Omgevingsdienst
Groene Metropool

Datum
4 juni 2026

Zaaknummer
N26AB.0655

Uw kenmerk
2026041501793

Retouradres Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

[redacted]

Behandeld door
[redacted]
postbus@odra.nl

Onderwerp Besluit vergunningaanvraag

[redacted]

Op 15 april 2026 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het verkameren van het gebouw naar 22 onzelfstandige wooneenheden gelegen aan de Koningsweg 15 A, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: I, nummer: 1460.
Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer N26AB.0655. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, op basis van de Omgevingswet, de omgevingsvergunning **met voorschriften te verlenen** voor de volgende activiteit:

- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a.

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 behandelen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 1.177,10.
De leges zijn als volgt opgebouwd:

• 5.5.1 Woningsplitsing en verkamering	€	869,30
• 4.3.2.a Binnenplanse omgevingsplanactiv. bouwkosten	€	307,80

U ontvangt nog een factuur van de gemeente. 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. Voor vragen kunt u contact opnemen met de gemeente, deze informatie vindt u op de factuur of op de website van de gemeente.

Omgevingsdienst
Groene Metropool

Postadres
Postbus 3066
6802 DB ARNHEM

Bezoekadres
Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ Arnhem

Telefoon
026 377 16 00
E-mail
postbus@odra.nl
KvK
99396246

www.odgroenemetropool.nl

Omgevingsdienst Groene Metropool

Datum
4 juni 2026

Zaaknummer
N26AB.0655

Uw kenmerk
2026041501793

Behandeld door
[redacted]
postbus@odra.nl

Retouradres Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

[redacted]

Onderwerp Besluit vergunningaanvraag

[redacted]

Op 15 april 2026 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het verkameren van het gebouw naar 22 onzelfstandige wooneenheden gelegen aan de Koningsweg 15 A, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: I, nummer: 1460.
Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer N26AB.0655. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, op basis van de Omgevingswet, de omgevingsvergunning **met voorschriften te verlenen** voor de volgende activiteit:

- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a.

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 behandelen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 1.177,10.
De leges zijn als volgt opgebouwd:

• 5.5.1 Woningsplitsing en verkamering	€	869,30
• 4.3.2.a Binnenplanse omgevingsplanactiv. bouwkosten	€	307,80

U ontvangt nog een factuur van de gemeente. 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. Voor vragen kunt u contact opnemen met de gemeente, deze informatie vindt u op de factuur of op de website van de gemeente.

Omgevingsdienst
Groene Metropool

Postadres
Postbus 3066
6802 DB ARNHEM

Bezoekadres
Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ Arnhem

Telefoon
026 377 16 00
E-mail
postbus@odra.nl
KvK
99396246

www.odgroenemetropool.nl

Publicatie
Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl.

Inwerkingtreding
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking aan de aanvrager.

Rechtsmiddelen
Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.
Daarover informeren wij u in bijlage 4.

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.

Hoe dient u nieuwe gegevens in?
Dit kan via het Omgevingsloket of via postbus@odra.nl. Vermeld in het laatste geval uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

U heeft mogelijk de volgende toestemmingen nodig
De onderstaande toestemmingen/meldingen heeft u mogelijk nog nodig om uw project te realiseren:

- Een gebruiksmelding.

U bent zelf verantwoordelijk voor de benodigde toestemmingen voor uw project. Doe de check via www.omgevingswet.overheid.nl om te bepalen welke vergunningen en/of meldingen er (nog) nodig zijn. Of raadpleeg de website van uw gemeente.

Heeft u vragen?
Dan kunt u contact opnemen met mevrouw [redacted] Zij is bereikbaar op telefoonnummer: [redacted] of per e-mail via postbus@odra.nl.

U bent de enige die deze brief krijgt, communiceer dit met uw gemachtigde.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Arnhem,

A.M. Prent
Adjunct-directeur
Omgevingsdienst Groene Metropool

Bijlagen:
- Bijlage 1: procedure
- Bijlage 2: voorschriften en aandachtspunten
- Bijlage 3: overwegingen
- Bijlage 4: rechtsmiddelen
- 000-verzoek.pdf
- 20260512_10165_Koningsweg 15A_Arnhem.pdf

Bijlage 1: Procedure

1. Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. De aanvraag is voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken getoetst aan artikel 5.21 van de Omgevingswet. Verder is de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling en aan de indieningsvereisten van het vastgestelde omgevingsplan.

2. Reacties

De ontvangst van de aanvraag is gepubliceerd op www.overheid.nl.
Er is een reactie ingediend.

Naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning op de locatie Koningsweg 15A te Arnhem is door één omwonende een reactie ingediend.

De reactie is als volgt samengevat:

1. De locatie ligt in een Natura 2000 gebied. Bedrijfsmatige activiteiten passen niet in deze omgeving. Deze wijkt af van de natuurfunctie, recreatieve functie van Europarcs en andere recreatieve functies in de directe omgeving. Het gebied is bedoeld voor natuur, recreatie en rust.

2. In het gebied is opnieuw een relatief grote ontwikkelaanvragen (woningbouw) aanwezig.

3. Het aantal kamers met het aantal daaraan gekoppelde bewoners en parkeergelegenheden is groot. Dit betekend een zwaardere belasting van de directe omgeving, voortdurende verandering, geen continuïteit, zeer kort en wisselend verblijf van bewoners.

4. Het lijkt er niet op dat de kamerbewoners samen een huishouden gaan vormen. Het lijkt meer op een vorm van logies.

5. Daarnaast zal de extra belasting van de weg tot problemen leiden. Het betreft een smalle doodlopende weg. In de periode april tot en met september wordt één zijde van de weg gebruikt als parkeerplaats voor personeel en bezoekers van Europarcs. De weg is tevens de bevoorradingsroute van Europarcs. Dit levert nu al overlast op.

Ten aanzien van de aanvraag merken wij het volgende op:

De aanvraag is gedaan op de locatie Koningsweg 15A te Arnhem. Op deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007' van toepassing. Op de locatie rust de bestemming 'wonen' met daarbij de functieaanduiding 'uitsluitend vrijstaande bebouwing'. Doordat de aanvraag ziet op kamerbewoning is ook het bestemmingsplan 'Facetplan

woningsplitsing en verkamering' van toepassing. Door deze ontwikkeling verandert ook de
parkeerbehoefte voor de locatie. Om deze reden zal ook aan de bepalingen van het 'Facetplan parkeren' worden getoetst. Alle zojuist benoemde bestemmingsplannen maken van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Arnhem.

De aanvraag past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en zal daarom worden behandeld als een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Doordat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een woning te verkameren is dit initiatief voorgelegd aan het Initiatieven Beraad van de gemeente Arnhem. Op 21 mei 2026 gaven zij een positief advies over de ontwikkeling op deze locatie. Het plan voldoet aan de bepalingen afkomstig uit de bestemmingsplannen.

Ten aanzien van de ingediende reactie merken wij

het volgende op: Ad.1
De locatie Koningsweg 15A te Arnhem valt niet binnen Natura 2000 gebied. De omgeving
rondom de projectlocatie wel. De bestemming en daarmee de functie van deze bestemming is
'wonen'. Voor deze locatie gelden dan ook de bepalingen uit het bestemmingsplan.

Ad.2
Elke aanvraag dient op zichzelf beoordeeld te worden. Op de locatie rust de bestemming
'wonen'. Op grond van het bestemmingsplan is wonen op deze locatie al toegestaan.

Ad.3
De aanvraag dient te worden getoetst zoals initiatiefnemer deze heeft ingediend. Zolang wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. In artikel 3.4 van het Facetplan zijn de voorwaarden opgenomen. De geldende criteria zijn:

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

Het initiatief voldoet aan deze criteria.

De aanvraag dient te worden geweigerd als blijkt dat:

1. er sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat. Voor zover de gebiedsaanduiding 'overige zone-50 meter' geldt wordt een vergunning niet verleend indien zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning bevindt of is toegestaan door middel van een vergunning; of
3. een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid

Er is geen sprake van een weigeringsgrond. De omgevingsvergunning kan worden verleend. Uit de aanvraag blijkt dat de kamers zijn bedoeld voor studenten en starters, van short-stay bewoners is dus geen sprake.

Ad.4
Uit de definitie van het bestemmingsplan blijkt dat het moet gaan om één huishouden of een speciale woonvorm of een kamerverhuurbedrijf. Het is dus geen voorwaardelijke verplichting dat de kamerbewoners samen één huishouden gaan vormen. Uit de aanvraag blijkt dat het niet gaat om short-stay dan wel logies.

Ad.5
Op grond van het Facetplan parkeren dient bij een aanvraag voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Volgens de beleidsregel 'Parkeerbeleid Arnhem 2025' en de nota 'Parkeernormen Arnhem 2026' geldt er een parkeernorm van 0.2 parkeerplaats per gerealiseerde onzelfstandige wooneenheid (kamers). Het plan voorziet in 22 kamers, de parkeernorm die behaald moet worden is dus 4.4. Om dus te voldoen dient het plan minimaal 5 parkeerplaatsen te hebben. Het plan voorziet in de aanleg van 14 parkeerplaatsen. De parkeernorm ten aanzien van dit initiatief wordt dus ruimschoots behaald. Een eventuele toename van verkeersdrukte kan niet in de beoordeling van deze aanvraag voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit worden betrokken.

Bijlage 2: Voorschriften en aandachtspunten

1. Voor een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken geldt het volgende:

Voorschriften
Het volgende voorschrift is van toepassing:

- Dat de ingetekende parkeerplekken uitgevoerd dienen te worden met de standaardafmetingen van 2,5 x 5 meter.

Aandachtspunten
De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving

- Met de komst van de Omgevingswet geldt voor het technische aspect van bouwwerken een aparte vergunningplicht. Uw project is niet vergunningplichtig voor de 'bouwactiviteit' en hebben wij niet getoetst aan de technische regels voor bouwwerken. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat het project voldoet aan de technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Gebruiksmelding

- U moet minstens vier weken voordat het bouwwerk in gebruik genomen wordt een gebruiksmelding indienen.

Bijlage 3: Overwegingen

1. Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken geldt het volgende:

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:
Dat de beoordelingsregels voor deze omgevingsplanactiviteit zijn gesteld in artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en in artikel 22.29 van het betreffende omgevingsplan.

Tot bij koninklijk besluit bepaalde datum geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op basis van het overgangsrecht in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, van de invoeringswet Omgevingswet geldt in ieder geval een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening als deel van het omgevingsplan.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit
Bestemmingsplan (deel van het tijdelijke omgevingsplan)

- Dat het project in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Arnhem Noord 2007" en "Facetplan parkeren".
- Dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Facetplan woningsplitsing en verkamering".
- Dat ingevolge artikel 3.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan het niet is toegestaan zonder een omgevingsvergunning een gebouw te verkameren waar wonen is toegestaan.
- Dat de aanvraag het verkameren van het gebouw naar 22 kamers betreft.
- Dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- Dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 3.4 van de in het bestemmingsplan opgenomen regels op basis van onderstaande motivering;

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

  Parkeren
  Er wordt een woning verkamerd in 22 onzelfstandige kamers tussen de 19 m2 en 26 m2. Deze is getoetst als 'studentenwoning'. Er is in de beschikbare informatie niet gespecificeerd dat het gaat om studenten als doelgroep. Gezien de omvang van de woningen is de functie 'studentenhuisvesting'

het meest geschikt. Het initiatief ligt in een C-gebied. De parkeernormen voor de ontwikkeling bedraagt 0,2 parkeerplaats per kamer. Met 14 parkeerplaatsen wordt ruim voldaan aan de norm van 5 parkeerplaatsen.

Voor de toetsing van de maatvoering van de nieuw te realiseren individuele parkeerplaatsen hanteert de gemeente Arnhem het gemeentelijke Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en de meest recente versie van de CROW-publicatie 'ASVV: aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'. Voor de toetsing op parkeerplaatsen in nieuw te realiseren (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen hanteert de gemeente de meeste recente versie van de NEN-normering 2443: 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in parkeergarages'.

De parkeervakken dienen 2,5 x 5 meter te zijn en de manoeuvreerruimte dient 6 meter te zijn. Dit komt niet overeen met de tekening. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeervakken van voldoende afmeting, dus initiatiefnemer dient dit nog op tekening aan te passen.

Conclusie: akkoord onder voorwaarde

- Het plan voldoet aan de voorwaarden voor verkamering uit het Facetplan woningsplitsing en verkamering en is daarom aanvaardbaar en akkoord.
- Het plan voldoet aan de voorwaarden vanuit het Facetplan parkeren, onder de voorwaarden dat de parkeervakken op tekening worden aangepast. De parkeervakken dienen 2,5 x 5 meter te zijn en de manoeuvreerruimte dient 6 meter te zijn.

Aandachtspunt Team Leefomgeving
Vanuit Team Leefomgeving (TLO) wordt de ontwikkelaar als aandachtspunt meegeven dat het meenemen van de omgeving in deze ontwikkeling (dat wil zeggen participatie) van groot belang is. Ook in Schaarsbergen valt het op dat er erg veel 'volume' komt te zitten in wat nu een vrijstaande woning is en deze intensiteit is in die omgeving niet bekend/zal dus ook als veel worden ervaren. TLO verwacht de nodige zienswijzen en wellicht bezwaren mocht de vergunning zonder participatie verleend worden.

Vanuit de gebiedskennis van TLO wordt ten slotte meegegeven dat de beoogde doelgroep niet past bij de locatie. Als student/starter zit je in Schaarsbergen erg ver weg van voorzieningen en gezien de geïsoleerde ligging wordt gevreesd voor de sociale aansluiting bij de omgeving.

Aandachtspunt fietsvoorzieningen
Op de aangeleverde tekeningen zijn 44 fietsparkeerplaatsen ingetekend. De plekken in de hoeken van de fietsrekken lijken elkaar echter in de weg te zitten/te doorkruizen. Zoals de

fietsparkeerplaatsen nu zijn ingetekend, zijn ze niet allemaal bruikbaar.

Welstand

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

Bodemkwaliteit

- Dat voor de betreffende werkzaamheden geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd en/of de bestaande functie niet wordt gewijzigd.

Bijlage 4: Rechtsmiddelen

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar maken tegen dit besluit. De termijn bedraagt zes weken en deze termijn gaat in op de dag na bekendmaking van het besluit.

Het ondertekende bezwaarschrift kan worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders van Arnhem en dient gezonden te worden aan:

Cluster Intern Advies
Secretariaat van de Algemene bezwaarschriftencommissie
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Het bezwaarschrift dient op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht ten minste te bevatten:

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

Als u bezwaar maakt tegen een besluit wordt de werking van het besluit niet opgeschort.

Voorlopige voorziening

Hebben u of belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden ingediend bij:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Hiervoor moet u kosten betalen (griffierecht). 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 om een voorlopige voorziening te treffen, is het van belang dat:

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

Het verzoekschrift om een voorlopige voorziening dient aan dezelfde eisen als het bezwaarschrift te voldoen (artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht).