



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

B&B Adelaerthoeve
De heer S. Túrkel
Koningsweg 24B
6816 TD ARNHEM

Onderwerp
Besluit vergunningaanvraag

Datum
11 december 2020

Geachte heer Túrkel,

Pagina
1 van 16

Op 30 december 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het verbouwen van een rijksmonument gelegen aan de Koningsweg 24 B in Arnhem. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1952116603.

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Behandeld door
T. Bod

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 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;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

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

T 026 – 377 16 00
E postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

Betaling leges

U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 4.117,68.

De leges zijn als volgt opgebouwd:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| - activiteit bouwen: | € 493,68 |
| - buitenplanse afwijking bij bouwen: | € 2.996,00 |
| - activiteit monumenten: | € 628,00 |

Voor de legesrekening hebben wij de bouwkosten conform de aanneemsom vastgesteld op € 24.200,00.

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 zijn dan onder "rechtsmiddelen" staat aangegeven.

Publicatie

Het besluit publiceren wij 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 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, aandachtspunten, overwegingen en rechtsmiddelen leest u in de bijlagen.

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

Datum
11 december 2020

pagina
2 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Vragen

Vragen over deze brief kunt u stellen aan mevrouw T. Bod,
telefoonnummer: (026) 377 51 96.

U heeft uw aanvraag ingediend via het Omgevingsloket. Wij verzoeken
u eventuele aanvullende documenten via het Omgevingsloket in te
dienen.

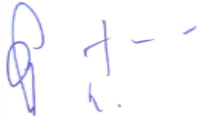
Datum
11 december 2020

pagina
3 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Arnhem,



A.M. Prent
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlage(n):

- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- BS uitgangspuntenrapport_constructie_pdf
- BS technische omschrijving Adelaerthoeve.dnc
- BS 4794355_1576867115546_fotos
- BS 4794355_1577035319533_Presentatie
- BS 4794355_1577035781874_technische_bladen
- BS 4794355_1577038019708_detail_bladen
- BS 4794355_1577136045070_bestaande_toestand
- BS 4794355_1577136206400_ventilatie_berekening
- BS 4794355_1577182703256_publiceerbareaanvraag
- BS 4794355_1576866526587_situatie
- BS Adelaerthoeve DO-01
- BS Adelaerthoeve DO-02
- BS Adelaerthoeve DO-03
- BS Adelaerthoeve TB-01
- BS Adelaerthoeve TB-02
- BS Adelaerthoeve TB-03
- BS Renvooi
- BS Meerwaarde Adelaerthoeve 1.1
- BS 200724 Inrichtingschets Adelaerthoeve[8909]
- BS Stikstofdepositieberekeningen Adelaerthoeve[58850]
- BS 2020-100823-1476 Quickscan Schaarsbergen-2
- BS Ruimtelijke onderbouwing 30092020 Adelaerthoeve

Bijlage: Procedure

Datum
11 december 2020

Procedure

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

pagina
4 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' aan artikel 2.10, 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 en voor de activiteit 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht' aan artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

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 verbouwen van een rijksmonument gelegen aan de Koningsweg 24B te Arnhem valt onder categorie 3 van het besluit van 31 januari 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op www.overheid.nl, [de Staatcourant](http://de.staatcourant.nl) en www.ruimtelijkeplannen.nl en heeft met bijbehorende stukken van 29 oktober 2020 tot 10 december 2020 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend en het ontwerpbesluit is ongewijzigd overgenomen.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
11 december 2020

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

pagina
5 van 16

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Aanleveren aanvullende gegevens

dat tenminste 3 weken voordat met de desbetreffende handeling wordt gestart, de onderstaande gegevens en bescheiden ter beoordeling en goedkeuring zijn ontvangen:

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
Hieronder is begrepen:
- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering.
- Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel);
- Wapeningsberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
- Wapeningsberekeningen en tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
- Detailberekeningen en tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;
- Detailberekeningen en tekeningen van dak- of kapconstructies;
- Detailberekeningen en tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies.

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

- De start van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden.

Melding start storten beton

- U moet het storten van beton uiterlijk één dag van tevoren per mail 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, digitaal worden gestuurd naar het 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:
 - o onderdeel / onderdelen waarop de indiening betrekking heeft;
 - o 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.

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:

- Het houden van dieren met het oog op de reductie van stikstof, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig, wordt beëindigd en is op termijn ook niet meer mogelijk.
- Het indienen van het definitieve inrichtingsplan van de buitenruimte uiterlijk 1 januari 2021, zodat een eindbeoordeling en accordering kan plaats vinden.
- De uitvoering van het inrichtingsplan, de herinrichting van het erf, kan pas plaats vinden na het akkoord.
- Binnen drie jaren na het verlenen van de omgevingsvergunning dienen de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig het nog goed te keuren inrichtingsplan.

Datum
11 december 2020

pagina
6 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

- Bij het nader uitwerken van het inrichtingsplan dienen de volgende punten in acht te worden genomen
 - Aan leveren van een groenbalans bestaande situatie en nieuwe situatie.
 - Markering grens particulier/openbaar gebied.
 - Inzicht in de oorspronkelijke situatie van voor het vernieuwen van de bestrating.
 - De inrichting van de parkeerplaatsen moet verder worden uitgewerkt. De Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed vraagt om een parkeerkoffer die los staat van de rolbaan. Deze nadere uitwerking mag niet leiden tot extra verharding.
 - Inzichtelijk maken waar de fietsen gestald en waar het vuilnis wordt opgeslagen.
 - In het kader van openheid van het gebied is een groene afscheiding rondom het terras op de voormalige mestput niet gewenst en dus niet akkoord.
 - Geen nieuwe bomen toevoegen in de bestaande open ruimte.
 - Heesters rondom de bebouwing alleen toepassen waar het noodzakelijk is voor de terrasafscheiding o.i.d.

Datum
11 december 2020

pagina
7 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Aandachtspunten

Het definitieve inrichtingsplan zal ook moeten worden goedgekeurd door de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed.

Voor de werkzaamheden die horen bij het uitvoeren van het inrichtingsplan is een omgevingsvergunning activiteit uitvoeren werken en of werkzaamheden noodzakelijk. Zie hiervoor paragraaf 'Bestemmingsplan' in dit advies.

Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht geldt het volgende:

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- de geschilderde schijvensters op de oorspronkelijke achtergevel zichtbaar gehouden worden;
- de voormalige staldeurtjes behouden worden en niet verhoogd worden;
- er dient ter goedkeuring een complete terreininrichtingstekening ingediend te worden, waarin de gemaakte opmerkingen worden verwerkt;
- de uitwerking van de toegang tot de studio's 4 en 5 ter goedkeuring wordt ingediend.

Aandachtspunten

Er geen aandachtspunten van toepassing zijn.

Bijlage: Overweging(en)

Datum
11 december 2020

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

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

pagina
8 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Bestemmingsplan

- dat het project in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan "Facetplan parkeren";
- dat gebleken is 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 het Team Welstand en Monumenten het volgende advies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'afwijkend' (Rijksmonument). Voor wijzigingen aan, bij of op een monument is altijd sprake van maatwerk.

Beoordeling

Het betreft een goed doordacht, zorgvuldig uitgewerkt, plan. Fraai dat de hangar weer als oorspronkelijk wordt hersteld met het aanbrengen van de 20 m. brede opening. Het zichtbaar maken van wijze waarop deze opening werd afgesloten zou het beeld nog kunnen versterken, aangezien het nu lijkt of de opening er altijd op deze manier heeft uitgezien. Het terugbrengen van de deuren is kostbaar, maar het aangeven van de voormalige schuifdeurconstructie is misschien wel mogelijk. Ook worden de bijzondere kapconstructies hersteld. Belangrijk voor het zichtbaar houden van de geschiedenis als hangar zijn de geschilderde schijfvensters op de oorspronkelijke achtergevel. Zij dienden als camouflage van het werkelijk gebruik. Reden waarom deze gehandhaafd dienen te blijven.

Het toevoegen van de dakvensters is acceptabel.

Onduidelijk is nog hoe de toegang tot de studio's 4 en 5 wordt vormgegeven. Het verhogen (tot 2.10 m.) van de voormalige staldeurtjes is niet akkoord, omdat daardoor de beeldwaarde wordt aangetast. Behoud van deze deurtjes maakt ook het vroegere agrarische gebruik duidelijk.

Terrein inrichting

De terreininrichting is onlosmakelijk verbonden met de gebouwen. Wijzigingen dienen zich te voegen in de karakteristiek van het ensemble. Een complete terreininrichtingstekening dient nog ter nadere goedkeuring ingediend te worden, met daarbij de vraag te onderzoeken of de huidige toegangsweg weer de originele breedte van de rolbaan terug kan krijgen, of dat deze breedte in elk geval op een of andere wijze wordt verbeeld. De inrichting van de parkeervoorziening behoeft verbetering, waarbij met name die verharding los gehouden dient te worden van de klinkers van het voorplein c.q. de rolbaan. Tevens wordt opgemerkt dat leilindes op

dit erf niet passen. Eén of enkele solitaire bomen passen beter in het beeld.

Het Team kan onder bovengenoemde voorwaarden en aanpassingen van het ontwerp instemmen met de herbestemming van de hangar en de daarbij gehanteerde uitgangspunten voor de vormgeving en materialisatie.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering is het plan, op zichzelf, in samenhang met de omgeving en vanuit het oogpunt van monumentenzorg, acceptabel onder de voorwaarden dat:

- de geschilderde schijvensters op de oorspronkelijke achtergevel zichtbaar gehouden worden;
 - de voormalige staldeurtjes behouden worden en niet verhoogd worden;
 - er dient ter goedkeuring een complete terreininrichtingstekening ingediend te worden, waarin de gemaakte opmerkingen worden verwerkt;
 - de uitwerking van de toegang tot de studio's 4 en 5 ter goedkeuring wordt ingediend.
- 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.

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 bestemming 'Agrarische Doeleinden' is toegekend en dat ingevolge artikel 2.6 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie volgens de bouwregels mag worden gebouwd en deze locatie mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden;
- dat het realiseren van een B&B en mantelzorgwoning niet zijn toegestaan;
- dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat deze strijdigheid in aanmerking komt voor de toepassing van de afwijkmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de WABO;
- dat het ruimtelijke en stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan;

Datum
11 december 2020

pagina
9 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

- overweging:

Advies Provincie Gelderland

De locatie is gelegen in een gebied dat in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is aangewezen als Groene Ontwikkelingszone. Daarom is een vooroverleg met de provincie Gelderland noodzakelijk. Wettelijk basis voor dit vooroverleg vormt artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht, gelezen in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het advies van de provincie Gelderland is verwerkt in dit integrale IB advies.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel opgenomen voor bestemmingsplannen die kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maken in de Groene ontwikkelingszone. In de Omgevingsverordening is in artikel 1.3 opgenomen dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°.

Instructieregel provincie Gelderland:

Artikel 2.53 lid 1 (uitbreiding van bestaande bedrijven of functies in Groene ontwikkelingszone)

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk maken, als:

- *in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;*
- *deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 10 verwezen naar de Quickscan wet natuurbescherming d.d. 30-01-2020 van LooPlan. Deze ziet enkel op het wettelijke kader van de Wet natuurbescherming.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen aandacht besteed aan de kaders van de Provincie Gelderland zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland. Dit is wel noodzakelijk. De ruimtelijke onderbouwing in relatie tot Groene ontwikkelingszone moet verbeterd worden.

Inhoudelijk adviseert de provincie als volgt:

- De situatie op de plek verbetert door isolatie en afschaffen van een van de verwarmingsinstallaties.
- Door het niet meer houden van paarden.
- Door de inrichtingsmaatregelen zoals aangegeven op het schetsontwerp.

Meer dan dit lijkt ter plekke niet haalbaar. Bovenstaande maatregelen moeten als voorschrift worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Inhoudelijke beoordeling van ruimtelijke onderbouwing en inrichtingsplan

Ten aanzien van mobiliteit is de ruimtelijke onderbouwing akkoord. De aanvullende gegevens m.b.t. de onderdelen parkeren en

Datum
11 december 2020

pagina
10 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

openbaar vervoer zijn verwerkt in de ROB. Vanuit Mobiliteit zijn nu alle onduidelijkheden m.b.t. deze verbouwing beantwoord en goed bevonden.

Datum
11 december 2020

pagina
11 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

In het gevoerde overleg met initiatiefnemer en in het concept plan voor de terreininrichting is aangegeven dat het houden van dieren op deze locatie wordt beëindigd. Daarmee wordt niet alleen in de aanleg en beheerfase van de huidige eigenaar, maar duurzaam de uitstoot van stikstof gereduceerd.

In de ruimtelijk onderbouwing is aangegeven dat de bijdrage Natuur bestaat uit

- Reductie uitstoot stikstof.
- Bij inrichting terrein wordt rekening gehouden met natuurwaardes.

Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven constateert de provincie Gelderland dat de ruimtelijke onderbouwing in relatie tot de Groene Ontwikkelingszone verbeterd moet worden. Deze verbetering is in het concept inrichtingsplan op hoofdlijnen aangegeven.

De Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone in deelgebied Deelen zijn:

- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide, zandverstuivingen en schrale graslanden
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N804, N311 en A50
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (hessenwegen, grafheuvels, verkavelingen: Deelen en Kemperheide) en beheersvormen
- ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten

In het inrichtingsplan is het volgende aangegeven:

"Het gebruik van streekeigen, inheems groen. Nieuwe landschapselementen bieden bescherming voor diverse kleine zoogdieren, amfibieën en zijn interessant voor vlinders en andere insecten. Mantel/zoom vegetatie (overgang bosrand); Bloem- en kruidenrijk grasland; Hagen en bes- en bloesemdragende heesters; Struweel, boomgroep en solitaire bomen; aanleg van een Poel "

Daarnaast wordt het afsluitende raster om het perceel verwijderd. Ook is de oorspronkelijke indeling, behoud van hangar en entree, behorend bij de Fliegerhorst Deelen uitgangspunt van het ontwerp.

Daarmee wordt de Groene ontwikkelzone versterkt op de punten:

- ontwikkeling bosranden en overgangen
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen

Het concept inrichtingsplan is daarmee op hoofdlijnen akkoord. Het plan sluit voldoende aan bij de ontwikkelingsdoelen behorende bij de Groene Ontwikkelingszone. Met het concept inrichtingsplan als onderdeel van de vergunning in combinatie met de voorwaarde dat het definitieve inrichtingsplan nog moet worden aangeleverd en

goedgekeurd is voldoende gegarandeerd dat de ontwikkelingsdoelen worden verstrekt en dat de functiewijziging naar Bed en Breakfast daarmee een positieve bijdrage levert aan de kernkwaliteiten van het gebied.

Datum
11 december 2020

pagina
12 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Het inrichtingsplan dient op een aantal punten nog wel nader te worden uitgewerkt en aangepast. Het terrein is in ieder geval al vanaf 1900 een open terrein in het bos. Vanuit Erfgoed is het wenselijk dat de openheid gehandhaafd blijft. Het toevoegen van nieuwe bomen in de bestaande open ruimte is dan ook niet akkoord. Daarnaast is het rondom de hangar planten van heesters niet akkoord. Vooral de heesters aan de noordzijde doen afbreuk aan de utilitaire uitstraling van het complex. Heesters alleen daar toepassen waar het noodzakelijk is voor de terrasafscheiding o.i.d. Daarnaast dienen nog een aantal punten nader te worden uitgewerkt zoals de parkeerplaats en inzicht in fietsenstalling en vuilnis.

Conclusie: Akkoord, mits

De ruimtelijke onderbouwing dient nog te worden aangevuld ten aanzien van de effecten op de Groene Ontwikkelingszone. Initiatiefnemer kan hiervoor gebruik maken van de uitgangspunten die benoemd staan in het inrichtingsplan en deze teksten één op één overnemen in de ruimtelijke onderbouwing.

Het concept inrichtingsplan is op hoofdlijnen akkoord. Het plan sluit voldoende aan bij de ontwikkelingsdoelen behorende bij de Groene Ontwikkelingszone. Met het concept inrichtingsplan als onderdeel van de vergunning in combinatie met de voorwaarde dat het definitieve inrichtingsplan nog moet worden aangeleverd en goedgekeurd is voldoende gegarandeerd dat de ontwikkelingsdoelen van de Groene Ontwikkelingszone worden verstrekt.

- dat blijkt de op 3 september 2020 nader overgelegde stukken de aanvrager de ruimtelijke onderbouwing heeft aangepast overeenkomstig de voorwaarde(n) in het bovenstaande advies.

Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht geldt het volgende:

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

Monumenten

- dat het Team Welstand en Monumenten het volgende monumentenadvies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'afwijkend' (Rijksmonument). Voor wijzigingen aan, bij of op een monument is altijd sprake van maatwerk.

Beoordeling

Het betreft een goed doordacht, zorgvuldig uitgewerkt, plan. Fraai dat de hangar weer als oorspronkelijk wordt hersteld met het aanbrengen van de 20 m. brede opening. Het zichtbaar maken van

wijze waarop deze opening werd afgesloten zou het beeld nog kunnen versterken, aangezien het nu lijkt of de opening er altijd op deze manier heeft uitgezien. Het terugbrengen van de deuren is kostbaar, maar het aangeven van de voormalige schuifdeurconstructie is misschien wel mogelijk. Ook worden de bijzondere kapconstructies hersteld. Belangrijk voor het zichtbaar houden van de geschiedenis als hangar zijn de geschilderde schijnvensters op de oorspronkelijke achtergevel. Zij dienden als camouflage van het werkelijk gebruik. Reden waarom deze gehandhaafd dienen te blijven.

Het eigentijdse inbouwpakket in de schuur is doordacht en eigenwijs. Het schilderen van de contour van een oorlogsvliegtuig op de betonvloer is een slimme, eenvoudige verwijzing naar de eerder bestemming van het gebouw. Het toevoegen van de dakvensters is acceptabel.

Onduidelijk is nog hoe de toegang tot de studio's 4 en 5 wordt vormgegeven. Het verhogen (tot 2.10 m.) van de voormalige staldeurtjes is niet akkoord, omdat daardoor de beeldwaarde wordt aangetast. Behoud van deze deurtjes maakt ook het vroegere agrarische gebruik duidelijk.

Terrein inrichting

De terreininrichting is onlosmakelijk verbonden met de gebouwen. Wijzigingen dienen zich te voegen in de karakteristiek van het ensemble. Een complete terreininrichtingstekening dient nog ter nadere goedkeuring ingediend te worden, met daarbij de vraag te onderzoeken of de huidige toegangsweg weer de originele breedte van de rolbaan terug kan krijgen, of dat deze breedte in elk geval op een of andere wijze wordt verbeeld. De inrichting van de *parkeervoorziening* behoeft verbetering, waarbij met name die verharding los gehouden dient te worden van de klinkers van het voorplein c.q. de rolbaan. Tevens wordt opgemerkt dat leilindes op dit erf niet passen. Eén of enkele solitaire bomen passen beter in het beeld.

Het Team kan onder bovengenoemde voorwaarden en aanpassingen van het ontwerp instemmen met de herbestemming van de hangar en de daarbij gehanteerde uitgangspunten voor de vormgeving en materialisatie.

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering is het plan, op zichzelf, in samenhang met de omgeving en vanuit het oogpunt van monumentenzorg, acceptabel onder de voorwaarden dat:

- de geschilderde schijnvensters op de oorspronkelijke achtergevel zichtbaar gehouden worden;
 - de voormalige staldeurtjes behouden worden en niet verhoogd worden;
 - er dient ter goedkeuring een complete terreininrichtingstekening ingediend te worden, waarin de gemaakte opmerkingen worden verwerkt;
 - de uitwerking van de toegang tot de studio's 4 en 5 ter goedkeuring wordt ingediend.
- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte monumentenadvies.

Datum
11 december 2020

pagina
13 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

- dat de Rijksdienst het volgende advies heeft uitgebracht:

Allereerst de waardering voor het zorgvuldig uitgewerkte plan en de getoonde ambitie van de eigenaren om deze bijzondere plek nog meer voor het publiek toegankelijk en beleefbaar te maken.

De monumentale waarden zijn op een heldere manier in kaart gebracht. Hieruit zijn vervolgens de spelregels voor het ontwerp bepaald. Oorspronkelijk zijn beide bouwdelen gebouwd als vliegtuighangar met ketelhuis, vermomd als boerderij. In de naoorlogse jaren werd het omgevormd tot een boerenbedrijf. Belangrijke kwaliteiten van de hal zijn de grote, overgedimensioneerde ruimte en de zichtbare kapconstructie. Op dit moment doen veel losse inrichtingselementen hier afbreuk aan. Aan de hand van een studie met verschillende denkrichtingen zijn zorgvuldige afwegingen gemaakt. Sterk aan het voorliggende ontwerp is de bundeling van functies aan een zijde van de hal in een veelvormig en hedendaags vormgegeven volume. Met deze ingrepen komen de ruimtelijkheid, de hoogte en de bijzondere kapconstructie meer tot hun recht. Gekozen is voor een hedendaags gebaar als toevoeging die recht doet aan de gelaagdheid van deze plek met ook nog de zichtbare sporen van het eerdere gebruik. Goed gevonden is de publiekstribune met daaronder enkele (opberg)functies gecombineerd. Ook de aanleunwoning en de nieuwe studio's voor de uitbreiding van de B&B voegen zich goed binnen de monumentale structuur van het pand. Elementen uit de verschillende periodes van gebruik blijven herkenbaar. Deze ruimten worden geïsoleerd door middel van een voorzetwand met voorzetraam en isolatie van het dak (van de aanbouw) van buitenaf. De bestaande gevelopeningen kunnen worden benut, waardoor geen extra doorbraken benodigd zijn. Het toevoegen van een zestal nieuwe dakramen in de kap is acceptabel. Positief is het herstel van de kapconstructies en het opnieuw openen van de grote opening aan de voorzijde.

Met betrekking tot het plan nog de volgende punten die van belang zijn:

- Omdat de aanleg hier ook beschermd is als rijksmonument, adviseren wij negatief over het toevoegen van de leibomen. Vanwege de samenhang van deze hangar en rolbaan met het vliegveld, doet een rij leibomen sterk afbreuk aan dit cultuurhistorische aspect. Voor het realiseren van de parkeerkofter adviseren wij om in ieder geval een ruimte tussen de klinkers van het voorplein/rolbaan en de parkeerkofter vrij te houden.
- Het is goed om te zien dat in het plan alle bestaande gevelopeningen kunnen worden benut. Wij adviseren echter negatief over het ophogen van de openingen van de staldeurtjes tot een vrije hoogte van 210cm. Deze openingen horen bij de laag van het agrarische gebruik van het pand. Daarnaast zijn ze niet nodig voor het realiseren van de toegang tot de studio's.
- In de stukken wordt een uitwerking/tekening van de toegangen tot studio 4 en 5 gemist.
- In de stukken wordt gesproken over een voorzetwand, echter ontbreekt informatie over het toe te passen isolatiemateriaal. Dit alsnog te verduidelijken.

- In het stalgedeelte bevinden zich nu nog enkele (geschilderde) schijnvensters van de oorspronkelijke achtergevel. Ons advies is om deze in ieder geval te behouden en in enige vorm zichtbaar te houden.

Datum
11 december 2020

pagina
15 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

Bijlage: Rechtsmiddelen

Datum
11 december 2020

Beroep

Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank door de belanghebbende, waaronder de aanvrager of derde-belanghebbende, wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. De termijn voor het indienen van het beroepschrift start met ingang van de dag na waarop het besluit ter inzage is gelegd. Voor de datum van de terinzagelegging wordt verwezen naar de gemeentepagina op www.overheid.nl, de Staatscourant of ruimtelijkeplannen.nl. Het beroepschrift moet ingediend worden bij:

pagina
16 van 16

Zaaknummer
1952116603

OLO-nummer
4794355

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).