facetplan woningsplitsing en verkamering anders is dan die in het Facetplan parkeren.
Zetten jullie dat nog ergens op een lijstje van punten waar eventueel naar gekeken moet worden?

Groet,

Van: [redacted] <[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)>

Verzonden: woensdag 24 november 2021 10:37

Aan: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: Zienswijze Zijpendaalseweg 1(IB 18/11)

Dag [redacted]

Bedankt voor het delen van de zienswijze. Deze zienswijze bevestigt vooral het negatieve advies vanuit Wonen. Ons advies is juridisch gezien helaas niet heel sterk denk ik.

Ik heb één vraag waardoor het advies misschien versterkt kan worden: in hoeverre dient de initiatiefnemer in gesprek te gaan met de buurt en het resultaat van het overleg met de buurt aan ons aan te leveren?

Bij een bestemmingsplanprocedure is dit natuurlijk noodzakelijk. Geldt deze eis ook voor de omgevingsvergunning?

Dan kan ik in mijn advies opnemen dat de initiatiefnemer eerst met een beter plan moet komen waarbij overleg met de buurt heeft plaatsgevonden.

Ik ben zelf bang dat ons argument dat het plan moet voorzien in een woningbehoefte ook geen stand houdt. Het aantonen van de behoefte is geen vereiste bij een omgevingsvergunning?
En de eis voor brandcompartimentering kunnen we ook niet afdwingen omdat het officieel geen woningsplitsing betreft.

Helaas biedt het Facetplan woningsplitsing en verkamering niet voldoende handvatten. Het plan voldoet officieel aan de leefbaarheidstoets en de andere eisen, m.u.v. de eis voor de bereikbaarheid van bergingen.

Groet,

Van: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Verzonden: woensdag 24 november 2021 09:18

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)>;

[redacted] <[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)>; [redacted]

[redacted] <[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@arnhem.nl](mailto:[redacted]@arnhem.nl)>

CC: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: Zienswijze Zijpendaalseweg 1(IB 18/11)

Dag allen,

Bij de ODRA is een zienswijze binnengekomen voor het bouwplan aan de Zijpendaalseweg (zie bijlage). Zouden jullie volledigheidshalve nog willen bekijken of dit invloed heeft jullie advies?

ADVIES WONEN (aangepast advies)

Betreft: Zijpendaalseweg 1
Wie: [REDACTED]
Datum: 22-11-2021
Adviesvraag: Reguliere aanvraag

Wat: Verkamering voormalig kantoorpand

Omgeving; Burgemeesterswijk Hoogkamp

In deze wijk zijn in totaal 75% van de woningen koopwoningen, 7% is in corporatiebezit en 18% is in het bezit van overige verhuurders.

Geldend beleid

Arnhemse woonprincipes 2025, vastgesteld d.d. 14.12.2020

- Levensloop geschikte woningen;
- Mix aan woningtypes en doelgroepen;

Facetplan woningsplitsing en verkamering

- Bestaande woning moet groter of gelijk zijn aan 110 m²;

Regels woningsplitsing

- Min. opp. 50 m², 5 m² berging en buitenruimte;

Regels verkamering

- Min. opp. 18 m², gezamenlijke berging van tenminste 3 m² (vanaf 4 kamers, 1 m² bergingruimte per kamer extra);
- In Spijkerkwartier mag binnen een straal van 50 meter geen verkamering aanwezig zijn;
- Voor het overige deel van de stad geldt dat een verkamering niet mag leiden tot insluiting door twee verkamerde panden.

Advies

Dit initiatief betreft de verkamering van een voormalig kantoorpand. Doordat de toiletten gemeenschappelijk zijn betreft het onzelfstandige wooneenheden en gaat het hier om verkamering en niet om woningsplitsing. In het pand worden in totaal 18 kamers gerealiseerd, waarvan 15 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1 en 3 kamers in het pand aan de Zijpendaalseweg 1b. Daarnaast wordt bergingruimte gerealiseerd: 25,3 m² inpandig (kelder), 13,9 m² garage en 4,7 m² buitenberging.

Om te zorgen voor kwalitatief goede woningen en leefbare wijken is bij verkamering het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' van toepassing. Het initiatief voldoet op dit moment niet aan de regels die gesteld worden voor bergingruimte. Er dient een bergingruimte te worden gerealiseerd van tenminste 18 m² die toegankelijk is voor fiets, afvalcontainer en afvalzakken. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst. Nu is alleen de garage (13,9 m²) hiervoor toegankelijk.

Wonen vraagt zich af waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst terwijl het relatief ruime wooneenheden betreft. De voorkeur vanuit Wonen gaat uit naar de realisatie van zelfstandige woonruimten, omdat hier behoefte aan is (woningssplitsing). Vanuit Wonen zijn we benieuwd naar de beoogde doelgroepen en woonsegmenten (huurprijzen). In Arnhem is vooral behoefte aan koopwoningen in het marktsegment en sociale huurwoningen, met een huurprijs onder

de liberalisatiegrens (€752,-). In Arnhem is verder sprake van een evenwichtige studenhuysvestingsmarkt, zoals blijkt uit onderzoek van Kences (2020). Ook is er geen behoefte aan middenhuurwoningen.

Conclusie

Vanuit Wonen geen akkoord. Er dient gekeken te worden naar de bergruimten. Bij de verdere uitwerking graag de beoogde doelgroep, prijsklassen, huur/koop aangegeven en onderbouwen zodat het plan hierop beoordeeld kan worden. Daarnaast zouden we graag te weten komen waarom de toiletten buiten de wooneenheden worden geplaatst.

;

RE: Zienswijze Zijpendaalseweg 1(B 18/11)

RJZomgevingsvergunningen

wo 24-11-2021 12:09

[redacted]@arnhem.nl>;

cc:RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Dag [redacted]

In het huidige systeem is overleg met de buurt voor dergelijke aanvragen omgevingsvergunning niet af te dwingen. Bij grotere projecten kun je aangeven dat het slim is om dat te doen in verband met het wegnemen van weerstand/bezwaren bij omwonenden, maar dat is het dan ook wel.

Je enige toetsingsinstrumentarium is hier inderdaad het Facetplan woningsplitsing en verkamering. Overleg, voorzien in een woningbehoefte en brandcompartimentering komen dan inderdaad niet in beeld. Het IB adviseert alleen op de strijdigheden met c.q. vereisten uit het bestemmingsplan. Brandcompartimentering is een onderdeel dat vastgelegd is in het Bouwbesluit (een vast onderdeel voor een vergunningstoets) en komt bij ons niet in beeld.

Blijft als hard onderdeel uit je advies over de bergingsruimte die te klein is. We hebben de buitenruimte van 4,7 m2 nog even bekeken, maar die is alleen vanuit het pand te bereiken en daarmee niet geschikt voor het stallen van fietsen en containers.

Mijn voorstel zou zijn om het onderdeel over de brandcompartimentering uit het advies te halen en de opmerking over de woningbehoefte mee te geven als aandachtspunt. Mobiliteit is voornamelijk ook niet akkoord. Voor het parkeren wordt verwezen naar een terrein/locatie die voor andere initiatieven vergeven is, dus er moet nog het een en ander gebeuren.....

We hebben vorige week vastgesteld dat de definitie voor zelfstandige woonruimte in het Facetplan woningsplitsing en verkamering anders is dan die in het Facetplan parkeren. Zetten jullie dat nog ergens op een lijstje van punten waar eventueel naar gekeken moet worden?

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@arnhem.nl>

Verzonden: woensdag 24 november 2021 10:37

Aan: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: Zienswijze Zijpendaalseweg 1(B 18/11)

Dag [redacted]

Bedankt voor het delen van de zienswijze. Deze zienswijze bevestigt vooral het negatieve advies vanuit Wonen. Ons advies is juridisch gezien helaas niet heel sterk denk ik.

Ik heb één vraag waardoor het advies misschien versterkt kan worden: in hoeverre dient de initiatiefnemer in gesprek te gaan met de buurt en het resultaat van het overleg met de buurt aan ons aan

te leveren?

Bij een bestemmingsplanprocedure is dit natuurlijk noodzakelijk. Geldt deze eis ook voor de omgevingsvergunning?

Dan kan ik in mijn advies opnemen dat de initiatiefnemer eerst met een beter plan moet komen waarbij overleg met de buurt heeft plaatsgevonden.

Ik ben zelf bang dat ons argument dat het plan moet voorzien in een woningbehoefte ook geen stand houdt. Het aantonen van de behoefte is geen vereiste bij een omgevingsvergunning?

En de eis voor brandcompartimentering kunnen we ook niet afdwingen omdat het officieel geen woningsplitsing betreft.

Helaas biedt het Facetplan woningsplitsing en verkamering niet voldoende handvatten. Het plan voldoet officieel aan de leefbaarheidstoets en de andere eisen, m.u.v. de eis voor de bereikbaarheid van bergingen.

Groet|

Van: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Verzonden: woensdag 24 november 2021 09:18

Aan: [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>;
[redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl> [redacted]
[redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>

CC: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: Zienswijze Zijpendaalseweg 1(IB 18/11)

Dag allen,

Bij de ODRA is een zienswijze binnengekomen voor het bouwplan aan de Zijpendaalseweg (zie bijlage). Zouden jullie volledigheidshalve nog willen bekijken of dit invloed heeft jullie advies?

Alvast bedankt!

Groet,

Van: [redacted]@odra.nl>

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 20:17

Aan: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1

Hallo,

Deze mail kreeg ik nog van [redacted] (collega JZ). Indien jullie deze reactie relevant achten, kan deze worden meegenomen in de overweging.

Van: [redacted]@odra.nl>

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 08:47

Aan: [redacted]@odra.nl>

Onderwerp: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1

Hoi

Er is weer een hernieuwde reactie binnengekomen. Wellicht dat je deze nog bij de behandeling in het ib kunt betrekken.

Gr.

RE: Zienswijze Zijpendaalseweg 1 (B 18/11)

wo 24-11-2021 11:45

Aan: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

CC:

Beste

De zienswijze heeft geen invloed op het advies vanuit erfgoed.

Het plan heeft inderdaad invloed op het exterieur van het gebouw. Een verandering van het exterieur wil echter niet zeggen, dat er hiermee per definitie sprake is van een aantasting van het beschermd stadsgezicht. Wij hebben geoordeeld dat de wijzigingen dermate beperkt zijn, dat deze het beschermd stadsgezicht in principe niet aantasten. Uitgangspunt moet wel zijn dat in detaillering, materiaalgebruik en kleur op een passende wijze wordt aangesloten bij het bestaande gevelbeeld. Hierover zal, zoals al aangegeven in ons advies van vorige week, overleg moeten plaatsvinden met het Team Welstand en Monumenten.

Groet,

Van: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Verzonden: woensdag 24 november 2021 09:18

Aan:

CC: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: Zienswijze Zijpendaalseweg 1 (B 18/11)

Dag allen,

Bij de ODRA is een zienswijze binnengekomen voor het bouwplan aan de Zijpendaalseweg (zie bijlage). Zouden jullie volledigheidshalve nog willen bekijken of dit invloed heeft jullie advies?

Alvast bedankt!

Groet,

Van: <@odra.nl>

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 20:17

Aan: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: FW: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1

Hallo,

Deze mail kreeg ik nog van [REDACTED] (collega JZ). Indien jullie deze reactie relevant achtten, kan deze worden meegenomen in de overweging.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@odra.nl](mailto:[REDACTED]@odra.nl)>

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 08:47

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@odra.nl](mailto:[REDACTED]@odra.nl)>

Onderwerp: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1

Hoi [REDACTED]

Er is weer een hernieuwde reactie binnengekomen. Wellicht dat je deze nog bij de behandeling in het ib kunt betrekken.

Gr. [REDACTED]

RE: herontwikkeling van Pallandstraat 7-9

di 25-1-2022 09:55

Aan RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Beste collega's van het IB,

Ik weet niet of er iets in de procedure is gemist, maar laat het duidelijk zijn dat de ontwikkelingen rond Zijpendaalseweg 1 , leiden tot grote ongerustheid in de wijk. Het is ons net gelukt om de rust rond de Bouriciusstraat 2B terug te brengen en de volgende grootschalige verkamering staat al weer voor de deur in de zuidpunt van de Burgemeesterswijk.

Onderstaand de reactie van de voorzitter van de wijkvereniging die ik zeer begrijpelijk vind. Als we zo doorgaan in de wijk wordt de situatie onhoudbaar. Ook al mag het blijkbaar allemaal. Het is zeer onwenselijk voor de leefbaarheid in deze wijk. Ik had de voorzitter zojuist op de hoogte gebracht van de plannen voor de van Pallandstraat en dan krijg ik deze reactie terug.

Mvrgr

Van:
Verzonden: vrijdag 21 januari 2022 19:12
Aan:
Onderwerp: Re: herontwikkeling van Pallandstraat 7-9

Dag ,

Dank voor deze informatie en je inzet om ook de wijkvereniging hierbij betrokken te doen zijn. Vraagje: gaat het bij deze herontwikkeling om een woonfunctie of blijft het kantoorgebruik?

Ik vraag dat mede omdat de herontwikkeling van Zijpendaalseweg 1 tot 18 (onzelfstandige) wooneenheden tot commotie in de buurt heeft geleid, waarbij de bewoners inmiddels ook de inzet van de wijkvereniging vragen bij hun bezwaar tegen de vergunning.

Als bestuur bespreken wij deze zaak volgende week (naast enkele andere urgente zaken). Mogelijk dat ik je dinsdag nog even telefonisch hierover kan spreken.

Goed weekend en met groet , .

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 21 jan. 2022 om 16:11 heeft <@arnhem.nl> het volgende geschreven:

Beste

Hopelijk komen we allemaal weer gauw uit onze winterslaap en verdwijnen alle ommicronnetjes snel. Binnenkort spreken we elkaar weer eens in een bestuursvergadering en dat lijkt me fijn. Er speelt best wel wat in de wijk.

Zojuist had ik ijnstra aan de lijn van Zij hebben het kantoorpand in de v Pallandstraat 7-9 gekocht om er een nieuw plan voor te gaan ontwikkelen. Daar willen ze in een informatieavond de buurt bij gaan betrekken en ik heb gesuggereerd ook even aan jullie als wijkvereniging te denken. Ik heb hem jouw mailadres doorgegeven en hij kan jou dus benaderen binnenkort.

Fijn weekend en tot gauw.

groet

<image001.jpg>

Zijpendaalseweg 28
6814 CL ARNHEM

Wijkmanager
team leefomgeving noord west

Vanaf 1 april 2020 werk ik op dinsdag, woensdag en vrijdag

telefoon

internet

www.arnhem.nl

<image002.png>

Mobiliteit: Zijpendaalseweg 1 (26-11-2021)

vr 26-11-2021 09:30

Aan: RJOmgevingsvergunningen <RJOmgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Goedendag,

Zijpendaalseweg 1: bestaand gebouw verbouwen tot kamers

Soort aanvraag: aanvraag beschikking regulier behandelen

De (integrale) mobiliteitsvraag is als volgt opgepakt:

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?
2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)
3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.
4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Gegeven (toetsingsprotocol)

Facetplan 'Parkeren' van toepassing: Ja

Bestaande parkeernorm: kantoren $1117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$

Nieuwe benodigde parkeernorm: 18 kamers $\times 0,6 = 10,8 \text{ pp}$

Toename van parkeerplaatsen: afname van $22,3 - 10,8 = 11,5 \text{ pp}$

Aangevraagd aantal parkeerplaatsen: 3 parkeerplaatsen

IB Intake 15.11.2021

De Ib intake is van mening dat er sprake is van verkamering gelet op de gezamenlijke toiletten. Deelt de adviseur wonen deze mening?

1.13 Zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Parkeerbeleid schrijft bij kamerverhuurbedrijf:

Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) Bij de aanvraag is geen sprake van een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

Overwegingen Mobiliteit

Dit initiatief is erg onduidelijk van opzet. Is er nu sprake van 18 kamers of van 18 woningen? Het parkeeronderzoek gaat uit van 18 woningen. De aanvraag gaat uit van 18 kamers.

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer), dus kamers is niet

mogelijk.

Het bijgeleverde parkeerverhaal laat heel wat onduidelijkheden achter. Kort samengevat:

Er is opgenomen dat er achter Sonsbeekweg 34 een parkeervoorziening is die hiervoor gebruikt kan worden. Goudappel adviseert dit wetende, en dat formuleren ze ook, dat deze voorzieningen reeds gekoppeld is aan andere panden. Als argument gebruiken ze dat deze panden daar nauwelijks gebruik van maken. Eén autobezitter maakt zelfs gebruik van een openbare parkeervoorziening (tegen waarschijnlijk goedkopere kosten).

Daarnaast refereren ze naar de beschikbare ruimte in de openbare ruimte. Daarbij wordt verzaakt, zoals vaker, dat dit een gereguleerd gebied is die door betaling laag gehouden wordt. Deze ruimte is in beginsel hiervoor niet te gebruiken.

Goudappel heeft het ook over de doelgroep en de lage autobezit. Dit is voor nu geen argument om op voorhand de parkeernorm van de gemeente niet te gebruiken. Kortom, dit rapport is niet te gebruiken en geeft geen oplossing voor de parkeervraagstuk.

Aanvullend

Voor de parkeertoets maken we gebruik van de landelijke salderingsprincipe. Dit betekent dat we de huidige situatie en de nieuwe situatie naast elkaar leggen. Op basis van de werkelijke veranderingen, bijvoorbeeld transformaties in functie en gebruik, wordt bekeken of er wel of geen aanvullende gegevens gewenst zijn (berekening aanwezigheidspercentages). Dit om uiteindelijk een goede parkeerafweging te maken.

Parkeerbalans (gegeven uit toetsingsprotocol)

Oude situatie: kantoor $1.117 \text{ m}^2 / 50 = 22,3 \text{ pp}$

Nieuwe situatie: 18 kamers $\times 1,0 = 18 \text{ pp}$

Saldering uitsluitend o.b.v. van oude parkeernorm minus nieuwe parkeernorm: 4,3 parkeerplaatsen in de plus

Echter, met een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen van 4,3 parkeerplaatsen is het salderingsverhaal nog niet compleet.

Kantoorfuncties hebben een andere parkeerverloop dan woningen. Voor het salderen van parkeervoorzieningen dient dit correct inzichtelijk gemaakt te worden conform de salderingsberekening van het CROW. Dit betekent dat er nog duidelijkheid verschaft moet worden in de aanwezigheidspercentage.

Dit laatste moet niet alleen inzichtelijk gemaakt worden, er dient ook meer duidelijkheid geschaft te worden hoe en waar dit opgelost kan worden.

Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning (en een seintje naar het IB).

Mobiliteitsaspecten

Naast de onduidelijke en incorrecte parkeeroplossing zijn er nog een aantal aspecten die onduidelijk zijn. Dit zijn:

- De ruimtelijke effecten m.b.t. fietsgebruik. Hoe gaat dit straks in zijn werk. Hoe wordt hierover gedacht. Wat zijn de beheersmaatregelen om dit i goede banen te leiden.
- Hetzelfde geldt voor de bergingen. Hoe moet dit straks goed functioneren.

Advies Mobiliteit

1. Voldoet het plan aan het facetplan woningsplitsing en verkamering en willen we de standaard overweging opnemen?

-

2. Draagt het wijzigen van de gevel (het dak wordt verhoogd, gevelopeningen toegevoegd/gewijzigd) bij

aan het behoud en herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten, in het bijzonder het beschermd stadsgezicht, zoals dit nader is getypeerd in hoofdstuk 4.2.3 van de plantoelichting en is vertaald naar en weergegeven op de bij dit artikel (bijlage 2) behorende cultuurhistorische waardenkaart. (Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie)

-

3. Willen we nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en de dakvormen van hoofd en bijgebouwen en aan het materiaalgebruik van bebouwing.

-

4. Is de parkeeroplossing akkoord?

Facetplan parkeren: Kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) dus kamers is niet mogelijk.

Parkeeroplossing 18 woningen. Niet akkoord, zie bovenstaande overwegingen.

Voor de toekomst: Daarnaast worden al deze adressen uitgesloten voor het aanvragen van een parkeerontheffing/-vergunning (Uitwerkingsbesluit Parkeren). Dit moet opgenomen worden in de omgevingsvergunning (en een seintje naar het IB).

Groet,

[Redacted signature]

RE: Zijpendaalseweg kan gelezen worden (IB 18/11). Als dat vandaag kan, zou dat mooi zijn want dat zijn we binnen de termijn ;-)

[REDACTED]
di 30-11-2021 16:27

Aan [REDACTED]@arnhem.nl>;

CC: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Dag [REDACTED]

[REDACTED] heb nog een paar kleine tekstuele opmerkingen (zie TP in de map)
Verder akkoord.

....en binnen de termijn 😊

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@arnhem.nl>

Verzonden: dinsdag 30 november 2021 11:59

Aan: [REDACTED]@arnhem.nl>

CC: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

Onderwerp: Zijpendaalseweg kan gelezen worden (IB 18/11). Als dat vandaag kan, zou dat mooi zijn want dat zijn we binnen de termijn ;-)

FW: Zijpendaalseweg 1 (discussie over parkeren in de voortuin)

vr 21-1-2022 14:47

Aan: RJOmgevingsvergunningen <RJOmgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Van: [redacted]@arnhem.nl>**Verzonden:** vrijdag 21 januari 2022 12:56**Aan:** [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]

[redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: Zijpendaalseweg 1

Hoi,

Ik denk dat het parkeren op veel plekken in de Burgemeesterswijk ongewenst is. Alleen hebben we hier in het verleden niet goed op gehandhaafd waardoor er voor het bestemmingsplan in 2014 gekozen is om deze onder een uitsterfregeling te brengen. Hiermee zijn de parkeerplaatsen feitelijk gelegaliseerd.

Zienswijzen worden meegenomen door de odra. Als ze er niet uitkomen, komen ze voor advies bij ons.

Grt [redacted]

Van: [redacted]@arnhem.nl>**Verzonden:** vrijdag 21 januari 2022 10:35**Aan:** [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]

[redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: Zijpendaalseweg 1

Hoi [redacted]

Deze voortuin is wat mij betreft zeker niet meer geschikt om te gebruiken als parkeerplaats.

En wie gaat de hernieuwde zienswijze over de parkeerplaats behandelen?

· *Daarnaast is meer dan een half jaar geen gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen door het plaatsen van een bouwkeet op deze plek. Hiermee is voldaan aan de eisen van de uitsterfnorm voor parkeren in Burgemeesterswijk.*

Als we ons besluit bij de rechter/commissie moeten verdedigen dan lijkt mij een goede afweging in het IB-advies op zijn plaats.

Hartelijke groet,

[redacted]



Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 99
6800 AB Arnhem

[redacted]
Adviseur Erfgoed en
Monumenten
Cluster Strategie Beleid & Regie
Fysiek Domein

Bereikbaar: ma, di, wo en do

telefoon

internet

www.arnhem.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 17:27

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>; RJZomgevingsvergunningen
<RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: Burgemeesterswijk.pdf

Hoi [REDACTED]

De kaart is van 2013/2014. Toen is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

In de voorschriften is aangegeven voor welk gebruik de uitsterfregeling geldt en onder welke voorwaarden.

12.4 Uitsterfregeling

Het gebruik van de gronden als parkeerplaats, als bedoeld in lid 12.1 onder c. mag niet meer worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste zes maanden gestaakt is geweest en indien de voortuin zichtbaar niet meer geschikt is om te gebruiken als parkeerplaats.

De regeling is gekoppeld aan het gebruik van de parkeerplaats en de bruikbaarheid. De uitsterfregeling is niet gekoppeld aan een bestaande eigenaar of gebruiker. Dat betekent dat met het verhuizen van een bedrijf (zoals KNMV) de mogelijkheid om de parkeerplaats te gebruiken blijft bestaan.

Als er nieuwe parkeerplaatsen in de voortuin zijn aangelegd na de vaststelling van het bestemmingsplan die niet op de kaart zijn opgenomen, zijn deze illegaal. Hiertegen kan handhavend worden opgetreden.

Grt [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 16:04

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>; RJZomgevingsvergunningen
<RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: Burgemeesterswijk.pdf

Hoi [REDACTED],

Van wanneer is deze kaart?

En wat betekent persoonsgebonden overgangsrecht?

Ik zie dat KNMV in juli 2020 is verhuisd naar Papendal.

Zie Gelderlander.

ARNHEM - De Koninklijke Nederlandse Motorrijders Vereniging (KNMV) verruimt het huidige onderkomen aan de Zijpendaalseweg in Arnhem voor Papendal. Maar de gewenste nieuwbouw op het Nationaal Sportcentrum laat op zich wachten.

[REDACTED] 06-07-20, 07:13 Bron: De Gelderlander

Ik hoor graag.

Groet [REDACTED]

Van: Bart Lagerberg <[REDACTED]@arnhem.nl>

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 14:54

Aan: RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@arnhem.nl](mailto:[REDACTED]@arnhem.nl)>

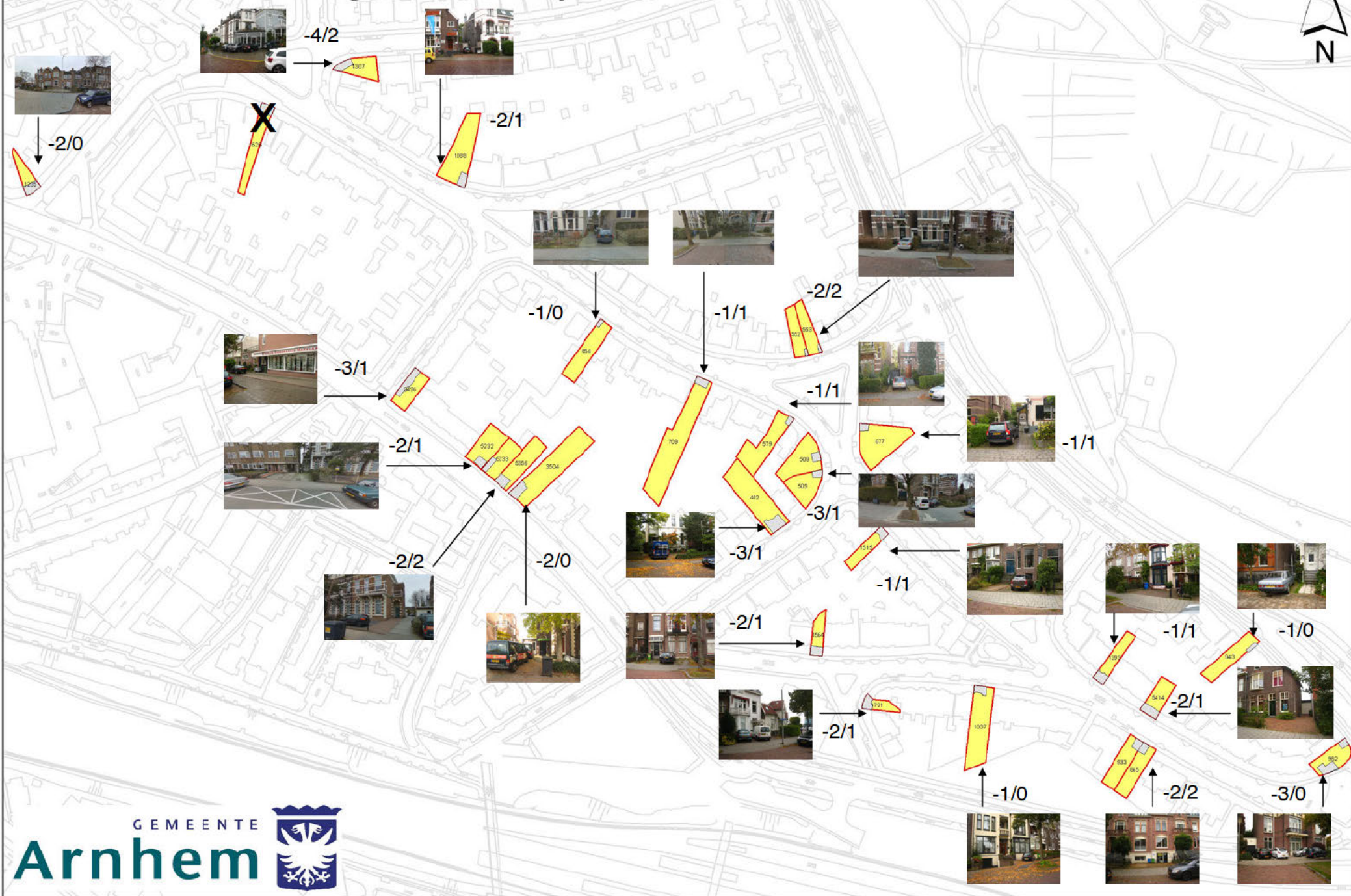
Onderwerp: Burgemeesterswijk.pdf

Hi [REDACTED]

In de bijlage het overzicht met daarop de parkeerplaatsen in de b'wijk die in het bestemmingsplan onder een
uitsterfregeling [REDACTED]

[REDACTED]

Parkeren Voortuin Burgemeesterswijk - Transvaalbuurt



Mobiliteit: Zijpendaalseweg 1



di 18-1-2022 15:13

Aan:RJZomgevingsvergunningen <RJZomgevingsvergunningen@arnhem.nl>;

Goedendag,

Zijpendaalseweg 1: bestaand gebouw verbouwen tot kamers → correctie: APPARTEMENTEN

Soort aanvraag: aanvraag beschikking regulier behandelen

De (integrale) mobiliteitsvraag is als volgt opgepakt:

1. Het plan voldoet aan het facetplan woningsplitsing en verkamering want in het aangepaste plan is voldoende bergruimte aanwezig. Willen we de standaard overweging opnemen?
2. Is de parkeeroplossing akkoord (afstemming mobiliteit en JZ gewenst)?

Advies Mobiliteit

1. Het plan voldoet aan het facetplan woningsplitsing en verkamering want in het aangepaste plan is voldoende bergruimte aanwezig. Willen we de standaard overweging opnemen?

-

2. Is de parkeeroplossing akkoord (afstemming mobiliteit en JZ gewenst)?

De parkeeroplossing is akkoord. Er is aangetoond dat ze kunnen voorzien in het parkeren. Eigen terrein, openbare parkeervoorzieningen (bezoekersdeel) en elders binnen 500 meter. Dit allemaal binnen de huidige beleidskaders.

Groet,



Van: odra@smtp-out1.remmail.nl namens
Verzonden: woensdag 22 september 2021 14:39
Aan:
CC:
Onderwerp: Zaaknummer ODRA21AB1524 omtrent bestaand gebouw verbouwen tot kamers aan de Zijpendaalseweg 1 Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1524_Verzoek_aanvullende_gegevens_vergunningaanvraag.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB1524 omtrent bestaand gebouw verbouwen tot kamers aan de Zijpendaalseweg 1 Arnhem, zenden wij u zonder begeleidend schrijven toe.

Met vriendelijke groet,
Omgevingsdienst Regio Arnhem
(026) 377 1600
postbus@odra.nl

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl namens
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 11:42
Aan:
CC:
Onderwerp: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1524_Brief_Buiten_behandeling_stellen.pdf

Deze mail is gericht aan:

Onderwerp:
Documenten met betrekking tot de zaak aan Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.

Geachte ,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB1524, op de locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem zenden wij u zonder begeleidend schrijven toe.

Heeft u vragen over deze informatie?

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag, van 8.30 uur tot 12.30 uur, telefonisch bereikbaar via (026) 377 1600.

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem
telefoon: (026) 377 1600
e-mail: postbus@odra.nl
internet: www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 11:44
Aan:
Onderwerp: FW: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1524_Brief_Buiten_behandeling_stellen.pdf

Hallo , ,

Ter info

Gr.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl <odra@smtp-out1.remmail.nl> Namens

Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 11:42

Aan:

CC:

Onderwerp: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Deze mail is gericht aan:

Onderwerp:
Documenten met betrekking tot de zaak aan Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.

Geachte ,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB1524, op de locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem zenden wij u zonder begeleidend schrijven toe.

Heeft u vragen over deze informatie?

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag, van 8.30 uur tot 12.30 uur, telefonisch bereikbaar via (026) 377 1600.

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem
telefoon: (026) 377 1600
e-mail: postbus@odra.nl
internet: www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 12:26
Aan:
Onderwerp: RE: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Goedemorgen ,

Hier kan bezwaar op worden gemaakt. Het dilemma is dat het misverstand berust op de door jullie ingediende stukken. Ik zou met het oog op de snelheid eerder kiezen voor een nieuwe aanvraag. De doorlooptijd van een bezwaar bedraagt momenteel meer dan 3 maanden tegenover een reguliere termijn van 8 weken. Gelet op dat het plan, op het kleine gedeelte van de kelder na, compleet is kan de aanvraag direct in behandeling genomen worden. De hierop benodigde adviezen verwacht ik daarna binnen 3 weken. De keuze blijft altijd aan de aanvrager maar als de overweging voornamelijk op de tijd zit, zal ik adviseren de aanvraag opnieuw in te dienen. Mochten hierover nog vragen zijn, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 12:04
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Beste ,

We hebben elkaar gesproken over de ontbrekende stukken van de Zypendaalseweg. In uw brief lees ik dat de aanvraag buiten behandeling gelaten wordt, zoals besproken betreft het echter een misverstand over een bestaande kruipruimte. Moeten we nu een geheel nieuwe aanvraag indienen, of kan een bezwaar maken op het besluit door aan te tonen dat het niet een nieuwe kruipruimte betreft? Uiteraard heeft de laatste optie de voorkeur in verband met de termijnen.

Met vriendelijk groet,



W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Op 27 okt. 2021, om 11:42 heeft

het volgende geschreven:

Deze mail is gericht aan:

Onderwerp:
Documenten met betrekking tot de zaak aan Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.

Geachte ,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB1524, op de locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem zenden wij u zonder

begeleidend schrijven toe.

Heeft u vragen over deze informatie?

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag, van 8.30 uur tot 12.30 uur, telefonisch bereikbaar via (026) 377 1600.

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53

Postbus 3066

6802 DB Arnhem

telefoon: (026) 377 1600

e-mail: postbus@odra.nl

internet: www.odregioarnhem.nl

<ODRA21AB1524_Brief_Buiten_behandeling_stellen.pdf>

Van:
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 12:04
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Beste ,

We hebben elkaar gesproken over de ontbrekende stukken van de Zypendaalseweg. In uw brief lees ik dat de aanvraag buiten behandeling gelaten wordt, zoals besproken betreft het echter een misverstand over een bestaande kruipruimte. Moeten we nu een geheel nieuwe aanvraag indienen, of kan een bezwaar maken op het besluit door aan te tonen dat het niet een nieuwe kruipruimte betreft? Uiteraard heeft de laatste optie de voorkeur in verband met de termijnen.

Met vriendelijk groet,



W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Op 27 okt. 2021, om 11:42 heeft het volgende geschreven:

Deze mail is gericht aan:

Onderwerp:
Documenten met betrekking tot de zaak aan Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.

Geachte ,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB1524, op de locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem zenden wij u zonder begeleidend schrijven toe.

Heeft u vragen over deze informatie?

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag, van 8.30 uur tot 12.30 uur, telefonisch bereikbaar via (026) 377 1600.

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem
telefoon: (026) 377 1600
[e-mail: postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl)
internet: www.odregioarnhem.nl
<ODRA21AB1524_Brief_Buiten_behandeling_stellen.pdf>

Van:
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 11:43
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1

Beste ,

Graag zou ik even met jou overleggen. Ik ben vandaag gebeld door is dermate ver gevorderd met de verbouwingen dat het pand op de Zijpendaalseweg 1b gereed is voor verhuur. Hij wil daar nu alvast 2 huurders inzetten om inbraken in het pand te voorkomen.

Ik kan geen reden vinden waarom dit niet zou zijn toegestaan, laat staan dat ik een controle daar moet uitvoeren om te kijken of het wel veilig is. Volgens mij is dit niet in strijd met facet of bestemmingsplan en er is zicht op legalisatie. Kun jij mij even bellen?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Internet
www.odregioarnhem.nl

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl namens
Verzonden: maandag 8 november 2021 15:28
Aan:
CC:
Onderwerp: Zaaknummer ODRA21AB1926 omtrent het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning aan de Zijpendaalseweg 1 Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1926_In_behandeling_nemen_bouw.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB1926 omtrent het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning aan de Zijpendaalseweg 1 Arnhem, zenden wij u zonder begeleidend schrijven toe.

Met vriendelijke groet,
Omgevingsdienst Regio Arnhem
(026) 377 1600
postbus@odra.nl

Van:
Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:42
Aan:
Onderwerp: FW: Aanvraag vergunning zijpendaalseweg 1

Beste ,

Kun jij mij helpen met beantwoorden van de vraag van meneer? Moet hij weer opnieuw zijn zienswijze/bezwaar indienen op de nieuwe aanvraag?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:34
Aan:
Onderwerp: Re: Aanvraag vergunning

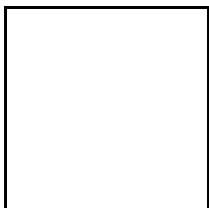
Dag ,

Maar die komt dan nog langs via de mail van ODRA? Ook als ik op de site van ODRA zoek dan kan ik hier niets over vinden.

Is het bezwaar dat we gemaakt hebben tegen de verbouwingsaanvraag nog lopend? Dat is de enige aanvraag die ik kan vinden via de site maar die is natuurlijk al van 28/5 (en op site staat nog geen besluit)
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-179569.html>

De zienswijze die we ingediend hebben op de aanvraag verkamering, gaat die automatisch mee in het nieuwe dossier of moet ik die opnieuw indienen op het nieuwe dossier?

Met vriendelijke groet,



| Partner
www.iCrowds.net | . |

Sweerts de Landasstraat 6 | 6814 DE Arnhem | The Netherlands

On 10 Nov 2021, at 10:24,

wrote:

Beste ,

De oude aanvraag is buiten behandeling gesteld en een nieuwe aanvraag is ingediend, dus er zijn ook weer nieuwe termijnen.

De nieuwe aanvraag
<image001.png>
<image002.png>

De oude aanvraag
<image003.png>
<image004.png>

Met vriendelijke groet,

<image005.jpg>
Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:09
Aan:
Onderwerp: Aanvraag vergunning

Dag ,

Ik begreep dat de aanvraag voor vergadering Zijpendaalseweg 1 buiten behandeling is gesteld maar weer opnieuw geactiveerd is. Ik zie echter geen nieuwe aanvraag langskomen via ODDRA. Is nu de oude aanvraag geactiveerd of is er een nieuwe aanvraag gedaan (wat volgens mij formeel zo zou moeten zijn met nieuwe termijnen)?

Met vriendelijke groet,

<~WRD000.jpg>

Van:
Verzonden: woensdag 10 november 2021 17:26
Aan:
Onderwerp: RE: Aanvraag vergunning zijpendaalseweg 1

Hoi ,

Volgens mij hoorde ik zeggen dat de oude zienswijzen gewoon worden overgenomen in de nieuwe zaak. Check dit even bij gezien deze behandeld.

Gr

Van:
Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:42
Aan:
Onderwerp: FW: Aanvraag vergunning zijpendaalseweg 1

Beste ,

Kun jij mij helpen met beantwoorden van de vraag van meneer? Moet hij weer opnieuw zijn zienswijze/bezwaar indienen op de nieuwe aanvraag?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:34
Aan:
Onderwerp: Re: Aanvraag vergunning

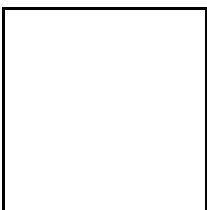
Dag ,

Maar die komt dan nog langs via de mail van ODRA? Ook als ik op de site van ODRA zoek dan kan ik hier niets over vinden.

Is het bezwaar dat we gemaakt hebben tegen de verbouwingsaanvraag nog lopend? Dat is de enige aanvraag die ik kan vinden via de site maar die is natuurlijk al van 28/5 (en op site staat nog geen besluit)
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-179569.html>

De zienswijze die we ingediend hebben op de aanvraag verkamering, gaat die automatisch mee in het nieuwe dossier of moet ik die opnieuw indienen op het nieuwe dossier?

Met vriendelijke groet,



On 10 Nov 2021, at 10:24,

wrote:

Beste ,

De oude aanvraag is buiten behandeling gesteld en een nieuwe aanvraag is ingediend, dus er zijn ook weer nieuwe termijnen.

De nieuwe aanvraag

<image001.png>

<image002.png>

De oude aanvraag

<image003.png>

<image004.png>

Met vriendelijke groet,

<image005.jpg>

Eusebiusbuitensingel 53

Postbus 3066

6802 DB Arnhem

Internet

www.odregioarnhem.nl

Van:

Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:09

Aan:

Onderwerp: Aanvraag vergunning

Dag ,

Ik begreep dat de aanvraag voor vergadering Zijpendaalseweg 1 buiten behandeling is gesteld maar weer opnieuw geactiveerd is. Ik zie echter geen nieuwe aanvraag langskomen via ODDRA. Is nu de oude aanvraag geactiveerd of is er een nieuwe aanvraag gedaan (wat volgens mij formeel zo zou moeten zijn met nieuwe termijnen)?

Met vriendelijke groet,

<~WRD000.jpg>

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl namens
Verzonden: vrijdag 12 november 2021 12:06
Aan: Bag
CC:
Onderwerp: ODRA21AB1926 ontvankelijkheid

Geachte BAG-beheerder,

Dit is een automatische melding aangemaakt vanuit de OpenWave applicatie.

Hieronder de kenmerken van belang voor uw BAG-registratie.

OpenWave-zaakcode: ODRA21AB1926

DMS-zaakcode:

Zaaknr bevoegd gezag:

Locatieadres: Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Betreft: het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning Ontvankelijkheidsverklaring 2021-11-12

Om deze zaak rechtstreeks te raadplegen, klikt u op onderstaande link.

<https://odra.open-wave.nl/#omgevingdetail/219077>

Van: Bag
Verzonden: maandag 15 november 2021 11:42
Aan:
Onderwerp: FW: ODRA21AB1926 ontvankelijkheid Zijpendaalseweg 1 Arnhem het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning

Hoi ,

Volgens mij wordt nr. 1 (kantoorfunctie) gewijzigd van kantoor naar woonfunctie naar 15 kamers en

Nr. 1B gesplits van woonfunctie naar 3 zelfstandige vbo's, want hoewel de slaapkamers en wc's aan de hal liggen zijn ze onderhavig aan de 3 vbo's?

Met vriendelijke groet,

Medewerker Gegevensbeheer A
Basisregistraties

www.connectie.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl <odra@smtp-out1.remmail.nl> Namens

Verzonden: vrijdag 12 november 2021 12:06

Aan: Bag <bag@connectie.nl>

CC:

Onderwerp: ODRA21AB1926 ontvankelijkheid Zijpendaalseweg 1 Arnhem het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning

Geachte BAG-beheerder,

Dit is een automatische melding aangemaakt vanuit de OpenWave applicatie.

Hieronder de kenmerken van belang voor uw BAG-registratie.

OpenWave-zaakcode: ODRA21AB1926

DMS-zaakcode:

Zaaknr bevoegd gezag:

Locatieadres: Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Betreft: het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning Ontvankelijkheidsverklaring 2021-11-12

Om deze zaak rechtstreeks te raadplegen, klikt u op onderstaande link.

<https://odra.open-wave.nl/#omgevingdetail/219077>

Van:
Verzonden: maandag 22 november 2021 13:11
Aan: Bag
Onderwerp: RE: Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Hallo ,

De aanvrager heeft de aanvraag ingediend als dat er alleen onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd worden. Vanuit het bouwbesluit wordt geëist dat in een brandcompartiment max 1 woning is gelegen en dat deze over niet meer dan 1 perceel strekt. M.a.w. er zouden hier, gezien vanuit het bouwbesluit, 3 woningen ontstaan die allen verkamerd worden. Kun je hier verder mee?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van: Bag <bag@connectie.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 11:44
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Goedemorgen ,

We hebben laatst al eens gesproken over de aanpassingen op dit adres. Met de verbouwing verdwijnt een toilet en daarmee de zelfstandigheid van Zijpendaalseweg 1b. Hoewel je ook kunt zeggen dat er per verdieping/pand alle voorzieningen aanwezig zijn, en daarmee per verdieping/pand zelfstandig functioneren.

Misschien heb je de aanvrager gesproken of wil je het hem voorleggen en weet jij of dit ook is wat de aanvrager wil. Meerdere of een adres?

Zou je ons hierin duidelijkheid kunnen verschaffen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

*Medewerker Basisregistraties
Team Basisregistraties*



De Connectie

www.connectie.nl

Van: Bag
Verzonden: maandag 22 november 2021 11:44
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Goedemorgen ,

We hebben laatst al eens gesproken over de aanpassingen op dit adres.

Met de verbouwing verdwijnt een toilet en daarmee de zelfstandigheid van Zijpendaalseweg 1b. Hoewel je ook kunt zeggen dat er per verdieping/pand alle voorzieningen aanwezig zijn, en daarmee per verdieping/pand zelfstandig functioneren.

Misschien heb je de aanvrager gesproken of wil je het hem voorleggen en weet jij of dit ook is wat de aanvrager wil. Meerdere of een adres?

Zou je ons hierin duidelijkheid kunnen verschaffen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Medewerker Basisregistraties
Team Basisregistraties



www.connectie.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 20:17
Aan: RJZomgevingsvergunningen
Onderwerp: FW: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1
Bijlagen: hernieuwde zienswijze Zypendaalseweg 1.pdf

Hallo,

Deze mail kreeg ik nog van Indien jullie deze reactie relevant achtten, kan deze worden meegenomen in de overweging.

Gr.

Van:
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 8:47
Aan:
Onderwerp: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1
Bijlagen: hernieuwde zienswijze Zypendaalseweg 1.pdf

Hoi ,

Er is weer een hernieuwde reactie binnengekomen. Wellicht dat je deze nog bij de behandeling in het ib kunt betrekken.

Gr.

Van: Bag
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 9:20
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Goedemorgen ,

Dank voor de aanvulling. Ik ga een splitsing voorbereiden van Zijpendaalseweg 1 (perceelnr. 982 en 981) in Zijpendaalseweg 1 (982) en 1A (981). Zijpendaalseweg 1B is al toegekend aan het pand op perceelnr. 951, door de wijziging zal van dit vbo het gebruiksoppervlak worden aangepast.

Ik zal je het huisnr. besluit, bijbehorende brief en huisnummertekening z.s.m. toezenden.

Met vriendelijke groet,

*Medewerker Basisregistraties
Team Basisregistraties*



www.connectie.nl

Van:
Verzonden: maandag 22 november 2021 13:11
Aan: Bag <bag@connectie.nl>
Onderwerp: RE: Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Hallo ,

De aanvrager heeft de aanvraag ingediend als dat er alleen onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd worden. Vanuit het bouwbesluit wordt geeist dat in een brandcompartiment max 1 woning is gelegen en dat deze over niet meer dan 1 perceel strekt. M.a.w. er zouden hier, gezien vanuit het bouwbesluit, 3 woningen ontstaan die allen verkamerd worden. Kun je hier verder mee?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van: Bag <bag@connectie.nl>
Verzonden: maandag 22 november 2021 11:44
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Goedemorgen ,

We hebben laatst al eens gesproken over de aanpassingen op dit adres.
Met de verbouwing verdwijnt een toilet en daarmee de zelfstandigheid van Zijpendaalseweg 1b. Hoewel je ook kunt zeggen dat er per verdieping/pand alle voorzieningen aanwezig zijn, en daarmee per verdieping/pand zelfstandig functioneren.

Misschien heb je de aanvrager gesproken of wil je het hem voorleggen en weet jij of dit ook is wat de aanvrager wil. Meerdere of een adres?

Zou je ons hierin duidelijkheid kunnen verschaffen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

*Medewerker Basisregistraties
Team Basisregistraties*

Van:
Verzonden: donderdag 2 december 2021 9:41
Aan:
Onderwerp: RE: Zit in overleg

Hoi ,
Oké, zal het straks opnieuw proberen. Het gaat over het advies m.b.t. de Zijpendaalseweg 1.
Gr

Van:
Verzonden: donderdag 2 december 2021 9:39
Aan:
Onderwerp: Zit in overleg
Dag ,
Zit in overleg.
Ben tussen 10.30 en 11.00 uur telefonisch bereikbaar.
Groet,

Van:
Verzonden: donderdag 2 december 2021 9:42
Aan:
Onderwerp: RE: Zit in overleg

Kun je voor bellen.
Die heeft dit advies geschreven.

Groet,

Van:
Verzonden: donderdag 2 december 2021 09:41
Aan:
Onderwerp: RE: Zit in overleg

Hoi ,

Oké, zal het straks opnieuw proberen. Het gaat over het advies m.b.t. de Zijpendaalseweg 1.

Gr

Van:
Verzonden: donderdag 2 december 2021 9:39
Aan:
Onderwerp: Zit in overleg

Dag ,

Zit in overleg.
Ben tussen 10.30 en 11.00 uur telefonisch bereikbaar.

Groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 7 december 2021 16:44
Aan:
Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning Zijpendaalseweg 1 Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1926_Adviesrapport_Ruimtelijke ordening.pdf; Verslag Team Welstand en Monumenten 29-11-2021.pdf

Geachte , heer ,

Naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning van het pand gelegen aan de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem het volgende.

De plannen zijn voorgelegd aan het team Welstand en Monumenten van de gemeente Arnhem en aan de ruimtelijk adviseurs van het Initiatieven beraad. Deze hebben het in de bijlagen meegezonden advies afgegeven. Zoals te lezen zijn de plannen momenteel (nog) niet akkoord en dienen aangepast te worden. Dit betekent dat wij voornemens zijn de vergunning te weigeren. Om deze reden wil ik u tot 22 december 2021 in de gelegenheid stellen de plannen aan te passen. Indien wij na de genoemde datum geen reactie hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u de aanvraag zoals deze voorligt wilt handhaven. De stukken kunt u sturen naar postbus@odra.nl. Mocht u hierover nog vragen hebben, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: vrijdag 10 december 2021 15:11
Aan:
Onderwerp: Terugkoppeling Zijpendaalseweg Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1926_Adviesrapport_Ruimtelijke ordening.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste ,

Van aanvrager heb ik uw contactgegevens ontvangen.
Wij als hebben de notitie over parkeren geschreven en vanuit de gemeente Arnhem zijn hier enkele reacties op gekomen.

Graag zouden we in een digitaal Teams-overleg kort de opmerkingen van de gemeente bespreken.
Het gaat ons met name over het gebruik van het parkeerterrein op afstand en het gebruik van restcapaciteit in de openbare ruimte.

Schikt het u om eind volgende week via een digitaal overleg de uitkomsten te bespreken?

Ik hoor graag van u en alvast een fijn weekend toegewenst.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Parkeren en Locatieontwikkeling

-

Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl namens
Verzonden: vrijdag 12 november 2021 12:06
Aan: Bag
CC:
Onderwerp: ODRA21AB1926 ontvankelijkheid

Geachte BAG-beheerder,

Dit is een automatische melding aangemaakt vanuit de OpenWave applicatie.

Hieronder de kenmerken van belang voor uw BAG-registratie.

OpenWave-zaakcode: ODRA21AB1926

DMS-zaakcode:

Zaaknr bevoegd gezag:

Locatieadres: Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Betreft: het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning Ontvankelijkheidsverklaring 2021-11-12

Om deze zaak rechtstreeks te raadplegen, klikt u op onderstaande link.

<https://odra.open-wave.nl/#omgevingdetail/219077>

Onderwerp: Aanvraag OV Zijpendaalseweg 1
Locatie: Teams

Begin: vr 17-12-2021 10:00
Einde: vr 17-12-2021 10:30
Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator:
Verplichte deelnemers:

Goedemorgen,

Graag n.a.v. het ruimtelijk advies op de aanvraag om een omgevingsvergunning m.b.t. het pand gelegen aan de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem een kort overleg. De Teams-link volgt nog. Mochten er nog vragen zijn, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: maandag 13 december 2021 10:47
Aan:
Onderwerp: FW: Terugkoppeling Zijpendaalseweg Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1926_Adviesrapport_Ruimtelijke ordening.pdf

Hoi ,

Zie jij kans om deze week even met (digitaal) om tafel te gaan? Het gaat over de aanvraag m.b.t. de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.
Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: maandag 13 december 2021 12:03
Aan:
Onderwerp: Geaccepteerd: Aanvraag OV Zijpendaalseweg 1

Onderwerp: Overleg parkeren Zijpendaalseweg 1 Arnhem
Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Begin: vr 17-12-2021 10:00
Einde: vr 17-12-2021 10:30
Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Organisator:

Beste en ,

Hierbij ook een Teams-link voor ons overleg van aanstaande vrijdag.

Tot dan!

Met vriendelijke groet,

Microsoft Teams-vergadering

Deelnemen op uw computer of via de mobiele app

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

Van:
Verzonden: maandag 13 december 2021 10:53
Aan:
Onderwerp: RE: Terugkoppeling Zijpendaalseweg Arnhem

Hoi ,

Deze week is mijn laatste hele werkweek. Daarna nog twee dagen voordat ik drie weken verlof heb.
Voor donderdag heb ik ruimte om 11 uur. Anders vrijdag tussen 9 uur en 14.30 uur (start overleg uiterlijk 13.30 uur).

Groet,

Van:
Verzonden: maandag 13 december 2021 10:47
Aan:
Onderwerp: FW: Terugkoppeling Zijpendaalseweg Arnhem

Hoi ,

Zie jij kans om deze week even met (digitaal) om tafel te gaan? Het gaat over de aanvraag m.b.t. de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.
Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 15 december 2021 9:17
Aan:
Onderwerp: Re: Aanvraag omgevingsvergunning Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Goedemorgen ,

We hebben inmiddels contact gehad met over het parkeren bij de Zypendaalseweg. Zij geven aan dat ze maandag aanstaande het rapport aangevuld kunnen hebben. Dat betekent dat we dus voor 22 december de stukken kunnen aanvullen.

Met vriendelijk groet,



W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Op 7 dec. 2021, om 16:44 heeft

het volgende geschreven:

Geachte ,
Naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning van het pand gelegen aan de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem het volgende.
De plannen zijn voorgelegd aan het team Welstand en Monumenten van de gemeente Arnhem en aan de ruimtelijk adviseurs van het Initiatieven beraad. Deze hebben het in de bijlagen meegezonden advies afgegeven. Zoals te lezen zijn de plannen momenteel (nog) niet akkoord en dienen aangepast te worden. Dit betekent dat wij voornemens zijn de vergunning te weigeren. Om deze reden wil ik u tot 22 december 2021 in de gelegenheid stellen de plannen aan te passen. Indien wij na de genoemde datum geen reactie hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u de aanvraag zoals deze voorligt wilt handhaven. De stukken kunt u sturen naar postbus@odra.nl. Mocht u hierover nog vragen hebben, hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

<image001.jpg>

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

<ODRA21AB1926_Adviesrapport_Ruimtelijke ordening.pdf><Verslag Team Welstand en Monumenten 29-11-2021.pdf>

Van:
Verzonden: dinsdag 21 december 2021 10:17
Aan:
Onderwerp: FW: Aanvraag omgevingsvergunning Zijpendaalseweg 1 Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1926_Adviesrapport_Ruimtelijke ordening.pdf; Verslag Team Welstand en Monumenten 29-11-2021.pdf

Van:
Verzonden: dinsdag 7 december 2021 16:44
Aan:
Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Geachte , ,

Naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning van het pand gelegen aan de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem het volgende.

De plannen zijn voorgelegd aan het team Welstand en Monumenten van de gemeente Arnhem en aan de ruimtelijk adviseurs van het Initiatieven beraad. Deze hebben het in de bijlagen meegezonden advies afgegeven. Zoals te lezen zijn de plannen momenteel (nog) niet akkoord en dienen aangepast te worden. Dit betekent dat wij voornemens zijn de vergunning te weigeren. Om deze reden wil ik u tot 22 december 2021 in de gelegenheid stellen de plannen aan te passen. Indien wij na de genoemde datum geen reactie hebben ontvangen, gaan wij ervan dat u de aanvraag zoals deze voorligt wilt handhaven. De stukken kunt u sturen naar postbus@odra.nl. Mocht u hierover nog vragen hebben, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 22 december 2021 13:54
Aan: verzendpost; odra-applicatiebeheer
Onderwerp: Besluit Zijpendaalseweg 1 ODRA21AB1926

Goedemiddag allen,

Er komt binnen nu en 30 min. een besluit ter ondertekening en verzending jullie kant op. Deze moet vandaag de deur uit. Morgen ontstaat de vergunning van rechtswege. @ verzendpost. Het is voor dit dossier van belang dat, naast de aanvrager, ook de gemachtigde de stukken per odratransfer krijgt. Willen jullie voor dit dossier svp de uitzondering maken. Dit ivm er een grote kans is dat op dit besluit bezwaar komt.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 22 december 2021 14:18
Aan:
Bijlagen: ODRA21AB1926_Besluit_vergunningaanvraag_(weigeren)_Bouw.docx

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van: odra-applicatiebeheer
Verzonden: woensdag 22 december 2021 14:46
Aan: verzendpost
Onderwerp: RE: Besluit Zijpendaalseweg 1 ODRA21AB1926

Urgentie: Hoog

Is ondertekend!

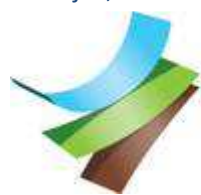
Gr

Van: verzendpost
Verzonden: woensdag 22 december 2021 15:07
Aan:
Onderwerp: RE: Besluit Zijpendaalseweg 1 ODRA21AB1926

Hoi ,

Bedankt voor het doorgeven. Deze is verzonden naar de aanvrager () en ook naar de gemachtigde ().

Groetjes,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Afdeling Bedrijfsvoering

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

Van:
Verzonden: woensdag 22 december 2021 10:04
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1
Bijlagen: IB_Bestaande toestand.pdf; IB_Nieuwe toestand.pdf; IB_Parkeren.pdf; ODRA21AB1926_RO_Arnhem.docx; Advies gemeente 30 november 2021 Zijpendaalseweg 1 ODRA21AB1926_RO_Arnhem.pdf; hernieuwde zienswijze Zypendaalseweg 1.pdf

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: maandag 27 december 2021 10:43
Aan:
Onderwerp: toezending beschikking aan indieners reactie Zijpendaalseweg 1

Hallo ,

Zoals we hadden besproken heb ik de toezending van de weigering van het besluit aan indieners van de reactie doorgezet voor verzending. Laat je het mij even weten zodra je adviezen binnen hebt en weet wat de vervolgstappen in deze zaak worden.

Gr.

Van:
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 8:47
Aan:
Onderwerp: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1
Bijlagen: hernieuwde zienswijze Zypendaalseweg 1.pdf

Hoi ,

Er is weer een hernieuwde reactie binnengekomen. Wellicht dat je deze nog bij de behandeling in het ib kunt betrekken.

Gr.

Van:
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 15:12
Aan:
CC:
Onderwerp: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer ODRA21AB1926
Bijlagen: PastedGraphic-4.tiff; Bezwaarschrift weigering vergunningsaanvraag ODRA21AB1926.pdf; ODRA21AB1926_Besluit_vergunningaanvraag_(weigeren)_Bouw.pdf; Ontvangstbevestiging.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Geachte ,

Bijgaand ontvangt u het door opgestelde bezwaarschrift en de daarbij behorende bijlagen naar aanleiding van het besluit tot weigeren van de vergunningsaanvraag voor het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning van het pand gelegen aan de Zijpendaalseweg 1 te Arnhem.

Graag ontvang ik een bevestiging van het ontvangen van dit bericht. Mocht u vragen of opmerkingen⁰, hebben dan hoor ik dat ook graag.

Met vriendelijk groet,

W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Van:
Verzonden: vrijdag 14 januari 2022 11:36
Aan:
Onderwerp: FW: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer ODRA21AB1926
Bijlagen: PastedGraphic-4.tiff; Bezwaarschrift weigering vergunningsaanvraag ODRA21AB1926.pdf; ODRA21AB1926_Besluit_vergunningaanvraag_(weigeren)_Bouw.pdf; Ontvangstbevestiging.pdf

Van:
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 15:12
Aan:
CC:
Onderwerp: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer ODRA21AB1926

Geachte ,

Bijgaand ontvangt u het door opgestelde bezwaarschrift en de daarbij behorende bijlagen naar aanleiding van het besluit tot weigeren van de vergunningsaanvraag voor het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning van het pand gelegen aan de Zijpendaalseweg 1 te Arnhem.

Graag ontvang ik een bevestiging van het ontvangen van dit bericht. Mocht u vragen of opmerkingen⁰, hebben dan hoor ik dat ook graag.

Met vriendelijk groet,

W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Van:
Verzonden: vrijdag 14 januari 2022 11:48
Aan:
Onderwerp: RE: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer ODRA21AB1926

Goedemorgen ,

De stukken zijn in goede orde ontvangen. Ik heb het bezwaarschrift doorgestuurd naar de afdeling Juridische Zaken van de gemeente Arnhem. Hier ontvangt u spoedig bericht van.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: vrijdag 14 januari 2022 11:49
Aan:
Onderwerp: Re: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer ODRA21AB1926

Bedankt voor je reactie!

Met vriendelijk groet,



W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Op 14 jan. 2022, om 11:47 heeft

het volgende geschreven:

Goedemorgen ,
De stukken zijn in goede orde ontvangen. Ik heb het bezwaarschrift doorgestuurd naar de afdeling Juridische Zaken van de gemeente Arnhem. Hier ontvangt u spoedig bericht van.

Met vriendelijke groet,

<image001.jpg>

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 15:12
Aan:
CC:
Onderwerp: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer ODRA21AB1926

Geachte ,
Bijgaand ontvangt u het door opgestelde bezwaarschrift en de daarbij behorende bijlagen naar aanleiding van het besluit tot weigeren van de vergunningsaanvraag voor het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning van het pand gelegen aan de Zijpendaalseweg 1 te Arnhem.
Graag ontvang ik een bevestiging van het ontvangen van dit bericht. Mocht u vragen of opmerkingen, hebben dan hoor ik dat ook graag.

Met vriendelijk groet,

W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Van:
Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 13:15
Aan:
Onderwerp: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer Zypendaalseweg

Beste ,

Ik was benieuwd of er al een reactie is op het bezwaarschrift.

Met vriendelijk groet,



W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Op 14 jan. 2022, om 11:47 heeft

het volgende geschreven:

Goedemorgen ,

De stukken zijn in goede orde ontvangen. Ik heb het bezwaarschrift doorgestuurd naar de afdeling Juridische Zaken van de gemeente Arnhem. Hier ontvangt u spoedig bericht van.

Met vriendelijke groet,

<image001.jpg>

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 15:12
Aan:
CC:
Onderwerp: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer ODRA21AB1926

Geachte ,
Bijgaand ontvangt u het door opgestelde bezwaarschrift en de daarbij behorende bijlagen naar aanleiding van het besluit tot weigeren van de vergunningsaanvraag voor het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning van het pand gelegen aan de Zypendaalseweg 1 te Arnhem.
Graag ontvang ik een bevestiging van het ontvangen van dit bericht. Mocht u vragen of opmerkingen, hebben dan hoor ik dat ook graag.

Met vriendelijk groet,

W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Van:
Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 13:26
Aan:
Onderwerp: FW: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer Zypendaalseweg

Goedemiddag ,

Weet jij of er al meer bekend is over de beoordeling op het bezwaarschrift m.b.t. de Zijpendaalseweg 1?

Gr

Van:
Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 13:15
Aan:
Onderwerp: bezwaarschrift besluit vergunningsaanvraag zaaknummer Zypendaalseweg

Beste ,

Ik was benieuwd of er al een reactie is op het bezwaarschrift.

Met vriendelijk groet,



W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Op 14 jan. 2022, om 11:47 heeft

het volgende geschreven:

Goedemorgen ,

De stukken zijn in goede orde ontvangen. Ik heb het bezwaarschrift doorgestuurd naar de afdeling Juridische Zaken van de gemeente Arnhem. Hier ontvangt u spoedig bericht van.

Met vriendelijke groet,

<image001.jpg>

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: maandag 7 februari 2022 21:24
Aan:
Onderwerp: FW: Zypendaalseweg
Bijlagen: Advies gemeente 4 februari 2022 Zypendaalseweg 1 [13 01 2022] ODRA21AB1926_RO_Arnhem.pdf

Hoi ,

Zou jij in deze, als de gemachtigde van de bezwaarmaker kunnen contacten? Het IB heeft inmiddels advies gegeven, zie bijlage.

Gr

Van:
Verzonden: maandag 7 februari 2022 16:15
Aan:
Onderwerp: Zypendaalseweg

Hallo ,

Ik ben benieuwd of er al nieuws is over de Zypendaalseweg. Van de opdrachtgever begrijp ik dat de buurt er inmiddels van op de hoogte is dat de vergunning is geweigerd en dat ze erg benieuwd zijn wat er nu gaat gebeuren. wil graag dat het nu afgehandeld wordt voordat er nog meer gedoe uit de buurt komt.

Met vriendelijk groet,



W www.strategie-arch.nl
KvK nr. 09 190 768

Van:
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 14:33
Aan:
Onderwerp: Zypendaalseweg 1
Bijlagen: tekst voor besluit.zijpendaalseweg 1.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hallo ,

Hierbij de tekst voor het herstelbesluit. Lees deze aub goed door. Als er nog opmerkingen zijn dan hoor ik dat graag.
heeft de tekst ook bekeken en is hiermee akkoord.

Gewoon bezwaarclausule van toepassing bij dit besluit en denk je ook aan de publicatie van het besluit.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 19:02
Aan: Support Odra
Onderwerp: RE: ODRA22AB0378

Hoi ,

Er is sprake geweest van een misverstand (mijnerzijds). De stukken waar ik aan refereerde gaan over het zonnepark. Als het goed is, heeft een nieuwe zaak voor de Zijpendaalseweg 1 aangemaakt. Dit zal een zaak voor herstelbesluit zijn en is geen standaard reguliere aanvraag. In deze zaak (**ODRA22AB0378**) moet ik nog het besluit gaan opstellen. Op dit moment hoeft er nog niks mee te gebeuren.

Gr

Van:
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 13:48
Aan:
CC:
Onderwerp: Fwd: ODRA22AB0378

Hoi ,

kun je zorgen dat het betreffende document (aanbieding advies) in de correcte zaak, dus in de **ODRA22AB0378** komt te staan,

gr

Fout! Bestandsnaam niet opgegeven.
Fout! Bestandsnaam niet opgegeven.

Afdeling Vergunningen, Team Functioneel Beheer

internet
www.odregioarnhem.nl

Op Ma, 28 Feb om 8:34 PM ,
Hoi ,

schreef:

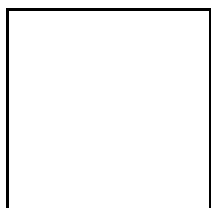
De brief heeft de titel ODRA21AV0557 _Aanbieding_advies.pdf

Gr

Van:
Verzonden: maandag 28 februari 2022 17:28
Aan: postbus <postbus@odra.nl>
CC:
Onderwerp: Re: ODRA22AB0378

Hallo

er zit helemaal geen brief in deze zaak... ???



Met vriendelijke groet,



Afdeling Bedrijfsvoering, Team Ondersteuning
Datakwaliteit

Op Ma, 28 Feb om 5:21 PM ,
Hoge spoed.

schreef:

De brief uit onderstaande zaak is nu al 2 keer door het OW tegen gehouden. (vorige week en afgelopen zondag) De hoeveelheid bijlagen zullen waarschijnlijk te groot zijn.
De adviesbrief met bijlagen met spoed verzenden!

Gr

Van:
Verzonden: vrijdag 25 februari 2022 11:51
Aan: postbus <postbus@odra.nl>
CC:
Onderwerp: Re: ODRA22AB0378

Hallo Postbus,

Klopt deze is opnieuw ingelezen op verzoek van

Met vriendelijke groet,



Afdeling Bedrijfsvoering, Team Ondersteuning
Datakwaliteit

Van:
Verzonden: donderdag 3 maart 2022 14:06
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Zijpendaalseweg 1

Hoi ,

is met vakantie. Op 14 maart is hij weer aanwezig. Ik heb door hem kan worden opgepakt.

nog even gesproken maar het ziet er naar uit dat deze zaak toch pas na de vakantie van

Gr.

Van:
Verzonden: woensdag 2 maart 2022 11:49
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1

Ha , ,

Over het nieuwe besluit in primo inzake de Zijpendaalseweg 1, ik ben bang dat ik de op 23 februari 2022 de initiatiefnemer de indruk heb gegeven dat de verlening elk moment in de bus kon vallen. De initiatiefnemer belde mij gisteren op dat zij nog niets ontvangen hebben. Kunnen jullie mij een prognose geven?

Groetjes

Van:
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:13
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1

Ha , was jij nog toegekomen aan verzending van het nieuwe besluit in primo van de Zijpendaalseweg 1?

Groetjes,

Van:
Verzonden: donderdag 17 maart 2022 14:04
Aan:
Onderwerp: Advies Zijpendaalseweg 1 Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1926.Zijpendaalseweg 1.AOV.28-12.G 2e adv. (1).docx

Hoi ,

Ik heb een vraag over het laatste welstandsadvies mbt het pand aan de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem, zie bijlage.

Is de erfgoed adviseur in primo de juiste en bevoegde persoon om dit af te stemmen? Zou het niet logischer zijn dat hier de welstandsadviseur komt te staan?

Ik kan me voorstellen dat wanneer ter plaatse gekeken gaat worden, iemand van erfgoed mee gaat. Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: donderdag 17 maart 2022 10:34
Aan:
CC: odra-applicatiebeheer;
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1 Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1926_Besluit_vergunningaanvraag_(weigeren)_Bouw.pdf

Goedemorgen ,

Zoals zojuist besproken. In overleg met zal het besluit horend bij de aanvraag om omgevingsvergunning m.b.t. het verkameren van de Zijpendaalseweg 1 in Arnhem hersteld gaan worden.

Eerder is hier de vergunning geweigerd, zie bijlage. Willen we voor dit herstelbesluit de volledige leges in rekening brengen of alleen het deel dat met de weigering in mindering is gebracht? Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 12:15
Aan:
Onderwerp: Automatisch antwoord: Herstelbesluit Zijpendaalseweg 1 - verkameren

Geachte lezer,

Ik ben afwezig. Uw mail wordt niet gelezen. Voor dringende vragen kunt u contact opnemen met een wel aanwezige collega van het postbus@odra.nl.

Ook kunt u mailen naar

Van:
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 12:15
Aan:
CC:
Onderwerp: Herstelbesluit Zijpendaalseweg 1 - verkameren
Bijlagen: ODRA22AB0378_Besluit_vergunningaanvraag_(verlenen).docx

Hoi ,

Als jij hiermee in kan stemmen, kan het herstelbesluit voor de Zijpendaalseweg de deur uit.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 13:06
Aan:
Onderwerp: RE: Herstelbesluit Zijpendaalseweg 1 - verkameren

Ha , graag even bellen?

Groetjes,

Van:
Verzonden: maandag 21 maart 2022 15:52
Aan:
Onderwerp: FW: Herstelbesluit Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Hoi ,

Ter info. Het besluit wordt morgen verzonden.

Gr

Van:
Verzonden: maandag 21 maart 2022 14:54
Aan:
Onderwerp: RE: Herstelbesluit Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Ha ,

Niets op aan te merken, kan per omgaande op de post

Groetjes,

Van:
Verzonden: maandag 21 maart 2022 14:45
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Herstelbesluit Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Hoi ,

Hierbij de bijgewerkte versie.

Gr

Van:
Verzonden: maandag 21 maart 2022 11:16
Aan:
CC:
Onderwerp: Herstelbesluit Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Goedemorgen ,

Zoals eerder besproken. Op jou verzoek heb ik in de overwegingen mbt de planologische activiteit, de strijdigheid met het facetplan parkeren heroverwogen. Is deze tekst voor jou toereikend?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: maandag 21 maart 2022 13:13
Aan:
Onderwerp: ODRA22AB0378_Besluit_vergunningaanvraag_(verlenen) (concept 21 03 2022)
Bijlagen: ODRA22AB0378_Besluit_vergunningaanvraag_(verlenen) (concept 21 03 2022).docx

Van:
Verzonden: donderdag 24 maart 2022 18:04
Aan: Bag
CC:
Onderwerp: ODRA22AB0378 vergunning verleend

Geachte BAG-beheerder,

Dit is een automatische melding aangemaakt vanuit de OpenWave applicatie.

Hieronder de kenmerken van belang voor uw BAG-registratie.

OpenWave-zaakcode: ODRA22AB0378

DMS-zaakcode:

Zaaknr bevoegd gezag:

Locatieadres: Zijpendaalseweg 1 Arnhem

Betreft: het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning Vergunning verleend 22-03-2022

Om deze zaak rechtstreeks te raadplegen, klikt u op onderstaande link.

<https://odra.open-wave.nl/#omgevingdetail/227345>

Van:
Verzonden: woensdag 6 april 2022 15:26
Aan:
Onderwerp: RE: Zijpendaalseweg 1

Hey ,

De vergunning voor het verkameren is inderdaad verleend. De melding is bij mij in behandeling en zal deze z.s.m. behandelen. Ik houd je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: woensdag 6 april 2022 13:15
Aan:
Onderwerp: Zijpendaalseweg 1

Hai ,

Ik zie dat jij de ontheffing hebt verleend? Doe je ook de gebruiksmelding beoordelen? In ieder geval gaat brandweer morgen alvast een controle uitvoeren aangezien meer panden van gecontroleerd worden die dag. Ik begrijp dat de buurt steigert. Als je meer weet, hoor ik dat graag. Als namelijk de ontheffing wordt ingetrokken nav bezwaar, trek ik de melding weer in (als die akkoord is)

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van: Bag
Verzonden: donderdag 25 november 2021 13:58
Aan: verzendpost
CC:
Onderwerp: 2021.620442.02 Brief bij besluit Zijpendaalseweg 1 en 1a, 2021-11-13 Zijpendaalseweg 1 en 1a, 2021.620442.01 Huisnummerbesluit Zijpendaalseweg 1 en 1a. Arnhem
Bijlagen: 2021.620442.01 Besluit nummeraanduiding Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.docx; 2021.620442.02 Brief bij besluit nummeraanduiding Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.docx; 2021-11-13 Zijpendaalseweg 1 en 1A.pdf

Goedemiddag,

S.v.p. zorg dragen voor verdere verwerking bij verlening. Zaaknummer ODRA21AB1926.

Met vriendelijke groet,

*Medewerker Basisregistraties
Team Basisregistraties*



www.connectie.nl

Van:
Verzonden: maandag 6 september 2021 13:37
Aan:
Onderwerp: aanvraag ODRA21AB1524/Zijpendaalseweg 1

Hallo ,

Op deze aanvraag voor het verkameren van het pand zijn reacties ingediend door omwonenden. Deze aanvraag is nog niet verdeeld. Wil jij deze zaak svp zsm verdelen?

Gr.

Van:
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 7:56
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1

Hoi ,

Dank je wel. Nog even voor de zekerheid. Zie ik het goed dat voor dit herstelbesluit de bezwaarprocedure van toepassing is en niet de beroepsprocedure? En wil je mij voor de volledigheid toch nog een kopie van het bezwaarschrift sturen?

Gr.

Van:
Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 16:49
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1

Ha , dat is inderdaad precies het bezwaarschrift

Met deze duidelijke tekst kan ik prima verder.

Groetjes,

Van:
Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 13:43
Aan:
Onderwerp: Zypendaalseweg 1

Hallo ,

Voor het herstelbesluit dat gaat maken ben ik alsnog ingegaan op de reactie die op deze aanvraag was ingediend. Aangezien deze zaak betrekking heeft op een bezwaarzaak die in behandeling hebt, stuur ik je de concepttekst die wij in het herstelbesluit willen opnemen. Mocht je nog op- en of aanmerkingen of aanvullingen hebben dan hoor ik dat graag. komt de inhoud overeen met hetgeen zoals ik in rood heb weergegeven in de concept-tekst?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet

www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 7:24
Aan:
Onderwerp: Zypendaalseweg 1

Hoi ,

Even een reminder: denk je er wel aan dat je de reacties nog meeneemt in het herstelbesluit. Ik heb de tekst voor het besluit al eerder toegezonden (mail 17-2).

Gr.

Van:
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:28
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1
Bijlagen: 634512 bezwaar .pdf

Ha , Ja klopt, nieuw besluit in primo, bezwaar, publicatie.

Excuus had ik eerder al moeten sturen, ik doe het bezwaarschrift er nu bij.

Van:
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 07:56
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1

Hoi ,

Dank je wel. Nog even voor de zekerheid. Zie ik het goed dat voor dit herstelbesluit de bezwaarprocedure van toepassing is en niet de beroepsprocedure? En wil je mij voor de volledigheid toch nog een kopie van het bezwaarschrift sturen?

Gr.

Van:
Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 16:49
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1

Ha , dat is inderdaad precies het bezwaarschrift,

Met deze duidelijke tekst kan ik prima verder.

Groetjes,

Van:
Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 13:43
Aan:
Onderwerp: Zypendaalseweg 1

Hallo ,

Voor het herstelbesluit dat gaat maken ben ik alsnog ingegaan op de reactie die op deze aanvraag was ingediend. Aangezien deze zaak betrekking heeft op een bezwaarzaak die in behandeling hebt, stuur ik je de concepttekst die wij in het herstelbesluit willen opnemen. Mocht je nog op- en of aanmerkingen of aanvullingen hebben dan hoor ik dat graag. komt de inhoud overeen met hetgeen zoals ik in rood heb weergegeven in de concept-tekst?

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 14:33
Aan:
Onderwerp: Zypendaalseweg 1
Bijlagen: tekst voor besluit.zijpendaalseweg 1.docx

Hallo ,

Hierbij de tekst voor het herstelbesluit. Lees deze aub goed door. Als er nog opmerkingen zijn dan hoor ik dat graag.
heeft de tekst ook bekeken en is hiermee akkoord.

Gewoon bezwaarclausule van toepassing bij dit besluit en denk je ook aan de publicatie van het besluit.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

internet
www.odregioarnhem.nl

Van:
Verzonden: maandag 20 september 2021 14:08
Aan:
Onderwerp: Reacties op bouwplan Zypendaalseweg 1

Hallo ,

Ik zat al een tijdje te wachten op wie deze aanvraag in behandeling zou krijgen. Er liggen 2 reacties van omwonenden. Ga je de beslistermijn verlengen?

Gr.

Van:
Verzonden: dinsdag 23 november 2021 8:47
Aan:
Onderwerp: hernieuwde reactie bouwplan Zypendaalseweg 1
Bijlagen: hernieuwde zienswijze Zypendaalseweg 1.pdf

Hoi ,

Er is weer een hernieuwde reactie binnengekomen. Wellicht dat je deze nog bij de behandeling in het ib kunt betrekken.

Gr.

Van:
Verzonden: donderdag 23 december 2021 8:57
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1

Hoi ,

Nadat ik de vergunning had geweigerd hing de gemachtigde binnen 5 minuten aan de lijn. Toen zijn we gaan zoeken naar de stukken en kwamen erachter dat deze op de verkeerde plek terecht waren gekomen. Tijdens het opstellen van het besluit wist ik niet van de stukken.

Gr

Van:
Verzonden: donderdag 23 december 2021 8:56
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1

Je wist wel van de stukken af dan? Indieners van de reactie dan nog maar niet informeren als er een herstelbesluit komt?

Gr.

Van:
Verzonden: donderdag 23 december 2021 8:53
Aan:
Onderwerp: RE: Zypendaalseweg 1

Hoi ,

Waarschijnlijk zou de vergunning verleend worden met de nieuwe stukken. Heb , , en de gemachtigde hier al over gesproken. Vooruitlopend op bezwaar, heb ik de stukken al op route gezet naar welstand en IB. Hier zal een herstelbesluit voor genomen moeten worden. Het was gister nog te kort dag (16:00) om een intrekingsbesluit en verleningsbesluit per post te laten verzenden.

Gr.

Van:
Verzonden: donderdag 23 december 2021 7:32
Aan:
Onderwerp: Zypendaalseweg 1

Hoi ,

Naar aanleiding van mijn vorige mailtje. Wat vervelend dat het nu net in deze zaak verkeerd gaat. Hadden de stukken nog verandering in de zaak gebracht?

Gr.

Van:
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 11:44
Aan:
Onderwerp: FW: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem
Bijlagen: ODRA21AB1524_Brief_Buiten_behandeling_stellen.pdf

Hallo , ,

Ter info

Gr.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: odra@smtp-out1.remmail.nl <odra@smtp-out1.remmail.nl> Namens

Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 11:42

Aan:

CC:

Onderwerp: Documenten Omgevingsdienst Regio Arnhem behorende locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem

Deze mail is gericht aan:

Onderwerp:
Documenten met betrekking tot de zaak aan Zijpendaalseweg 1 in Arnhem.

Geachte ,

Bijgaande informatie, behorend bij zaaknummer ODRA21AB1524, op de locatie Zijpendaalseweg 1 in Arnhem zenden wij u zonder begeleidend schrijven toe.

Heeft u vragen over deze informatie?

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag, van 8.30 uur tot 12.30 uur, telefonisch bereikbaar via (026) 377 1600.

Met vriendelijke groet,

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem
telefoon: (026) 377 1600
e-mail: postbus@odra.nl
internet: www.odregioarnhem.nl

FW: Staf Wijken 31/1: Bijpraten TLO's (NW)



di 25-1, 09:59

Allen beantwoorden ▼

Dit bericht is verzonden met hoge urgentie.

Morgen even op de agenda? Ik wil de ontwikkelingen op de Zijpendaalseweg 1 daar in ieder geval op hebben.

groet

Van: [redacted]@connectie.nl>

Verzonden: maandag 24 januari 2022 09:30

Aan: [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]

[redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]

[redacted]@arnhem.nl>; [redacted]@arnhem.nl>

CC: [redacted]@arnhem.nl>; [redacted]

[redacted]@connectie.nl>

Onderwerp: Staf Wijken 31/1: Bijpraten TLO's (NW)

Urgentie: Hoog

Goedemorgen wijkmanagers,

Martien heeft aangegeven tijdens de staf graag bij te willen praten met de verschillende TLO's over alle ontwikkelingen in de wijken. Daarom wil ik jullie vragen welke wijkmanager in de gelegenheid is om volgende week maandag 20 minuten aan te sluiten (digitaal) in de staf Wijken & Wijksturing. Zouden jullie mij dit uiterlijk donderdagochtend willen laten weten?

Bedankt!

Hartelijke [redacted]

[redacted]



Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9200

[redacted]
Personal Assistant

Werkzaam voor [redacted], Stedelijk manager Wijken

[redacted]

6800 HA Arnhem

[REDACTED]
Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdagochtend,
donderdag



RE: verbouwing pand Zijpendaalseweg 1

ma 31-1-2022 15:05

CC: [redacted]@arnhem.nl>;

Lijkt me duidelijk zo. Ik wacht even af wat er gebeurt. Dank voor de info.

groet



Zijpendaalseweg 28
6814 CL ARNHEM

Wijkmanager
team leefomgeving noord west

Vanaf 1 april 2020 werk ik op dinsdag, woensdag en
vrijdag

internet
www.arnhem.nl



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 31 januari 2022 12:33
Aan: [redacted]@arnhem.nl>
Onderwerp: Fwd: verbouwing pand Zijpendaalseweg 1

Dag [redacted]
Bijgaand ter kennisneming de antwoordmail die ik zojuist aan [redacted] heb verzonden inzake de verbouwing van Zijpendaalseweg 1.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

----- Forwarded message -----

Van: [redacted]
Date: ma 31 jan. 2022 om 12:31
Subject: verbouwing pand Zijpendaalseweg 1
To: [redacted]
[redacted]

Beste heer [redacted] beste [redacted]

Dank voor de nadere informatie over het draagvlak bij omwonenden voor de acties m.b.t. de verbouwing van het pand Zijpendaalseweg 1. Ik begrijp dat jullie de 30 handtekeningen binnenkort willen aanbieden aan de wethouder wonen. Op de opmerking 'dat het mooi zou zijn als de wijkvereniging ook stelling zou nemen tegen dit soort verkamering de wijk', kan ik het volgende melden.

Wij hebben de casus besproken in onze extra bestuursvergadering van vorige week woensdag, 26/1. Wij hebben geconstateerd dat er brede weerstand bestaat tegen de omgevingsvergunning, die de ontwikkelaar heeft aangevraagd. Ons is niet bekend of en in hoeverre er in een eerder stadium contact is geweest tussen de ontwikkelaar en de omwonenden. Dat lijkt ons nl. een meer aangewezen route om te bekijken waar er welke knelpunten zijn en hoe die mogelijk opgelost kunnen worden dan de formele weg van een zienswijze tegen de aangevraagde vergunning. In dit verband wijzen wij naar een herontwikkelingsvoornemen m.b.t. een ander pand in de wijk, waar de ontwikkelaar - nog voor er concrete plannen van zijn kant bestaan - een

bijeenkomst met omwonenden organiseert om de kansen en bedreigingen van een herontwikkeling te bespreken. Zo 'n procesgang zou wellicht ook in het geval van Zijpendaalseweg 1 tegenstellingen (hebben) kunnen voorkomen. Daarom zullen wij ook rechtstreeks met de ontwikkelaar-in kwestie contact opnemen om van hem te horen waartoe hij alsnog bereid is.

In de tussentijd zullen wij ons niet mengen in de actie(s) die jullie ondernemen.

In het verleden heeft de wijkvereniging zich gekant tegen de verkantoring in de wijk, waar woningen kantoren werden. Nu is er sprake van een omgekeerde tendens: kantoorruimte wordt getransformeerd tot woonruimte.

Wij denken dat daar in Arnhem veel behoefte aan bestaat, in allerlei segmenten. Wij hebben ons als wijkvereniging ook niet verzet tegen de door de gemeente in 2020 ontwikkelde regels m.b.t. woningsplitsing en verkamering. Daarmee is het niet erg logisch dat we ons nu in deze casus zouden mengen.

Volledigheidshalve vermeld ik nog een eerdere, in 2018 spelende problematiek in dit deel van onze wijk. Onze (ook juridische) inzet toen m.b.t. de vestiging van een opvangvoorziening voor een specifieke doelgroep jongeren, waar ook van brede weerstand bij omwonenden sprake was, had te maken met de mate van concentratie van vergelijkbare voorzieningen in de directe omgeving en met de bijzondere uitleg van het bestemmingsplan door de gemeente. Daarom hebben wij ons destijds wel in die casus gemengd (overigens zonder veel succes).

Afsluitend: wij hopen dat er alsnog een goed gesprek tussen de ontwikkelaar en de omwonenden van Zijpendaalsweg 1 tot stand kan komen; zoals gemeld willen wij daar als wijkvereniging onze diensten bij aanbieden.

Voor het overige volgen wij met begrip en belangstelling het verdere verloop van jullie actie(s),
Met vriendelijke groet, namens het bestuur van de wijkvereniging Burgemeesterskwartier e.o.,

Zypendaalseweg 1

[REDACTED]

wo 26-1-2022 16:35

[REDACTED]@arnhem.nl>;

[REDACTED]@arnhem.nl>;

Beste [REDACTED]

Ter info:
Zojuist werd ik gebeld door [REDACTED] van de wijkvereniging Burgemeesterskwartier.
Van de omwonenden van de Zypendaalseweg 1 had hij vernomen dat ze bezwaar gaan aantekenen tegen de herontwikkeling ter plekke.
Vanavond wordt een extra vergadering ingelast waarbij de bewoners met de wijkvereniging in overleg gaan.
Ik vind het ook jammer dat zo een ingrijpende herontwikkeling voor een opdrachtgever geen reden is om contact met de buurt te leggen.
We wachten even af hoe dit afloopt.

Groet [REDACTED]



Zypendaalseweg 28
6814 CL ARNHEM

[REDACTED]
Wijkmanager
team leefomgeving noord west

Vanaf 1 april 2020 werk ik op dinsdag, woensdag en vrijdag

telefoon

[REDACTED]

[REDACTED]

internet

www.arnhem.nl

(Mail eerder verstuurd maar was niet duidelijk of dat goed ging. Nu opnieuw maar met kleiner gemaakte pdf)

Op 16 November is er een aanvraag voor verkamering gedaan voor de adressen Zijpendaalseweg 1/1b (ODRA21AB1926). Deze aanvraag is op 22 December geweigerd door de gemeente op basis van grotendeels drie argumenten: verrommeling van de buurt, te weinig bergruimte en onvoldoende parkeermogelijkheden. Wij hebben indertijd ook een zienswijze ingediend op de verkamering met ook grotendeels deze argumenten. Uiteraard zijn wij het eens met de weigering van de vergunning door de gemeente.

Om het argument verrommeling kracht bij te zetten hebben we een enquête uitgezet bij de omliggende bewoners van het pand en zoals u in bijgaande document kunt zien heeft het overgrote deel van de omliggende bewoners getekend om het tegengaan van de verrommeling door de voorgestelde verkamering van de buurt te onderstrepen. Het nu voorliggende plan zoekt de randen op om maximaal financieel rendement te persen uit het pand ten koste van de omliggende buurt.

Uiteraard zal door de projectontwikkelaar [REDACTED] bezwaar aangetekend worden tegen de weigering van de vergunning. Wij hopen door te laten zien dat bijna de hele buurt tegen de voorliggende plannen is dit meegenomen zal worden bij de behandeling van het bezwaar op de weigering.

Voor verdere vragen en uitleg zijn wij uiteraard beschikbaar.

[REDACTED]
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

(Geen onderwerp)



wo 6-4, 09:15



↻ Allen beantwoorden ▼

Tk bijgaande mail

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Wijkmanager Noord-West

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2] [@arnhem.nl](mailto:[Redacted]@arnhem.nl)



Bereikbaar op: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Van: [Redacted]@odra.nl>

Verzonden: woensdag 6 april 2022 08:29

Aan: [Redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: RE: signaleringslijst ODRA 22MA1046

Goedemorgen [Redacted],

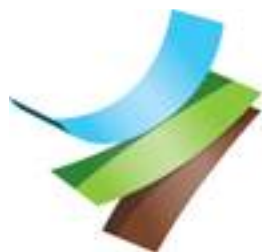
De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Tegen de vergunning is, als ik me niet vergis, bezwaar ingediend. Deze wordt door [Redacted] (gemeente Arnhem) behandeld.

De gebruiksmelding zal, indien deze voldoet aan de indieningsvereisten als opgegeven in het Bouwbesluit, worden afgegeven. Mijn verwachting is dat de melding op korte termijn afgehandeld zal worden. (uiterlijk volgende week)

Mochten er nog vragen zijn, hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]
Vergunningverlener



Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

telefoon

[Redacted]
[Redacted]

e-mail

[Redacted]@odra.nl

internet

www.odregioarnhem.nl

Van: vergunningenadvies <vergunningenadvies@odra.nl>

Verzonden: dinsdag 5 april 2022 11:17

Aan: [Redacted]@odra.nl>

Onderwerp: FW: signaleringslijst ODRA 22MA1046

Deze bedoelde ik.

Van: [Redacted]@arnhem.nl>

Verzonden: maandag 4 april 2022 16:15

Aan: vergunningenadvies <vergunningenadvies@odra.nl>

CC: [Redacted]@arnhem.nl>; [Redacted]
[Redacted]@arnhem.nl>

Onderwerp: signaleringslijst ODRA 22MA1046

Hallo ODRA, ik zag op de signaleringslijst een melding brandveilig gebruik voor Zijpendaalseweg 1 Als ik het goed heb is onlangs (dec 2021) voor dit pand een vergunning voor verkamering geweigerd. Door de buurt zijn ook handtekeningen verzonden aan de ODRA om verkamering in dit pand tegen te gaan en is er een zienswijze ingediend.

In het licht van die weigering vraag ik me af hoe wij deze melding brandveilig gebruik moet zien Ik zag dat er nog geen behandelaar aan dit dossier gekoppeld is. Kan iemand vanuit vergunningverlening contact met mij opnemen?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Wijkmanager Noord-West

[Redacted]

[Redacted]



Bereikbaar op: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag