Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Gemeente Arnhem
.....
Postbus 99
6800 AB Arnhem

Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Datum
20 augustus 2024

Pagina
1 van 11

Zaaknummer
ODRA23AB1687

Behandeld door
.....

Geachte .....,

Op 22 september 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het realiseren van 4 padelbanen op een perceel aan Zorgvlietstraat 4, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: T, nummer: 4863. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB1687.

U bent de enige die dit ontwerpbesluit krijgt. Graag (indien nodig) het besluit ook delen met uw gemachtigde.

Beoordeling
Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de voorgelegde activiteiten. Wij vermelden het concrete ontwerpbesluit hieronder.

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

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

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

Ter inzagelegging ontwerpbeschikking
Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **<DATUM>** tot en met **<DATUM>** ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl. U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld.

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

Heeft u vragen?
Dan kunt u contact opnemen met mevrouw ..... Zij is bereikbaar o p telefoonnummer: ..... 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

.....
Manager Uitvoering
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlagen:

Procedure
Voorschriften en aandachtspunten
Overwegingen
8076901_1695380087665_20220404_maatvoering_Padelbaan.pdf
8076901_1695380087812_20230103_3D_DATUM__ARNHEM_TV_PRESIKHAAF_VAN_PADELFACTORY.pdf
8076901_1695380088002_20230123_kadastrale_kaart.pdf
8076901_1695380088044_BE-LED_Padelfactory_led_verlichting.pdf
8076901_1695380088214_zorg_4_maatvoering.pdf
8076901_1695390406560_publiceerbareaanvraag.pdf
8076901_1696849964793_20231009111738.pdf
8076901_1698393912449_AERIUS_projectberekening_20231018103505_GebruiksfaseZorgvlietstraat4ArnhemRuZqpx2QZY2m.pdf
8076901_1698393912502_AERIUS_projectberekening_20231018103931_RealisatiefaseZorgvlietstraat4ArnhemRWaaoSn7m4Sv.pdf
8076901_1706802776989_Bijlage_1__Kaart_besluitgebieden.pdf
8076901_1706802777198_Bijlage_2__Akoestisch_onderzoek_padelbanen.pdf
8076901_1706802777444_Bijlage_3__Akoestisch_onderzoek_bestaande_tennisbanen.pdf
8076901_1706802777559_Bijlage_4__Lichthinderonderzoek.pdf
8076901_1706802777647_Bijlage_5__Voortoets_stikstof.pdf
8076901_1706802777730_Bijlage_6__Digitale_watertoets.pdf
8076901_1706802777757_Bijlage_7__Parkeerdrukonderzoek.pdf
8076901_1717682386169_396901.ROB.Padelbanen_TV_Presikhaaf.2024-06-06.pdf

Bijlage: Procedure

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' getoetst aan artikel 2.10, en 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' getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële 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 realiseren van 4 padelbanen op het perceel aan Zorgvlietstraat 4 te Arnhem valt onder categorie 1 b 'het oprichten, veranderen of uitbreiden van grootschalige (3000 m^2 of meer) maatschappelijke, sport-, recreatieve of commerciële voorzieningen' van het besluit van 31 januari 2011. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet aan de orde.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

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

Voorschriften
Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten
De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Melding start bouw
- De start van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden. Hieronder wordt tevens verstaan:
  - de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden;
  - de aanvang van de grondverbetering werkzaamheden.

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.

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 (https://meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx).
- 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 PFAS houdende 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.

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
Het volgende aandachtspunt is van toepassing:

<u>Geluid</u>

- Dat er maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld voor het aspect geluid, zie "Besluit maatwerkvoorschriften" d.d. 12 maart 2024 onder zaaknummer ODRA23AB1153.

Bijlage: Overwegingen

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:
Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

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 de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen "Elsweide – Over het Lange Water" en "Facetplan parkeren".
- 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 de Commissie Omgevingskwaliteit op 25 oktober 2023 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 'lichte' toets. Omdat in deze welstandscategorie geen criteria zijn opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijnde, wordt het plan getoetst aan de Algemene criteria.

  Beoordeling
  Het plan betreft de aanleg van 4 padelbanen. De Commissie heeft op 9 maart 2023 ook al geadviseerd over een identiek plan op deze locatie.

  Het plan betreft de aanleg van 4 padelbanen op een bestaand sportcomplex. Binnen het sportcomplex is ook een tennisvereniging gevestigd met 10 tennisbanen. Van de 3 meest noordoostelijke tennisbanen worden er 2 omgebouwd tot 4 padelbanen. Deze locatie ligt het dichtst bij de grote geluidsschermen van de A12. Rondom elke baan wordt een kooi geplaatst bestaande uit transparante glasplaten en hekwerken met gaas. De hoogte daarvan varieert van 3 meter tot 4 meter ter plaatse van de achterwanden. De 4 lichtmasten bij elke baan zijn 6 meter hoog.

  Het bestaande beeld van de tennisvereniging is er één van tennisbanen, hekwerken en (hoge) lichtmasten. De Commissie is van oordeel dat de padelbanen in de uiterste hoek van het complex, direct naast de snelweg en de hoge geluidschermen voldoende aansluiten bij het bestaande beeld van dit deel van het sportcomplex. De kooien zijn in hoge mate transparant, de lichtmasten zijn bescheiden qua hoogte. Qua beeld domineren de geluidschermen van de snelweg hier.

Samengevat voldoet het plan aan de criteria zoals omschreven in hoofdstuk 2.3 en 2.6 van de welstandsnota.

Conclusie
Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het plan, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, 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.

Bouwverordening

- Dat het aannemelijk is dat het plan voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening.

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
Kleine planologische afwijking

- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Elden – Over het Lange Water" aan het onderhavige perceel de bestemming 'Sport' is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 20.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie binnen het bouwvlak gebouwd mag worden.
- Dat de padelbanen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.
- Dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- Dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan op basis van de ruimtelijke onderbouwing en onderstaande motivering.

Binnenplanse planologische afwijking

- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Facetplan parkeren" aan het onderhavige perceel van toepassing is.
- Dat ingevolge artikel 3.1 de verplichting is opgenomen dat wordt aangetoond dat, gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw, in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.
- Dat ingevolge artikel 3.4 van de regels horend bij het bestemmingsplan er kan afgeweken van het bestemmingsplan indien er op een andere wijze dan op eigen terrein in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien. Afwijken is alleen mogelijk als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte of de woon- en leefsituatie.
- Dat de aanvrager met een parkeeronderzoek heeft aangetoond dat de extra parkeervraag in de bestaande openbare ruimte, de openbare parkeervoorzieningen, opgevangen kan worden.
- Dat het ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen op basis van de ruimtelijke onderbouwing en onderstaande motivering.

Motivering
Ruimtelijke beoordeling
De hekwerken rondom de padelbanen zijn ruimtelijk aanvaardbaar. De hekwerken tasten de ruimtelijke structuur niet aan en hebben geen negatieve invloed hebben op het dichtstbijzijnde woongebied. De bouwhoogte van 4,018 meter zorgt niet voor een onevenredige schade voor het woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn de hekwerken niet aan openbaar

toegankelijk gebied gelegen en zijn ze dus vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar.

De padelbanen worden op de bestaande tennisbanen gerealiseerd, zodat er geen groen (oppervlak, bomen en struiken) moeten worden verwijderd. Ook is er reeds verlichting aanwezig. De nieuwe verlichting is lager en zal naar verwachting minder uitstraling hebben naar het naastgelegen groen, wat positief is voor de natuur.

Lichtsterkte
Op basis van het lichthinderplan voldoen de lichtmasten aan de lichtsterktes voor een goed woon- en leefklimaat bij omwonenden.

Akoestisch onderzoek
Het akoestisch onderzoek toont aan dat het realiseren van vier padelbanen op deze locatie ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is. Wel moeten er op basis van het advies van de ODRA maatwerkvoorschriften (door de ODRA) worden opgesteld. Dit advies is onder de conclusie te vinden.

ROB
Stedenbouw
De ROB is vanuit Stedenbouw akkoord. De beschrijving van de ruimtelijke effecten is toegevoegd en dit geeft aan dat de effecten inpasbaar zijn.

Mobiliteit
De conclusie in paragraaf 4.10.3 van de ROB is akkoord. Zoals ook hierboven is beschreven is met cijfers aangetoond dat van de parkeereis afgeweken kan worden. Daarnaast is in de ROB iets opgenomen over de bereikbaarheid van voetgangers, OV (inclusief toegankelijkheid) en fietsers.

Water
Een padelbaan is geheel ondoorlatend en daarmee te beschouwen als verhard. De oude tennisbanen zijn in bepaalde mate (zij het relatief slecht) wel doorlatend. Dat betekent hoogst waarschijnlijk meer directe afvoer naar het oppervlaktewater. Daarnaast is er sprake van onderhoud van de banen en de muren. Dat zal niet alleen met water zijn, maar ook met schoonmaakmiddelen. Deze mogen niet direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Aansluiting op het vuilwaterriool is niet gewenst.

In de onderbouwing zijn de effecten van de verandering op het grondwater en de waterkwaliteit, als ook de verwerking van hemelwater, inzichtelijk gemaakt. De ROB is vanuit Water akkoord.

Bodem
In de ROB wordt gesteld dat de functie van de gronden ter plaatse van de huidige tennisvelden niet verandert met de omvorming tot padelbanen. Bodemonderzoek is daarom niet

noodzakelijk. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor de toekomstige functie.

Deze aanname geldt echter alleen als er geen graafwerkzaamheden nodig zijn. Als er wel grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden, dient er een historisch en mogelijke verkennend onderzoek te worden uitgevoerd naar mogelijke verontreiniging onder het terrein.

Groen en ecologie
De ROB is voor Groen en ecologie akkoord. Er is expliciet aangegeven in een paragraaf over Groenbeleid dat er geen bomen of oppervlak groen verdwijnt.

Archeologie
De onderbouwing in het ROB voor deze locaties is correct. Er is geen archeologisch vooronderzoek nodig.

Erfgoed
De ROB is voor het onderdeel Erfgoed akkoord.

Conclusie: akkoord

- Het realiseren van vier padelbanen is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar. Wel zullen er op basis van het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften geluid opgesteld worden (zie onder deze conclusie).
- De ROB is akkoord.