

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 6 september 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 rijwoningen en 6 appartementen.

Activiteiten	: Handelen in strijd met regels RO Bouw Inrit/Uitweg
Projectadres	: Achter de Hoven 2 en 2A (beganegrond), 4 en 4A (eerste verdieping), 6 en 6A (tweede verdieping) voor het appartementengebouw en Groen van Prinstererstraat 1, 1A, 1B, 1C, 1D en 1E voor de rijwoningen in Zelhem
Kadastraal bekend	: Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 783 Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 1840 Gemeente Zelhem, Sectie O, Nummer 806
Ontvangst aanvraag	: 22 juli 2022
Kenmerk	: 2022-1696

Inwerkingtreding, Wabo, artikel 6.2C, lid 1 onder a°:

Onverminderd artikel 6.1 treedt een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, indien het te bouwen bouwwerk een bouwwerk betreft als bedoeld in artikel 8, derde lid, van de Woningwet en het bevoegd gezag op basis van het onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 8, vierde lid, onderdeel c, van die wet, dan wel uit anderen hoofde een redelijk vermoeden heeft dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming, niet eerder in werking dan nadat op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
 - PR18087 - 6 woningen Achter de Hoven te Zelhem - V2 - BENG voorblad algemeen.pdf
 - 210301 BR001-Toetsing BB2012-6 Appartementen Achter de Hoven te Zelhem-2022-06-14.pdf
 - 210301 CR001 6 appartementen - Zelhem.pdf
 - PR18087 - 6 woningen Achter de Hoven te Zelhem - V2 - BB.pdf
 - PR18087 - 6 woningen en 6 appartementen Achter de Hoven te Zelhem - App. 01 t-m 04.pdf
 - PR18087 - 6 woningen en 6 appartementen Achter de Hoven te Zelhem - App. 06.pdf
 - PR18087 - Voorlopig energielabel 6 appartementen.pdf
 - T06 - 01 rijw..pdf
 - T06 - 03 rijw..pdf

- T06 - 05 app..pdf
- 210301 BR002-Brandoverslag-6 Appartementen Achter de Hoven te Zelhem-2022-06-14.pdf
- 210302 CR001A 6 woningen - Zelhem.pdf
- PR18087 - 6 rijw. Voorlopig energie label.pdf
- PR18087 - 6 woningen Achter de Hoven te Zelhem - V2 - BENG samengevoegd.pdf
- PR18087 - 6 woningen Achter de Hoven te Zelhem - V2 - MPG - woningen 01 tm 06.pdf
- PR18087 - 6 woningen en 6 appartementen Achter de Hoven te Zelhem - App. 05.pdf
- PR18087 - 6 woningen en 6 appartementen Achter de Hoven te Zelhem - App. compleet.pdf
- PR18087 - 6 woningen en 6 appartementen Achter de Hoven te Zelhem - BENG appartementen.pdf
- PR18087 - 6 woningen en 6 appartementen Achter de Hoven te Zelhem - MPG appartementen.pdf
- Situatie sonderingen Achter de Hoven Zelhem.pdf
- T06 - 02 rijw..pdf
- T06 - 06 app..pdf
- T06 - 07 app..pdf
- 6951679_1658482418237_publiceerbareaanvraag.pdf
- Afw. Goothoogte_ Uitrit_ Achter de Hoven 09-08-2022.pdf
- b_NL.IMRO.1876.VPS2102-VG01_6.pdf
- T06-09 6xBergingen app..pdf
- T06 - 04 App. aanp..pdf
- 6951679_1660918815791_RBG_advies_-
_Achter_de_Hoven_8_Zelhem.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Bouwen van een bouwwerk

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerk niet is aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en hoofdstuk 2).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met de geldende bestemmingsplannen “Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2” en “Stedelijk gebied; Veegplan 2022-1B”, maakt onderdeel uit van dit besluit;

- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 23 augustus 2022 heeft de welstandscommissie advies uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning. Uit de beoordeling blijkt dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d). De gemeente heeft geen redenen om af te wijken van het advies van de welstandscommissie.
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

Voorschriften

In het Bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften opgenomen die van toepassing zijn bij het bouwen van een bouwwerk. Deze voorschriften zijn te raadplegen via www.overheid.nl.

Voorts zijn van toepassing de specifieke voorschriften, zoals genoemd in de aan dit besluit gekoppelde Bijlage Voorschriften.

Een groot gedeelte van deze voorschriften is rechtstreeks werkend voor degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Wij verzoeken u de onderstaande voorschriften bij degene die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren onder de aandacht te brengen:

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 1).
- Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 2).

U kunt de kennisgeving start- en eind bouw online doorgeven. U vindt de formulieren op de website www.Bronckhorst.nl (product omgevingsvergunning, stap 5).

U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

Kabel en leidinginformatie:

Gaat u (laten) graven met een machine? Dan bent u wettelijk verplicht vooraf een KLIC-melding te doen. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. U gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. De informatie moet tijdens het graven digitaal op de graaflocatie aanwezig zijn. Een KLIC-melding doet u op de website:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de activiteit is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en daarvoor de nodige maatregelen treffen. Eventueel is er een ontheffing nodig van de provincie Gelderland voordat gestart mag worden met de activiteit. De ontheffing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermde soorten, ontheffing).

Archeologie

In het plangebied zijn mogelijk archeologische resten aanwezig. Een aanvulling van het bureauonderzoek en een archeologisch booronderzoek moeten hier meer duidelijkheid over geven. Het bureauonderzoek moet aangevuld worden met de resultaten van het onderzoek van de bouw- en bodemdossiers, hierna moet een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek verricht worden en ter nadere goedkeuring bij ons worden ingediend.

Als bij het uitvoeren van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat deze vondst afkomstig is van een monument moet dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden.

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we in de bouwfase een kortstondige stikstofemissie.

Er worden bijna energie neutrale woning gerealiseerd, zonder gasaansluiting welke een bijdrage leveren aan de klimaat doelstellingen.

Significante negatieve effecten voor de natura 2000 gebieden verwachten wij hierom niet, zowel in de bouw als gebruiksfase van het pand.

Gebruik in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.1, lid 1 onder c).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art. 3.2).

Overwegingen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Het perceel heeft volgens de geldende bestemmingsplannen “Stedelijk gebied; Veegplan 2021-2” en “Stedelijk gebied; Veegplan 2022-1B” de bestemming ‘Wonen’ (artikel 11 van de voorschriften) en medebestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ (artikel 13 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 11, lid 11.2.2. sub d., omdat de goot- en bouwhoogte van het appartementen gebouw hoger worden dan 6 respectievelijk 10 m.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van artikel 21, lid 21.2. de omgevingsvergunning maatvoering.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste van de Wabo (binnenplanse afwijking).

Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij in uw specifieke geval verantwoordt mede omdat:

- Het om een geringe afwijking van de goot- en nokhoogte van het appartementengebouw gaat, welke binnen de 10 % marge blijft.
- De ruimtelijke impact hiervan op de omgeving beperkt is.
- De Welstandscommissie op 23 augustus 2022 een positief advies heeft uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning.
- Zij beoordelen het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving.
- Er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Uitweg

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningsvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en 7.3).

Overwegingen

Om een uitweg te maken, te hebben of te veranderen, of het gebruik daarvan te veranderen is een omgevingsvergunning noodzakelijk (Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017, art 4.1). De omgevingsvergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
De bruikbaarheid van de weg komt niet in gevaar.
- het veilige en doelmatig gebruik van de weg;
Het veilige en doelmatige gebruik van de weg komt niet in gevaar.
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
Het uiterlijk aanzien van de omgeving komt niet in gevaar.
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.
Groenvoorzieningen van de gemeente zijn niet aanwezig.

Er zijn geen redenen de gevraagde vergunning te weigeren. Wij verlenen de vergunning voor het aanleggen van de uitwegen.

Burgerlijk Wetboek

Voor het bouwen in de perceelsgrens heeft u op grond van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de toestemming nodig van de eigenaren van de aangrenzende belendende percelen. Dit speelt bij de bergingen van het appartementengebouw.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld op:

Uitweg: maken, veranderen of veranderen van het gebruik van een uitweg.	€ 48,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen. De inhoud is vastgesteld op 5.149 m3. Tot 1.000 m3 wordt € 12,70 per m3 in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 375,00. Vanaf 1.000 m3 wordt € 8,60 per m3 in rekening gebracht.	€ 48.381,40
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking.	€ 381,00
Verhoging: Beoordeling milieukundig bodemrapport.	€ 203,00
Verhoging: beoordeling rapportage voortvloeiend uit archeologisch (voor)onderzoek.	€ 467,00

Totaal Leges	€ 49.480,40
--------------	-------------

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2022-1696

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Civieltechnische uitwerking en aansluiting op het (toekomstige) openbaar gebied moet nog aan de gemeente worden overgelegd en goedgekeurd.
3. De ramen op de verdiepingen van het appartementengebouw welke zich op vloerniveau bevinden moeten worden voorzien van een vloerafscheiding met een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer (Bouwbesluit artikel 2.18. lid 3). Hetzelfde geldt voor het raam ter plaatse van detail 3.1.
Voor de buitenruimten op de tweede verdieping geldt dat er een balustrade van minimaal 1 m ten opzichte van vloerniveau moet worden aangebracht.
4. De schachten in de woningen van het appartementengebouw inclusief doorvoeringen moeten minimaal 60 minuten brandwerend worden uitgevoerd.
5. Alle woningtoegangsdeuren van de appartementen die uitkomen op het centrale trappenhuis (gelegen in de beschermde vluchtroute) moeten overeenkomstig artikel 6.26 lid 1 en 6 van het Bouwbesluit zelfsluitend worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt deze uit te voeren door een rookdetector gestuurde vrijlooptranger o.g.
6. De (vrijloop) deurdrangers dienen adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd te worden. Geadviseerd wordt dit minimaal 1 maal per jaar te laten doen door een onafhankelijke externe partij.
7. Het trappenhuis ligt in een extra beschermde vluchtroute waar geen sprake mag zijn van enige opslag van brandbare goederen. Deze ruimte mag dus ook niet gebruikt worden voor de stalling van bijvoorbeeld scootmobielen.
8. De liftschacht moet worden voorzien van noodverlichting.
9. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a) de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b) andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c) het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
10. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a) de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b) (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
11. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c) het plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.

12. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Tenminste 3 weken voorafgaand aan de geplande feitelijke aanleg van deze voorzieningen, moeten een capaciteitsberekening en een uitvoeringsplan voor de opvang/infiltratie van het hemelwater ter goedkeuring aan de gemeente Bronckhorst worden aangeboden. Eerst nadat de gemeente Bronckhorst (en waar nodig het Waterschap Rijn en IJssel) de berekening en het plan heeft goedgekeurd, mag de uitvoering ervan starten. Als uitgangspunt voor de capaciteitsberekening gelden de volgende uitgangspunten:
- a. De richtlijnen/eisen van het Waterschap Rijn en IJssel (als verwoord in het document “Duurzaam en veilig water in de stad” – versie 2019) zijn van toepassing, waarbij aanvullend als minimum eis van de gemeente Bronckhorst geldt een statische berging van 20 mm/m² verharding.
 - b. Overstorten op publieke voorzieningen zijn uitsluitend toegelaten na goedkeuring- en onder voorwaarden van de gemeente Bronckhorst.
13. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
- a. **Uiterlijk panden (welstandseis):** Bemonstering van de gevelstenen en de dakpannen (uitgangspunt moet zijn een keramische pan).
 - b. **Blusvoertuig:** Opstelplaats.
 - c. **Funderingsgrondslag:** Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsondering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 MN/m² zijn.
 - d. **Sonderingen:** Aanvullende sonderingen onder te slopen pand en locatie appartementengebouw.
 - e. **Prefab vloeren:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.
 - f. **Prefab kapconstructie:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.
 - g. **Palenplan:** Constructieve tekeningen en -berekeningen. Na uitvoering leveren kalenderstaten, akoestische doormeting palen en paalafwijkingen.
 - h. **Funderingsbalken:** Constructieve tekeningen en -berekeningen wapening.
 - i. **Prefab lateien:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.
 - j. **(Prefab) Balkon- en bordesconstructie appartementengebouw:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.
 - k. **Pui constructie entree appartementengebouw:** Constructieve tekeningen en -berekeningen inclusief koppelingen.
 - l. **Appartementengebouw:** Detailberekeningen en tekeningen staalverbindingen en staal-betonverbindingen.
 - m. **Nood overstorten plat dak dakvloer appartementengebouw:** Constructieve tekeningen en -berekeningen.
 - n. **Archeologisch vervolgonderzoek:** Nader onderzoek van de bouw- en bodemdossiers en als vervolgonderzoek een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek.
 - o. **Bouwplaats inrichting:** Inrichtingstekening.
- De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

2. In- en Uitrit

1. Algemene voorschriften
 - 1.1. Voordat met de uitvoering van het werk, waarbij mogelijk kabels of leidingen zijn betrokken, wordt begonnen, is het ten behoeve van een goede instandhouding van het bestaande kabel- en leidingennet noodzakelijk dat de aanvrager mededeling doet van het desbetreffende werk aan het Kadaster. De Graafmelding kunt u indienen via website www.kadaster.nl, telefonisch is het Kadaster bereikbaar onder nummer (0800) 0080.
 - 1.2. Worden met het werk kabels/(telefoon)leidingen dicht genaderd waardoor de goede werking ervan verloren kan gaan, dan moet de aanvrager vooraf overleg plegen met de beheerder van die kabels/leidingen en de door deze gegeven aanwijzingen opvolgen.
2. Uitvoering van het werk
 - 2.1. De voorbereiding, uitvoering en nazorg van het werk moeten er te allen tijde op zijn gericht dat daardoor geen nadelige gevolgen ontstaan voor de bruikbaarheid van de weg en de veiligheid van het verkeer op de weg.
 - 2.2. Binnen vijf werkdagen na het uitvoeren van het werk moeten bermen, taluds, beplantingen, groenstroken, verhardingen etc. die aan het werk grenzen in de staat worden teruggebracht van voor de uitvoering van het werk.
 - 2.3. Kosten, voortvloeiend uit wijzigingen aan eigendommen van derden als gevolg van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de aanvrager.
3. Aanleg en gebruik van de uitweg
 - 3.1. de uitwegen moeten over een lengte van minimaal 2 meter afhellend van de weg lopen;
 - 3.2. de bovenkant van de aan te brengen verharding mag niet boven de bestaande wegverharding uitkomen;
 - 3.3. het van de verhardingen afkomstige hemelwater moet op eigen terrein of door een op de riolering aan te sluiten straatkolk worden opgevangen;
 - 3.4. in verband met de ligging van kabels en leidingen moeten de uitwegen in een open verharding worden aangelegd van bijvoorbeeld klinkers.
4. Aanleg en gebruik van de uitweg
 - 4.1. de uitwegen moeten over een lengte van minimaal 2 meter afhellend van de weg lopen;
 - 4.2. de bovenkant van de aan te brengen verharding mag niet boven de bestaande wegverharding uitkomen;
 - 4.3. het van de verhardingen afkomstige hemelwater moet op eigen terrein of door een op de riolering aan te sluiten straatkolk worden opgevangen;
 - 4.4. in verband met de ligging van kabels en leidingen moeten de uitwegen in een open verharding worden aangelegd van bijvoorbeeld klinkers.

3. Bodem

- De volgende verdachte deellocaties dienen alsnog onderzocht te worden. Hierbij moet voorafgaand aan het veldwerk het boorplan en de geplande analyse parameters met de ODA gedeeld te worden:
 - o OBAS
 - o Wasplaats
 - o Smeerput inclusief afgewerkte olie
 - o Opslag olie/ontvettingsbak
 - o Hefbrug met put
 - o Ontluchtingspunt benzinetanks
 - o Twee tanks met onbekende inhoud
- In verscheidene vergunningstekeningen staan smeerpotten weergegeven. Deze putten staan mogelijk op verschillende plaatsen, er moet nagegaan worden of er smeerpotten dichtgemaakt zijn. Alle smeerpotten dienen onderzocht te worden.
- Er dient een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de interventiewaarde overschrijding. Daarnaast moet ook een verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de autogarage en het overig terrein worden uitgevoerd.
- Bij de herontwikkeling van het perceel moet een (deel)saneringsplan voor het ernstige geval van bodemverontreiniging met minerale olie worden opgesteld en worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (provincie Gelderland).
- De grondwaterverontreiniging dient verder afgeperkt te worden (dit betreft een advies, provincie Gelderland is hier bevoegd gezag).

Bijlage Advies bodem

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, anders dan vastgesteld in de beoordeelde rapportage, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Wanneer tijdens planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en wordt geloosd, vooraf toestemming moet zijn gegeven door het betreffende bevoegd gezag, en grondwater op de locatie niet wordt gebruikt voor consumptie en/of gewasbesproeiing.
- Bij de oprichting, verandering of beëindiging van een inrichting kan sprake zijn van een verplichting voor een nul- of eindsituatieonderzoek. De beoordeling hiervan vindt plaats bij het indienen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit of het aanvragen van een omgevingsvergunning milieu.

Advies brandpreventie

- De brievenbussen op de beganegrond volledig uitvoeren in metaal. Op die manier zal een eventuele brand in een brievenbus tot een minimum beperkt blijven.
- De aanwezigheid van een brandslanghaspel of draagbaar blusmiddel is niet verplicht op basis van het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om tenminste een draagbaar blustoestel te plaatsen op de beganegrond van het appartementengebouw.
- De rookmelders in het appartementencomplex dienen adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd te worden. Advies is dit een keer per jaar door een onafhankelijke partij te laten doen.