



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

De Leemkuil Exploitatie B.V.
De heer T. Bensink
Van Lawick van Pabststraat 64
6814 HK Arnhem

Onderwerp: Besluit vergunningaanvraag

Geachte heer Bensink,

Op 14 december 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor nieuwbouw sportschool Parelmoerwolk 3, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: AF, nummer. 3449. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1952143998.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We verlenen een vergunning voor de voorgelegde activiteiten. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Definitief 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 activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

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

Betaling leges

U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 14.562,68.

De leges zijn als volgt opgebouwd:

• 4.2.6.1 Activiteit bouwen	€	13.858,68
• 4.2.21.2 Beoordeling archeologisch bodemrapport	€	704,00

Datum
12 december 2022

Pagina
1 van 11

Zaaknummer
1952143998

OLO-nummer
5666957

Behandeld door
T. Bod

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

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

KvK 57137528

Ten behoeve van de legesrekening hebben wij de bouwkosten ambtshalve verhoogd van € 605.000,00 naar € 679.347,20. De gemeente hanteert voor de bouw van een sporthal/gymzaal een basisbedrag van € 340,00 per m3, inclusief BTW.

Datum
12 december 2022

Pagina
2 van 11

Zaaknummer
1952143998

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 www.overheid.nl, de Staatscourant en 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 omgevingsvergunning 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

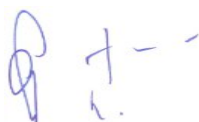
De gevolgde procedure, voorschriften en aandachtspunten, overwegingen en rechtsmiddelen leest u in de bijlagen.

Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met mevrouw T. Bod. Zij is bereikbaar op telefoonnummer: 0610166376 of per e-mail via postbus@odra.nl.

Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via postbus@odra.nl. Vermeld dan wel uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem,



A.M. Prent
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 5666957_1611324808363_Aanvraagformulier.pdf
- 20210107 d.d. 28-1-2021 EPC berekening aangepast.pdf
- Huisnummerbesluit Parelmoerwolk 3 Arnhem.pdf
- 5666957_1607952424925_publiceerbareaanvraag.pdf
- 5666957_1607952366797_Bijlage_6_Verkennend_bodemonderzoek_Schuytgraaf_veld_22A_en_22B_Arnhem.pdf
- 19020-sportschool-220721.pdf
- Pre-energielabel 193647011_750424AF8BD448ADB1ABE805AF4060AD 2.pdf
- Gro School Schuytgraaf versie 20220422 2.pdf
- Getekende intentieovereenkomst.pdf
- certificering-diplomerings-en-registratie-bij-aanvraag-omgevingsvergunning 2.pdf
- 2579-1a map 20211122 CONCEPT ontwerp berekening 2.pdf
- 211130 Sportschool DO OG 2.pdf

Datum
12 december 2022

Pagina
3 van 11

Zaaknummer
1952143998

Bijlage: Procedure

Datum
12 december 2022

Procedure

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

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.10 en voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' 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 11

Zaaknummer
1952143998

Zienswijze

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl, de Staatscourant of ruimtelijkeplannen.nl en heeft met bijbehorende stukken van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend en het ontwerpbesluit is ongewijzigd overgenomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Arnhem op basis van van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor besloten enkele categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het realiseren van een sportschool met ondergeschikte horeca aan de Parelmoerwolk 3 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
12 december 2022

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

Pagina
5 van 11

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Zaaknummer
1952143998

Aandachtspunten

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;
 - De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen.

Melding start storten beton

- U moet het storten van beton uiterlijk één dag van tevoren melden.

Melding einde bouw

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

Melden werkzaamheden

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

Constructie

Dat voor de constructieve bescheiden nog een aantal aanvullende voorwaarden gelden:

- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of onderdelen moeten gelijktijdig worden ingediend;
- Bij indiening moeten de volgende gegevens duidelijk vermeld worden:
 - onderdeel / onderdelen waarop de indiening betrekking heeft;
 - indien van toepassing: wijk-, veld-, blok-, kavel- en/of typeaanduiding;
- Alle berekeningen, tekeningen en rapportages moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn;
- De samenhang tussen de verschillende onderdelen en de samenhang in relatie tot de totale constructie moet duidelijk uit de ingediende bescheiden blijken;
- Bij wijzigingen dient de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerder ingediende versie duidelijk op tekening te worden aangegeven.

Riolering

- In dit gebied ligt een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke vuilwaterstelsel worden geloosd;

- Op grond van het gemeentelijke beleid dient het hemelwater oppervlakkig te worden afgevoerd naar het openbare gebied;
- Dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) rioolaansluiting(en) op het gemeenteriool minimaal drie weken tevoren een melding dient te worden ingediend bij de gemeente.

Datum
12 december 2022

Pagina
6 van 11

Zaaknummer
1952143998

Bodem

- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl);
- Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van grond en baggerspecie;
- Als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
 - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen (026) 377 16 00;
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
 - de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden.

Uitzetten bouwplannen

- dat voor het uitzetten van de gevelijnen contact opgenomen dient te worden met Omgevingsdienst Regio Arnhem, afdeling Handhaving bouw, bodem en vuurwerk, telefoon 026-377 1600.

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

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten

Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overweging(en)

Datum
12 december 2022

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

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

Pagina
7 van

Zaaknummer
1952143998

Bestemmingsplan

- dat het project in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan "Facetplan woningsplitsing en verkamering";
- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer";
- 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 deelt toestemming wordt verwezen.

Welstand

- dat het Team Welstand en Monumenten op 22 maart 2022 het volgende advies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Omdat het hier om een nieuwbouw locatie gaat, wordt het plan getoetst aan de criteria zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Beoordeling

Het plan betreft het bouwen van een sportschool. Informeel zijn verschillende ontwerpen in een eerder stadium beoordeeld via Teams vergaderingen waarbij ook collega's aanwezig waren van Vastgoed, Stedenbouw en Vergunningverlening. Nu ligt het nader uitgewerkte bouwplan ter beoordeling voor. Het ontwerp, gebaseerd op een schuurvorm zoals het beeldkwaliteitsplan voorschrijft, is nu qua massa helder. De gevels zijn sober gehouden met een heldere topgevelopbouw, die aansluit bij het gevraagde 'schuurkarakter' maar met een meer eigentijdse vertaling en uitstraling. De gekozen materialen, steenkeuze, kleurkeuze en type kozijnen en de vlakke keramische dakpan sluit aan bij het gevraagde karakter. De verbijzondering rondom de entree met een houten gevelaccent is akkoord. De detaillering is verzorgd.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het plan, op zichzelf, in samenhang met de omgeving en met inachtneming van de beeldkwaliteitseisen, aan redelijke eisen van welstand.

- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte welstandsadvies.

Bouwbesluit 2012

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

Bodem

Datum
12 december 2022

Pagina
8 van

Zaaknummer
1952143998

- dat het adviesbureau Buro Ontwerp & Omgeving voor de betreffende locatie een verkennend bodem en asbestonderzoek met kenmerk 2947.01 en d.d. 19 maart 2019 heeft uitgevoerd;
- het bodemonderzoek voldoet zowel voor veldwerk als voor de analyses aan hoofdstuk 2 van het Besluit bodemkwaliteit. Het vooronderzoek voldoet aan de NEN 5725 en het bodemonderzoek voldoet aan de NEN 5740 en de NEN 5707;
- het bodemonderzoek betreft een groter gebied dan de bouwlocatie. In dit advies is alleen de bouwlocatie, gelegen binnen gebied 22A beoordeeld;

Historisch onderzoek

- tijdens eerder uitgevoerd onderzoek (2014) is in de bovengrond plaatselijk sporen puin en sporen baksteen waargenomen. In zowel de bovengrond als in de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan nikkel en cadmium aanwezig. In het grondwater zijn licht verhoogde concentratiebarium, xylenen, PAK en vinylchloride gemeten. Op het maaiveld van veld 22A zijn vier stukken asbestverdacht materiaal waargenomen in 2014 waarna een verkennend asbestonderzoek (2014) is uitgevoerd ter plaatse van veld 22A. Tijdens dit onderzoek is geen asbest aangetoond;

Verkennend bodemonderzoek 2019

- het betreft een actualiserend onderzoek conform de NEN5740. Waarbij het historisch onderzoek is geactualiseerd en een verkennend onderzoek van de bovengrond is uitgevoerd. De resultaten hiervan geven geen aanleiding om ook onderzoek van de ondergrond en het grondwater uit te laten voeren. Boringen 109 en 110 zijn op/nabij het perceel geplaatst. In de bovengrond van MM01 overschrijdt het gehalte Nikkel de achtergrondwaarde;

Verkennend asbestonderzoek 2019

- het verkennend onderzoek asbest in bodem is uitgevoerd conform de strategie voor een diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van monsterneming uit de NEN 5707+C2:2017 (Bodem Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond);
- er zijn geen asbestverdachte materialen in de bovengrond aangetroffen. Wel zijn er sporen van puin, baksteen en metselpuin aangetroffen. Analytisch is in de bovengrond ook geen asbest aangetroffen;
- de bodemkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de bouwplannen op de locatie.

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:

Datum
12 december 2022

Pagina
9 van

Zaaknummer
1952143998

Bestemmingsplan

- dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer" aan het onderhavige perceel de bestemming 'Gemengd' is toegekend;
- dat ingevolge artikel 8 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie binnen het bouwvlak volgens de gestelde bouwregels mag worden gebouwd en deze locatie mag worden gebruikt voor maatschappelijke functie en wonen inclusief werkunits;
- dat een sportschool niet binnen het gestelde gebruik past;
- dat de maximale goothoogte van 3,5 meter wordt overschreden door het realiseren van een goothoogte van 6,67 meter;
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan, volgens de overweging:

Ruimtelijk en planologisch

Economische zaken

Vanuit de economische functies is het plan denkbaar wegens de gemengde bestemming van het perceel/ kavel waar een maatschappelijk functie is toegestaan. Een sportschool heeft meer een maatschappelijke functie en past daardoor in een woonwijk/ bij wonen.

Omgevingskwaliteit

Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering is een sportschool een milieucategorie 2 inrichting. Dit betekent ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen (woongebied) een richtafstand van maximaal 30 meter. Deze afstand kan worden verkleind tot 10 meter als we te maken hebben met een gemengd gebied (wonen naast werken). In dit geval hebben we te maken met een gemengd gebied. De afstand van bestemming gemengde doeleinden (sportschool) tot gemengde doeleinden is 18 meter. Dus er wordt aan de richtafstand van 10 meter voldaan.

Parkeren

Het parkeren wordt deels buiten het eigen terrein opgelost. Hierbij is gekeken naar de momenten van beschikbaarheid van de parkeerplaatsen die worden gehuurd. De piekmomenten van de sportschool beslaan andere momenten dan die van de naburige tandarts, waar de parkeerplaatsen worden gehuurd. De huur van de parkeerplaatsen is vastgelegd door middel van een overeenkomst.

De sportschool is verder beoordeeld binnen het parkeerblok in Veld 22A. Op deze manier kan voor een gebied een parkeerbalans worden uitgerekend. In veld 22A vormt de sportschool samen met de school en de tandarts een parkeerblok. Ook is er gerekend met (toekomstige) woningbouw van 11 huurwoningen in het blok. Wanneer de parkeervraag van het totale parkeerblok wordt beoordeeld, blijkt dat er voldoende totale parkeerruimte beschikbaar is op het drukste moment van de week. Dit is de ochtend op een werkdag. Om gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen is een belangrijke voorwaarde dat de parkeerplaatsen op eigen terrein vanaf de straat toegankelijk blijven, dus een openbaar karakter krijgen. Alleen op deze manier is de uitwisselbaarheid mogelijk. Dit is hier het geval. Mobiliteit is dan ook positief over het ontwerp en de oplossing.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen is het plan ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijk onderbouwing is aangepast en akkoord. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke effecten beschreven, is de strijdigheid correct benoemd, wordt verwezen naar de strategie klimaatadaptatie en wordt aangegeven dat de horeca voor intern gebruik is en het een onderschikte functie is.

Conclusie: akkoord

- Het plan voor het realiseren van een sportschool op deze locatie is ruimtelijk en planologisch akkoord.
- De ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

Datum
12 december 2022

Pagina
10 van

Zaaknummer
1952143998

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
12 december 2022

Beroep

Pagina
11 van

Zaaknummer
1952143998

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 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).