



Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Gemeente Arnhem

Postbus 99
6800 AB Arnhem

Onderwerp: Ontwerpbesluit vergunningaanvraag

Geachte heer -----,

Op 22 september 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het realiseren van 3 padelbanen gelegen aan de Huissensestraat 285, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: W, nummer: 4724. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA23AB1686.

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.

Datum
23 september 2024

Pagina
1 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

Behandeld door

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 26 september 2024 tot en met 6 november 2024 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.

Datum
23 september 2024

Pagina
2 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

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 op 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
- 20231127160900.pdf

- 8077555_1695388272432_20220404_maatvoering_Padelbaan.pdf
- 8077555_1695388272973_Kadastrale_situatie.pdf
- 8077555_1695388272778_BE-LED_Padelfactory_led_verlichting.pdf
- 8077555_1695388273107_maatvoeringtekening.pdf
- 8077555_1695390038363_publiceerbareaanvraag.pdf
- 8077555_1696849610094_20231009111624.pdf
- 8077555_1696849664573_20231009111811.pdf
- 8077555_1707212715975_Bijlage_2__Besluitgebieden_locatie_Huissensestraat_285.pdf
- 8077555_1707212716054_Bijlage_6__Akoestisch_onderzoek_padelbanen_locatie_Huissensestraat_285.pdf
- 8077555_1707212716307_Bijlage_7__Akoestisch_onderzoek_bestaan_de_tennisbanen_locatie_Huissensestraat_285.pdf
- 8077555_1707212716401_Bijlage_8__Lichthinderonderzoek_locatie_Huissensestraat_285.pdf
- 8077555_1707212716488_Bijlage_10__Watertoets_locatie_Huissensestraat_285.pdf
- 8077555_1707212716513_Bijlage_11__Quickscan_flora_en_fauna_locatie_Huissensestraat_285.pdf
- 8077555_1707212716579_Bijlage_12__Voortoets_stikstof_locatie_Huissensestraat_285.pdf
- 8077555_1707213798726_ter_info_22_dec._2022_-_ontwikkelvoorstel_herinrichting_sportpark_De_Bakenhof.pdf
- 8077555_1713279838830_advies_m.b.t._groencompensatie_getekendeversie_Marloes.pdf
- 8077555_1713280389210_LvO-262-SO-01_plankaart-A0_1-500.pdf
- 8077555_1717682049451_394401.ROB.Padelbanen_Dokter_H.J._Jagerstraat_80_en_Huissensestraat_285.2024-06-06.pdf

Datum
23 september 2024

Pagina
3 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

Bijlage: Procedure

Datum
23 september 2024

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.

Pagina
4 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

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 3 padelbanen gelegen aan Huissensestraat 285 te Arnhem valt onder categorie 1 b 'het oprichten, veranderen of uitbreiden van grootschalige (3000 m² 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

Datum
23 september 2024

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

Pagina
5 van 12

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Zaaknummer
ODRA23AB1686

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 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:

Datum
23 september 2024

Pagina
6 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

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:

Geluid

- Dat er maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld voor het aspect geluid, zie "Gewijzigd besluit maatwerkvoorschriften geluid Huissensestraat 285 Arnhem" d.d. 17 september 2024 onder zaaknummer ODRA24AM0008.

Bijlage: Overwegingen

Datum
23 september 2024

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

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

Pagina
7 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

Bestemmingsplan

- Dat het project in overeenstemming is met de van kracht zijnde bestemmingsplannen "Facetplan woningsplitsing en verkamering", "Facetplan groen en bomen" en "Geluidszone industrieterrein Arnhem Noord".
- Dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Malburgen - Oost" 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 drie padelbanen. De tennisclub is gevestigd op het sportpark Bakenhof. Naast de bestaande zes tennisbanen wordt nu de aanleg van drie padelbanen aangevraagd op een groenstrook direct naast de twee noordoostelijk gesitueerde tennisbanen. Qua beeld vindt padel plaats in een kooi-achtige constructie bestaande uit een stalen frame en deels voorzien van hardglazen wanden en deels van stalen gaasmatten in een antraciete kleurstelling. De hoogte van de wanden varieert van 3 tot 4 meter. Per baan worden vier (LED) lichtmasten geplaatst met een hoogte van 6 meter. Tussen de grote parkeerplaats en de padelbanen resteert een groenstrook.

De voorzieningen van deze relatief nieuwe racketsport sluiten aan bij die van het bestaande tenniscomplex. De padel velden zijn kleiner en de lichtmasten minder hoog als bij tennis. De transparantie van de padelkooi is fors, zodat dit qua beeld geen wezenlijk obstakel wordt. De donkere kleurstelling van de constructie draagt bij aan een minder opvallend geheel. De lichtmasten zijn rank en slank en de armaturen beperkt van

omvang. De banen zijn welstandsmatig passend op dit sportcomplex.

Datum
23 september 2024

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

Pagina
8 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

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 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:

Datum
23 september 2024

Pagina
9 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

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

Op grond van de plankaart van het bestemmingsplan "Facetplan groen en bomen" zijn de volgende aangevraagde werkzaamheden vergunningplichtig gesteld:

- Het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen.
- Het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies installaties of apparatuur.
- Het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels of beken.
- Het ophogen, bodem verlagen of vergraven, egaliseren en ontginnen van gronden.

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- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden 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 het volgende overwogen:

- Dat ten aanzien van deze werkzaamheden geen redenen zijn 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:

Datum
23 september 2024

Pagina
10 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

Bestemmingsplan

Kleine planologische afwijking

- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Malburgen - Oost" aan het onderhavige perceel de bestemming 'Sport' is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 1.2 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 de aanvrager met een parkeeronderzoek heeft aangetoond dat er voldoende ruimte is op eigen terrein.
- 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

Stedenbouw

Ruimtelijk en functioneel passen de padelbanen goed binnen het complex. De hekken zijn transparant en tasten de openheid van het gebied niet essentieel aan. Een situering buiten het bouwvlak is dan ook ruimtelijk akkoord.

In de ROB wordt op bladzijde 20 uitgelegd waarom het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar zou zijn en Stedenbouw volgt deze redenering. De ROB is daarmee vanuit Stedenbouw akkoord.

Landschap

Het plan draagt niet bij aan het behoud, herstel en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke waarden, want er worden padelbanen aangelegd op een terrein wat nu overwegend groene invulling heeft. Echter, dit groen maakt geen

deel uit van de groene hoofdstructuur van het park en omgeving. De aantasting van de landschapswaarden is dan ook aanvaardbaar, op voorwaarde dat het verlies aan groen (struiken en kleine bomen) van 1000 m² elders op het sportpark gecompenseerd dient te worden.

Datum
23 september 2024

Pagina
11 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

Deze compensatie kan gevonden worden als het ontwikkelvoorstel van de landschapsarchitecten Houtman en Sander van december 2022 verder wordt uitgewerkt in concrete (her)inrichtingsvoorstellen voor de deelgebieden 1 t/m 7. Het ontwikkelvoorstel toont aan dat er voldoende mogelijkheden zijn om het sportpark te vergroenen en dit levert uiteindelijk een versterking op van de landschaps- en natuurwaarden van het park als geheel. Het plan en de ROB is daarmee vanuit Landschap akkoord.

Groen en ecologie

Het omvormen van groen naar verharde velden draagt niet bij aan het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden. Gekozen is om deze waarden te compenseren in het nieuw in te richten sportpark Bakenhof. De compensatie van het verlies aan groen (circa 1.000 m²) zal binnen één of meerdere deelgebieden plaatsvinden in de vorm van de aanleg van nieuw groenoppervlak (kwantitatief) en het planten van een variatie aan inheemse boomsoorten (kwalitatief). Dit is ook opgenomen in de ROB en wordt bij de planfase en ontwerp van het sportpark als voorwaarde meegenomen. Dit zorgt voor voldoende herstel van de waarden die ter plekke van de padelbanen verloren gaan.

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. Daarnaast zijn er compenserende maatregelen opgenomen voor de toename aan verharding. De ROB is vanuit Water akkoord.

Omgevingskwaliteit

Het lichtplan is akkoord. Ook het akoestisch onderzoek is akkoord. Uit het onderzoek blijkt dat voor geluid het plan ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.

Mobiliteit

De ROB geeft op pagina 38 en 39 een juiste onderbouwing. De padelbanen aan de Huissensestraat 285 leveren 84 verkeersbewegingen gemiddeld per dag. Dit is een beperkte

wijziging en levert naar verwachting geen problemen op. De Huissensestraat is bovendien een ontsluitende weg.

Datum
23 september 2024

Pagina
12 van 12

Zaaknummer
ODRA23AB1686

In de Beleidsregels parkeren zijn geen normen opgenomen voor padelbanen. Voor de normen zijn de meest voor de hand liggende normen gehanteerd: die voor tennisbanen. Voor tennisbanen geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per baan. Bij de Huissensestraat zijn meer sporten te beoefenen. Het sportpark biedt in de toekomstige situatie ruimte aan:

- binnen- en buitenbanen voor handboogschieten (inclusief lopers voor schermen);
- 2 rugbyvelden;
- 2 voetbalvelden;
- 1 Cruyff Court;
- 6 tennisbanen;
- 3 padelbanen.

De totale parkeerbehoefte komt uit op 119 en de capaciteit bedraagt 213.

Het plan is vanuit Mobiliteit akkoord. Ook de ROB is akkoord.

Bodem

De paragraaf in de ROB ten aanzien van Bodem is akkoord.

Erfgoed

Het plan en de ROB is ten aanzien van Erfgoed akkoord.

Archeologie

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

Conclusie: akkoord

- Het realiseren van padelbanen is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar.
- Het plan doet geen onevenredige afbreuk aan het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.
- De ROB is akkoord.