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
ODRA23AB1685

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 de Dokter H.J. Jagerstraat 80, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: AC, nummer: 9532. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB1685.

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

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

Ter inzagelegging ontwerpbeschikking

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

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
- 8077673_1695389432347_7126107_1654009476362_20220404_maatvoering_Padelbaan.pdf
- 8077673_1695389432402_7126107_1654009529892_BE-LED_Padelfactory_led_verlichting.pdf
- 8077673_1695389432620_7126107_1657783097765_3D_TV_ELDEN_ARNHEM_VAN_PADELFACTORY.pdf
- 8077673_1695389432881_7126107_1657783173941_situatie_tekening.pdf
- 8077673_1696850182572_20231009111724.pdf
- 8077673_1696850221815_20231009111821.pdf
- 8077673_1698045027853_gewijzigd_aanvraagformulier.pdf
- 8077673_1717682222700_394401.ROB.Padelbanen_Dokter_H.J._Jagerstraat_80_en_Huissensestraat_285.2024-06-06.pdf
- Bijlage 1 Besluitgebied locatie Dokter H.J. Jagerstraat 80.pdf
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek padelbanen locatie Dokter H.J. Jagerstraat 80.pdf
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek bestaande tennisbanen locatie Dokter H.J. Jagerstraat 80.pdf
- Bijlage 5 Lichthinderonderzoek locatie Dokter H.J. Jagerstraat 80.pdf
- Bijlage 9 Watertoets locatie Dokter H.J. Jagerstraat 80.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, de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald' getoetst aan artikel 2.11, 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 een perceel aan de Dokter H.J. Jagerstraat 80 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:

<u>Melding start bouw</u>

- 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.

<u>Melding start storten beton</u>

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

<u>Melding einde bouw</u>

- 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.

<u>Melden werkzaamheden</u>

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

<u>Bodem</u>

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

Voorschriften
Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten
Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

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

Voorschriften
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 geluid" d.d. 13 mei 2024 onder zaaknummer ODRA23AM0012.

.

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 "Elden 2012" 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 voor het onderhavige plan het welstandsniveau 'geen toets' van toepassing is en daarmee ook geen welstandscriteria voor dit plan.

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening

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

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

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten.
Het project voldoet aan het gestelde toetsingskader, hieronder treft u de beoordeling.

Het werk bevindt zich of vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Elden 2012" is vastgesteld.

Op grond van de plankaart van het bestemmingsplan zijn de volgende werkzaamheden vergunningplichtig gesteld:

- het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties of apparatuur.

Het bestemmingsplan stelt dat de vergunning alleen kan worden verleend indien de werken of werkzaamheden verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend. Ook mogen de werkzaamheden en de te verwachten gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden dan wel de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening niet onevenredig aantasten.

Om na te gaan of de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hebben wij advies gevraagd aan het cluster Beleid en Regie, afdeling Ruimte en afdeling Omgevingskwaliteit. Uit de adviezen blijkt dat door de werkzaamheden geen strijdigheid optreedt met de bestemming en de doeleinden. Ook blijkt dat de werkzaamheden geen belemmering vormen voor de genoemde waarden en kwaliteiten van de gronden.

Dat er ten aanzien van deze activiteit vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in bestemmingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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 2012" aan het onderhavige perceel de bestemming 'Sport' is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 30.1 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 de 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 de aanvrager met de nodige informatie en toelichting heeft aangetoond dat parkeren niet wijzigt.
- 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
Ruimtelijk en functioneel passen de padelbanen goed binnen het complex. De padelbanen worden op de bestaande tennisbanen gerealiseerd, zodat er geen groen (oppervlak, bomen en struiken) moet 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. De hekken zijn transparant en tasten de openheid van het gebied niet essentieel aan. Een situering buiten het bouwvlak als mede een overschrijding van de hoogte zijn dan ook ruimtelijk akkoord.

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 aandachtspunten 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 ROB bevat de nodige informatie en toelichting over de bereikbaarheid van voetgangers / OV (incl. toegankelijkheid), fietsers en hoe het geregeld is met het stallen van fietsen. De ROB is vanuit Mobiliteit akkoord.

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.

Groen en ecologie
In de ROB is opgenomen dat er geen groen (bomen en struiken) zal worden verwijderd. Het plan is vanuit Groen en ecologie akkoord.

Bodem
De padelbanen worden aangelegd op bestaande sportparken die tevens als zodanig zijn bestemd (bestemming 'Sport'). De functie van de gronden ter plaatse van de padelbanen verandert daarmee niet. Bij grondroerende werkzaamheden zou desondanks wel een bodemonderzoek nodig kunnen zijn, als er potentieel bodemverontreinigende activiteiten of ondergrondse tanks bekend zijn op de locatie. Dit is hier niet het geval; bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. De ROB is daarmee voor het aspect bodem akkoord.

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

Erfgoed
De passage over Erfgoed in de ROB is 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 aandachtspunt).
- De ROB is akkoord.

Aandachtspunt

De ROB ziet niet alleen op de ontwikkeling aan de Dokter H.J. Jagerstraat 80, maar ook op het realiseren van padelbanen aan de Huissensestraat 285. Het is voor de leesbaarheid en het procesmatig verloop aan te bevelen om voor beide initiatieven een eigen ROB te maken.