



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Cursus Centrum Groen
De heer de heer E.B.A. Hesselink
Bosboomstraat 26
6813 KC Arnhem

Onderwerp: Besluit vergunningaanvraag

Geachte heer Hesselink,

Op 19 mei 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het veranderen van een voormalig brandstofpompstation naar een cursus ruimte gelegen aan de Otterloseweg 2D(2), kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie I, nummer 1896.

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1952127926.

Datum
13 mei 2021

Pagina
1 van 10

Zaaknummer
1952127926

Behandeld door
J.J. de Jager

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

We verlenen een vergunning voor de voorgelegde activiteiten. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

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

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

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

KvK 57137528

Betaling leges

U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 4.619,78.

De leges zijn als volgt opgebouwd:

- | | | | |
|---------------------------------------|---|---|----------|
| • activiteit bouwen | : | € | 1.110,78 |
| • activiteit afwijken bestemmingsplan | : | € | 2.996,00 |
| • activiteit aanleggen | : | € | 513,00 |

Datum
13 mei 2021

Pagina
2 van 10

Zaaknummer
1952127926

Voor de legesrekening hebben wij de bouwkosten conform de opgegeven bouwkosten vastgesteld op € 54.450,00 (inclusief BTW).

U ontvangt een factuur. Op de factuur is vermeld hoe u bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Dit is een andere procedure dan onder "rechtsmiddelen" staat aangegeven.

Publicatie

Het besluit publiceren wij op de gemeentepagina op www.overheid.nl, de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is een termijn van zes weken die start met ingang van de dag na de bekendmaking.

Als tijdens de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan dan treedt de beslissing niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar of beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.

Daarover informeren wij u in de bijlage.

Toelichting

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

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

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de heer J.J. de Jager. Hij is bereikbaar op telefoonnummer: (026) 377 17 56 of per e-mail via postbus@odra.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem



A.M. Prent
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Datum
13 mei 2021

Pagina
3 van 10

Zaaknummer
1952127926

Bijlagen:

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 20029-BS Gevels, plattegrond en doorsnede Bestaande toestand.pdf
- 20029-G01 Gevels, plattegrond, doorsnede, details en situatie
Nieuwe toestand.pdf
- Publiceerbaar aanvraagformulier omgevingsvergunning.pdf
- ROB_Otterloseweg 2D-2_Buro SRO_30032021.pdf

Bijlage: Procedure

Datum
13 mei 2021

Procedure

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

De aanvraag is beoordeeld voor 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.10, voor 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald' aan artikel 2.11 en voor 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Pagina
4 van 10

Zaaknummer
1952127926

Reacties

De ontvangst van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op www.overheid.nl.

Op 13 januari 2021 is een zienswijze ingediend. De zienswijze is op 26 april 2021 ingetrokken.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Arnhem op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor besloten enkele categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Het veranderen van een voormalig brandstofpompstation naar een cursus ruimte gelegen aan de Otterloseweg 2D(2) te Arnhem valt onder categorie 3 van het besluit van 31 januari 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
13 mei 2021

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:

Pagina
5 van 10

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Zaaknummer
1952127926

Aandachtspunten

Nader te overleggen gegevens

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

Melding start bouw

- Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden:
- De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden.

Melding einde bouw

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

Melden werkzaamheden

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

Natuurbrandrisico

- Om aanwezigen handelingsperspectief te bieden bij natuurbrand wordt geadviseerd de vluchtmogelijkheden op te nemen in een ontruimingsinstructie van de locatie en dit onder de aandacht te brengen bij de aanwezigen. Daarnaast geven wij u in overweging de ontvluchtingsmogelijkheid via de Harderwijkerweg zodanig te optimaliseren dat ook via deze weg in voorkomende gevallen met de auto gevlucht kan worden.

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

Datum
13 mei 2021

Pagina
6 van 10

Zaaknummer
1952127926

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Binnen een termijn van 5 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning dient een kruidenrijke vegetatie gerealiseerd te zijn en deze moet duurzaam in stand worden gehouden;
- Binnen een termijn van 5 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning dienen exoten te zijn verwijderd. Als exoten terug keren dienen deze zo snel als mogelijk verwijderd te worden;
- De aanwezige grondwallen dienen te worden behouden;
- De aanwezige bosstructuur om de groenwallen dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

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

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Deze locatie mag alleen gebruikt worden voor theorielessen in het gebouw. De praktijkonderdelen van de cursussen mogen niet plaats vinden op deze locatie. Op de locatie wordt dan ook geen gebruik gemaakt van machines of gereedschappen ten behoeve van de te geven cursussen.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overwegingen

Datum
13 mei 2021

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:

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

Pagina
7 van 10

Zaaknummer
1952127926

Bestemmingsplan

- dat gebleken is dat het project in overeenstemming is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Facetplan parkeren';
- verder is gebleken dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007';
- dat de strijdigheid kan worden opgeheven indien medewerking kan worden verleend aan de planologische afwijking die voor de realisering van dit project noodzakelijk is;
- dat voor de verleende medewerking aan de planologische afwijking naar de hieronder opgenomen deeltoestemming wordt verwezen.

Welstand

- dat voor het onderhavige plan het welstandsniveau 'geen toets' van toepassing is en daarmee ook geen welstandscriteria voor dit plan.

Bouwbesluit 2012

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

Voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald, geldt het volgende:

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

- dat de activiteit betrekking heeft op meerdere werkzaamheden die in het 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' vergunningplichtig zijn gesteld en dat voor iedere werkzaamheid een toetsing heeft plaatsgevonden voor de volgende werkzaamheden:
 - het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
 - het aanbrengen van beplanting;
 - het aanleggen van halfverharding.
- dat het bestemmingsplan stelt dat de vergunning alleen kan worden verleend indien de werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend. Ook mogen de werkzaamheden en de te verwachten gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden dan wel de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening niet onevenredig aantasten.
- dat om na te gaan of de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, wij advies hebben gevraagd aan het cluster Beleid en Regie, afdeling Ruimte en afdeling Omgevingskwaliteit. Uit de adviezen blijkt dat door de werkzaamheden geen strijdigheid optreedt met de bestemming en de doeleinden. Ook blijkt dat de werkzaamheden geen belemmering vormen voor de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden.

- dat er ten aanzien van deze werkzaamheden vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' zijn er ten aanzien van deze werkzaamheden geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Datum
13 mei 2021

Pagina
8 van 10

Zaaknummer
1952127926

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

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

Bestemmingsplan

Grote planologische afwijking

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' aan het onderhavige perceel de enkelbestemming 'Militaire doeleinden' en de dubbelbestemming 'Landschappelijke waarden' is toegekend;
- dat ingevolge artikel 2.7 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie uitsluitend in de aangegeven bestemming passende gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd en deze locatie mag worden gebruikt voor militaire doeleinden;
- dat het beoogde gebruik als kleinschalig cursuscentrum voor Cursus Centrum Groen niet past binnen de geldende bestemming 'Militaire doeleinden';
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de grote planologisch afwijkingsmogelijkheid;

Overwegingen:

1. *met betrekking tot het herbestemmen van het bestaande bouwwerk in planologische en ruimtelijke zin:*

Het herbestemmen van het voormalige benzinepompstation tot cursusruimte in een prima initiatief dat goed past en een mooie nieuwe passende invulling geeft die het behoud van het bouwwerk kan waarborgen. Gezien de ruimtelijke onderbouwing wordt in voldoende mate aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat daarmee de voorgestelde herbestemming ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is. De herbestemming van functie tast niet de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied aan.

Behalve het gebouw en de directe omgeving, ligt het terrein in Gelderse Ontwikkelzone en Natura 2000. De nieuwe functie mag geen negatieve effecten hebben op de directe omgeving van de bunker. De nieuwe bestemming moet recht doen aan de waarden van het gebied (Natura 2000).

De wijziging van het gebruik/ de bestemming moet de bestaande landschappelijke setting respecteren, namelijk het terrein omgeven met grondwallen en bos.

De gemengde bosstructuur op het terrein blijft behouden. Verder is een beheerplan opgenomen, wat leidt tot een inheemse bosstructuur.

Datum
13 mei 2021

Pagina
9 van 10

Zaaknummer
1952127926

Binnen een termijn van 5 jaar worden de (invasieve) exoten geleidelijk verwijderd. Alleen een oude Amerikaanse eik blijft behouden. Verder zal worden ingezet op het ontwikkelen van een kruidenrijke vegetatie in de bermen om de bunker. Hiermee wordt de bestaande ecologische waarden behouden en verder vergroot.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze natuur.

Ook vanuit Mobiliteit is de functiewijziging akkoord. De locatie is bereikbaar, weliswaar voornamelijk voor de doelgroep autogebruik, en er wordt ontsloten op de openbare weg middels een bestaande ontsluiting.

2. *met betrekking tot het aanleggen van half-verharding op dit perceel:*

Ja, dit is akkoord op deze positie, buiten de grenzen van Natura 2000.

De half-verharding, 'soort van een terras', achter de voormalige bunker mag echter uitsluitend worden gebruikt om voetgangers toegang te kunnen geven tot de werkplaats. Op deze half-verharding mag niet gereden en of geparkeerd worden. De breedte van dit pad, langs de voormalige bunker, moet voldoende breed zijn voor voetgangers.

3. *met betrekking tot het mogen gebruiken van de gronden voor parkeerdoeleinden t.b.v. het nieuwe gebruik (cursus):*

In het inrichtingsplan zijn 8 parkeerplaatsen op de verharding voor de bunker opgenomen. Dit is voldoende voor de verwachte behoefte op basis van de cursussen. Indien door omstandigheden meer dan 8 auto's in het gebied aanwezig zijn, is er nog extra ruimte op het asfalt aanwezig om te parkeren. Ook zijn de afmetingen (parkeervakken en -weg) akkoord.

- dat op basis van de ruimtelijke onderbouwing het ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan;
- dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan.

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
13 mei 2021

Beroep

Pagina
10 van 10

Zaaknummer
1952127926

Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank door de belanghebbende, waaronder de aanvrager of derde-belanghebbende, wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.

De termijn voor het indienen van het beroepschrift start met ingang van de dag na waarop het besluit ter inzage is gelegd. Voor de datum van de terinzagelegging wordt verwezen naar de gemeentepagina op www.overheid.nl, de Staatscourant of www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het beroepschrift moet ingediend worden bij:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht, samen met het zaaknummer zoals vermeld in het briefhoofd van ons besluit;
- de gronden van het beroep.

Voor de ontvankelijkheid van het beroep is het gelet op artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht van belang dat er tijdig zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derdebelanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij:

Rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor de ontvankelijkheid van het verzoek een voorlopige voorziening te treffen, is het van belang dat:

- een afschrift van het beroepschrift wordt toegezonden;
- er gelet op de betrokken belangen sprake is van onverwijlde spoed.

Het verzoekschrift dient aan dezelfde vereisten als het beroepschrift te voldoen (artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht).