



Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan JumpXL

Locatie: Van Oldenbarneveldtstraat 91 Arnhem

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. Planbeschrijving	7
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2 Functies	9
2.3 Planontwikkeling (incl. ruimtelijk inpassingsplan)	9
3. Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Waterschapsbeleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie/toekomstvisie StAB	21
3.4.2 Sportbeleid	21
3.4.3 Cultuurhistorie	22
3.4.4 Groenplan Arnhem	23
4. Haalbaarheid	24
4.1 Milieuaspecten	24
4.1.1 Bodem	24
4.1.2 Akoestiek	26
4.1.3 Lucht	28
4.1.4 Externe veiligheid	29
4.1.5 Bedrijvigheid	30
4.2 Overige aspecten	32
4.2.1 Flora en fauna	32
4.2.2 Water	33
4.2.3 Cultuurhistorie	36
4.2.4 Verkeer en parkeren	36
4.2.5 Duurzaam bouwen	38
4.2.6 Kabels en leidingen	38
5. Economische uitvoerbaarheid	39
6. Samenvatting en conclusie	40
7. Procedure	41

Bijlagen: Verkennebodemonderzoek, bureau PJ Milieu BV, rapportnr 1563801A, dd. 16 maart 2016;
 Akoestisch onderzoek, ABOVO Acoustics, projectnr. B1921-1-R, dd. 12 februari 2018.

Colofon



Opdrachtgever	: B. Klein Herenbrink
Project	: JumpXL Arnhem
Projectleider	: M. van de Water, Palazzo Duiven
Datum	: 4 mei 2018 definitief
Rapportnummer	: PBO18012901.1
Opgesteld door	: J.H.B. Oosterink

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

De heer Klein Herenbrink van Mach4Metal BV heeft het planvoornemen tot realisatie van een trampolinehal Jump XL aan de van Oldenbarneveldtstraat 91 in Arnhem.

Het bouwplan valt in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Westervoortsedijk” van de gemeente Arnhem. Aan de onderhavige locatie is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Detailhandel-Motorbrandstoffen en Bedrijventerrein categorie IV” toegekend. Het tankstation is gesaneerd. In de (structuur)visie van de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) is de locatie en de omgeving voorzien te worden herbestemd met aangepaste bedrijvigheid en een recreatiezone (landschapspark Rijnpark) tussen bedrijfsterrein en de woonwijk. De realisatie van een trampolinehal past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Het plan voor de trampolinehal (hierna: “bouwplan JumpXL”) is voorgelegd aan de gemeente en de omgevingsdienst regio Arnhem. Deze hebben aangegeven dat het initiatief in beginsel past in de visie op de gebiedsontwikkeling. Het bevoegd gezag is onder voorbehoud van een goede Ruimtelijke Onderbouwing, bereid medewerking te verlenen aan een planologische procedure voor inpassing van het bouwplan.

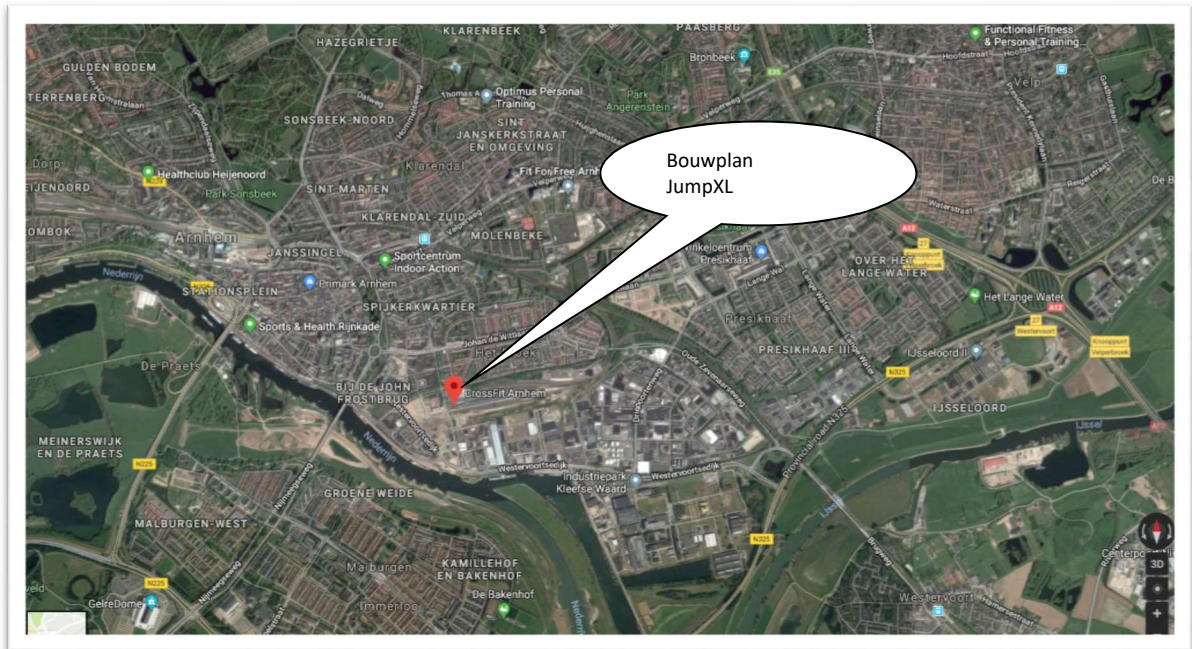
Aan Planburo Oosterink, adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen is door de initiatiefnemer dhr. Klein Herenbrink, opdracht gegeven de ruimtelijke onderbouwing te vervaardigen.

Dit rapport is de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken.



1.2 Plangebied:

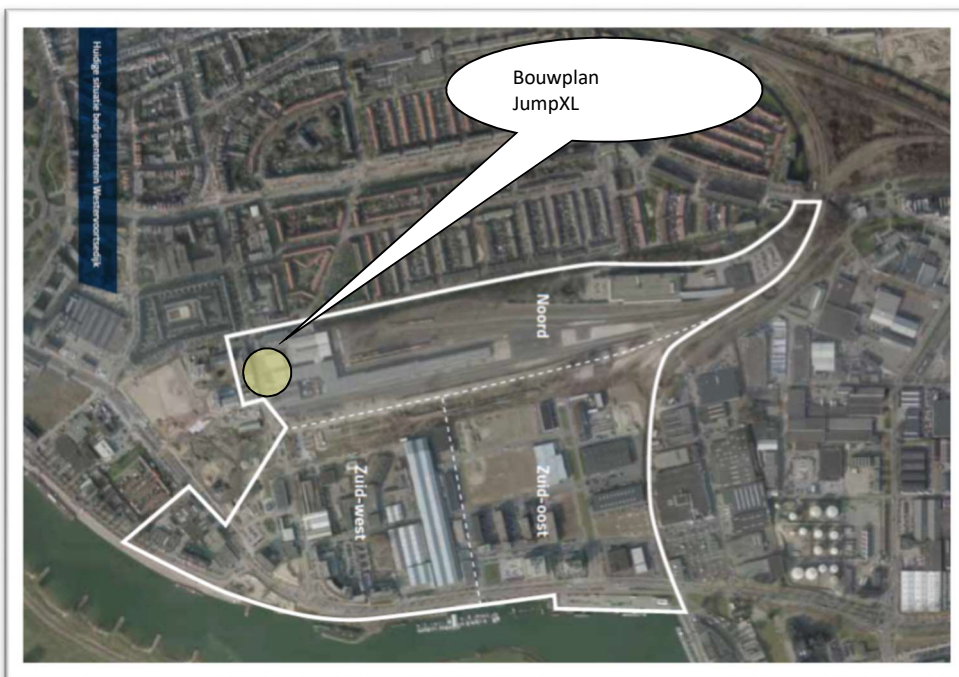
Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Westervoortsedijk in Arnhem ten noorden van de Nederrijn.



Regionale situering bouwplan JumpXL

Bron: Google Earth.

Het bouwplan JumpXL is geprojecteerd op de locatie van een voormalig verkooppunt voor brandstoffen aan de van Oldenbarneveldtstraat, in het noordwestelijke deel van het bestemmingsplan Westervoortsedijk op de rand met de woonwijk “Het Broek”.



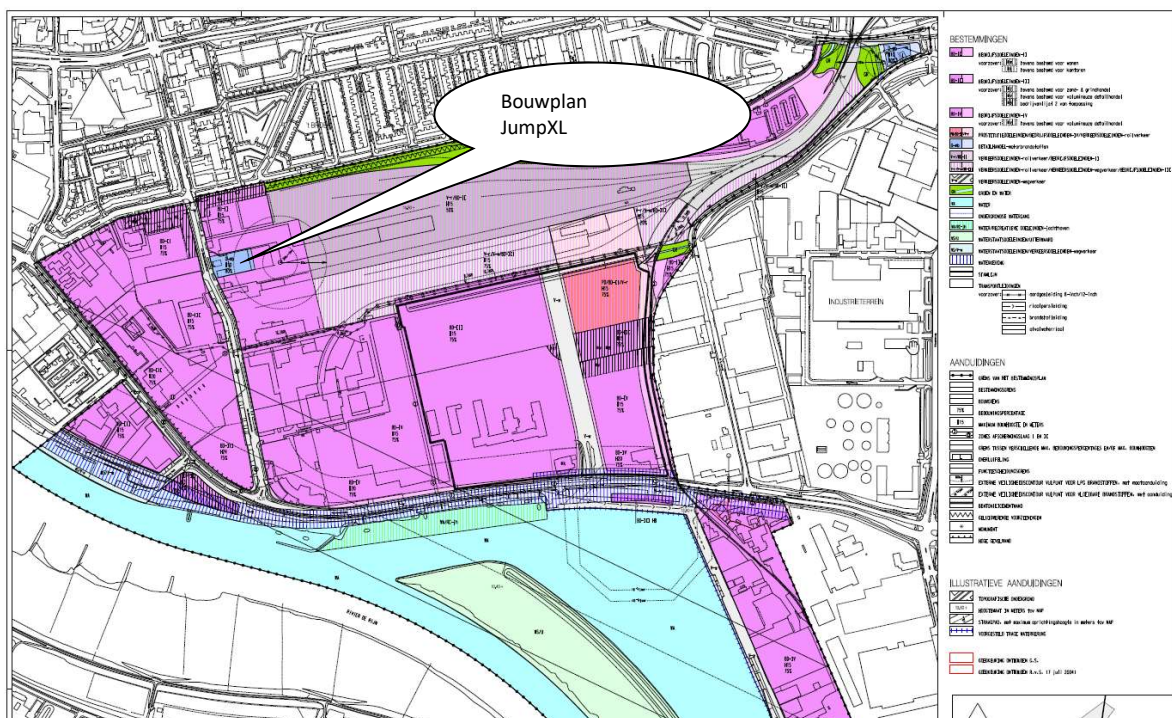
Lokale situering bouwplan JumpXL

qBron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied, valt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westervoortsedijk' en betreft een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan "Industrieterrein" (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 juni 1963), een herziening van het bestemmingsplan "Spooremlacement Industrieterrein" (vastgesteld op 20 april 1976 en goedgekeurd op 13 oktober 1976) en een herziening van bestemmingsplan "Industrieterrein Westervoortsedijk (wijk V)" (vastgesteld op 18 april 1950, aanvulling voorschriften vastgesteld op 23 juni 1975 en goedgekeurd op 18 december 1975).

Het betreft een oud bestemmingsplan waarvoor een structuurvisie is opgesteld met een voornemen tot algehele revitalisering en herontwikkeling.



Fragment bestemmingsplankaart, overzicht revitalisering

Bron: Gemeente Arnhem

De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft een nadere structuurvisie gemaakt voor het oude bedrijventerrein met een toekomstvisie op de herontwikkeling van het bedrijventerrein en de aansluiting op naastgelegen woongebieden. De bedoeling is de voormalige grootschalige zware industrie om te vormen naar een gebied met kantoren, detailhandel en (innovatieve) kleinschalige industrie en zakelijke dienstverlening in bedrijfsverzamelgebouwen. Het bedrijventerrein wordt dan een natuurlijk overgangsgebied tussen een zich oostwaarts uitbreidend stadscentrum met woningen en de bedrijventerreinen. Het voormalige spooremlacement is voorzien zich deels te ontwikkelen tot een parkzone met recreatieve voorzieningen.



Toekomstvisie Westervoortsedijk

Bron: StAB

De huidige bestemming voor de locatie van bouwplan JumpXL op de hoek van Oldenbarneveldtstraat en Emplacementstraat is "Detailhandel-Motorbrandstoffen en Bedrijventerrein categorie IV". Deze bestemming past niet in de toekomstvisie/structuurvisie.

Het bouwplan JumpXL past niet in de huidige bestemming maar wel in de revitaliseringsplannen en de toekomstvisie/structuurvisie.

Conclusie:

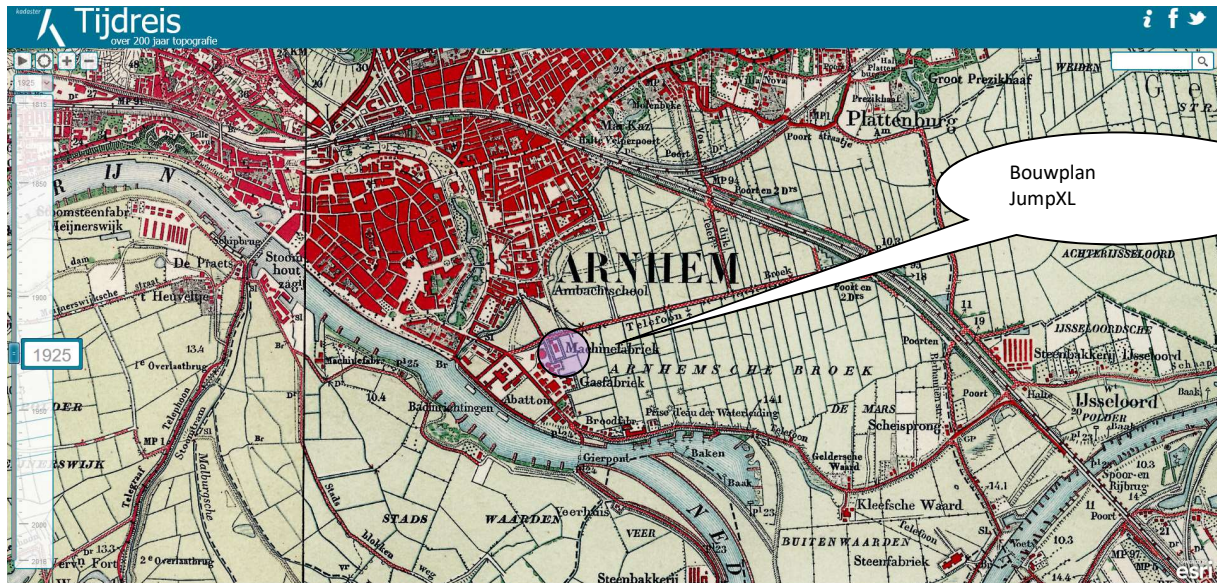
Het bouwplan JumpXL voor de realisatie van een trampolinehal past niet in het vigerende bestemmingsplan maar wel in de toekomstvisie/structuurvisie van het bedrijventerrein. Ten behoeve van de inpassing dient een planologische procedure te worden gevoerd.

2. Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De stad Arnhem is ontstaan op de rand van het stuwwalmassief Veluwe en het Rijndal. De stad heeft zich geleidelijk ontwikkeld tot een belangrijk knooppunt en de hoofdstad van Gelderland.

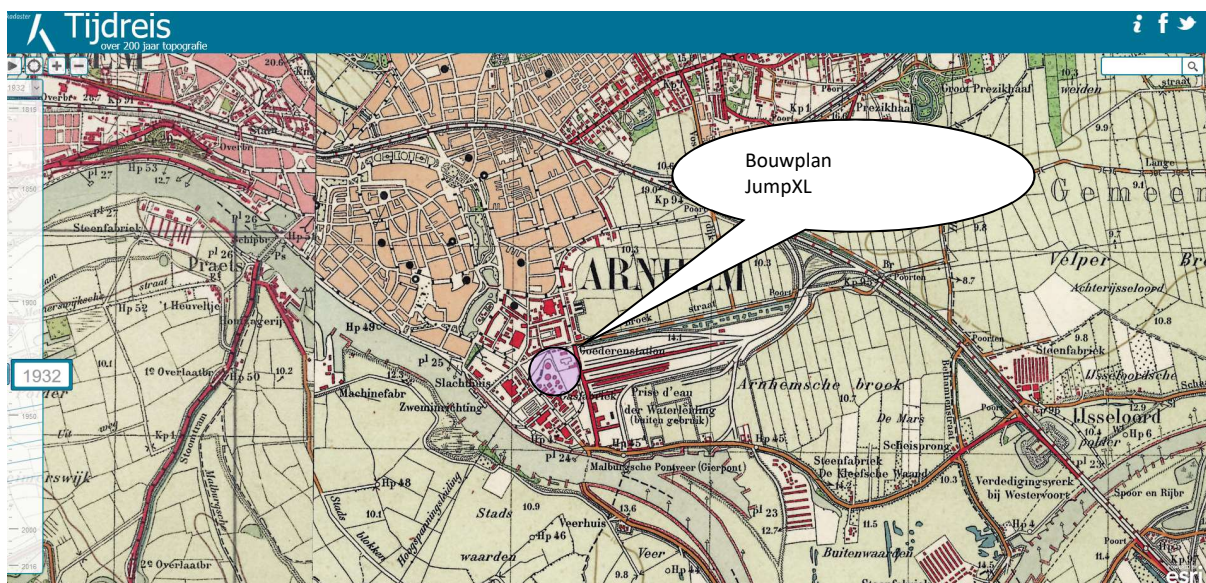
Met de industrialisatie vanaf de 19^{de} eeuw kwam er behoefte aan bedrijventerreinen naast de oorspronkelijke woongebieden. De eerste aaneengesloten “industrieterreinen” naast de in de stad aanwezige bedrijvigheid ontstonden in de zone langs de rivier aan de zuidzijde van de stad.



Situatie 1925

Bron: Tijdsreis (kadaster)

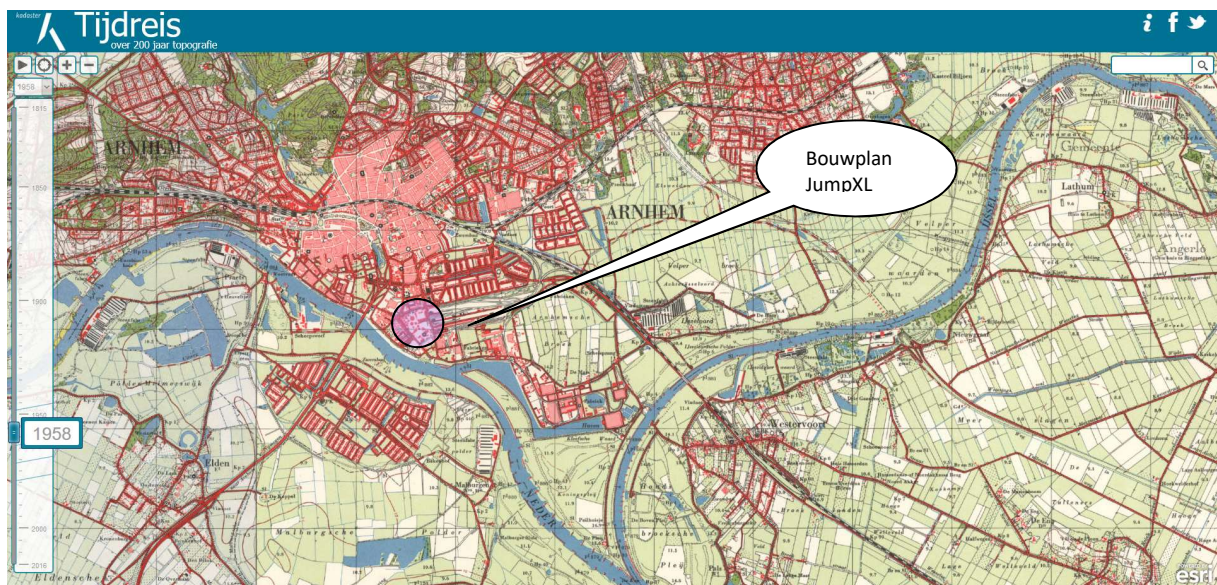
Rond 1930 is het bedrijventerrein ook ontsloten door middel van het spoornet en de aanleg van het “Goederenstation”. Dit heeft de ontwikkeling van de grootschalige zware industrie in gang gezet. Ook de Gasfabriek werd hier gevestigd.



Situatie 1932

Bron: Tijdsreis (kadaster)

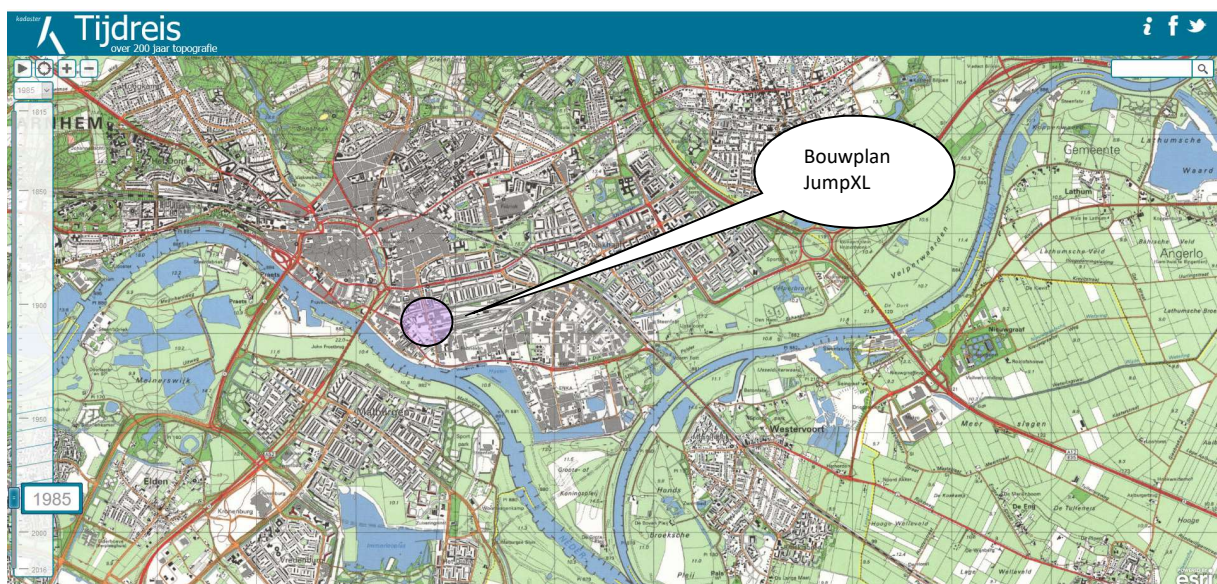
Rond 1957 ontstond de “Rijnsprong” met nieuwbouw van woningen ten zuiden van de Rijn. Geleidelijk groeiden de industrieterreinen in zuidoostelijke richting van Westervoort en de ontwikkeling van de havens voor vrachtschepen.



Situatie 1958

Bron: Tijdreis (kadaster)

In de 2^e helft van de vorige eeuw groeiden de industrieterreinen richting de IJssel in oostelijke richting.



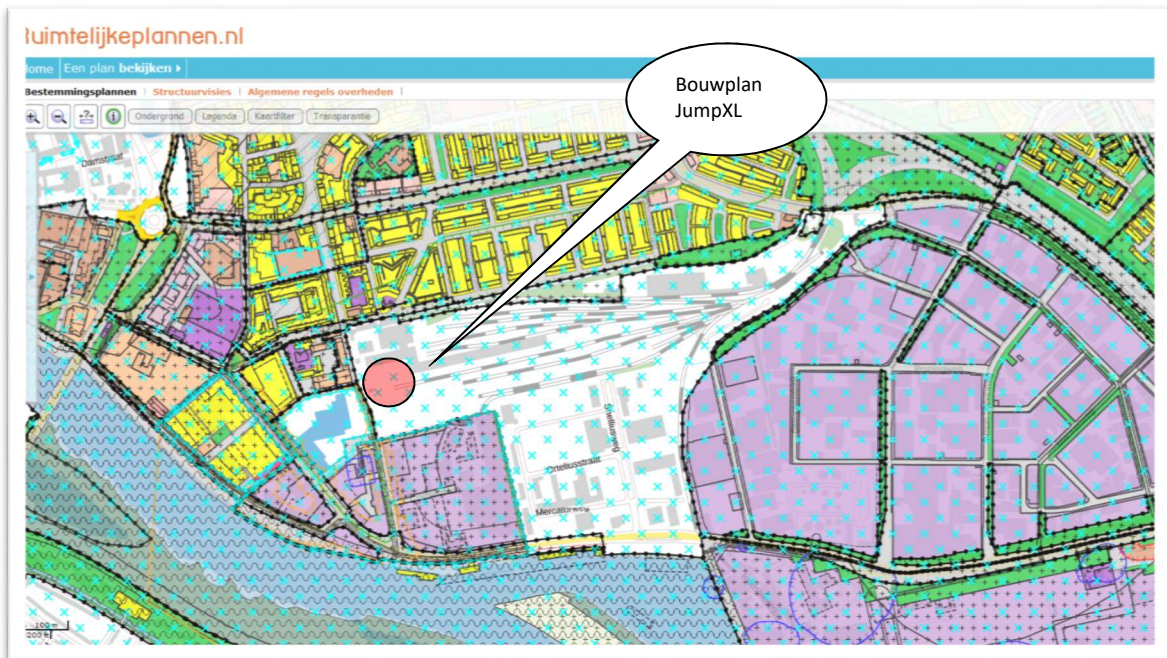
Situatie 1985

Bron: Tijdreis (kadaster)

Met de leeftijd van de industrieterreinen en de maatschappelijke ontwikkeling met behoefte aan woongebieden nabij het stadscentrum ontstond de behoefte aan visie op de toekomst. Hieruit is de voornoemde toekomstvisie ontstaan met behoefte naar meer passende bedrijvigheid en integratie met woongebieden.

2.2 Functies:

Het plangebied ligt op de rand met de woongebieden van het centrum van Arnhem. Aan de overzijde van de van Oldenbarneveldtstraat liggen woningen en kantoren (gemengd wonen en bedrijven). Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is voorzien te worden gerevitaliseerd en herontwikkeld (zie paragraaf 1.3).



Uitsnede functies rondom het plangebied

Bron: Ruimtelijke Plannen

2.3 Planontwikkeling:

De heer B. Klein Herenbrink heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een trampolinehal. Aan de achterzijde is een gedeelte opslaghal. Dit plan is ontworpen door Palazzogroep. De notitie "Nieuwbouw Jump-XL Arnhem" is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.



Impressie trampolinehal JumpXL Arnhem

Bron: Palazzo Duiven



Voorontwerp plattegrond gebouw en terrein JumpXL Arnhem Bron: Palazzo Duiven/Planburo Oosterink

De trampolinehal wordt ingepast met een oppervlakte van 2141 m² (westelijke deel hal) en 378 m² voor het deel opslaghal (oostelijke deel) aan de Emplacementsstraat. Aan de westzijde komt een parkeerplaats met 30 parkeerplaatsen, achter het gebouw is ruimte voor extra parkeer capaciteit van 30 parkeerplaatsen, het totaal is daarmee 60 parkeerplaatsen.

Tegen de westgevel worden terzijde van de entree fietsenklemmen geplaatst en is ruimte voor ca. 40 fietsen. De bestaande bomen langs de van Oldenbarneveldtstraat worden ingepast. Aan de straatzijde wordt de parkeerplaats afgezoomd met een haag.



Sfeerimpressie interieur JumpXL Arnhem

Bron: Palazzogroep



Sfeerimpressie horeca en panorama JumpXL Arnhem

Bron: Palazzo Duiven

Horeca en detailhandel

Er is alleen sprake van ondergeschikte horeca en detailhandel. Deze zijn alleen voor klanten na entree tot het gebruik van de trampolinehal en niet voor passanten.

Ondergeschikte horeca: De horecavoorzieningen van Jump XL zijn uitsluitend gericht op de eigen bezoekers en zijn niet toegankelijk voor niet-bezoekers. Bezoekers van Jump XL bezoeken het trampolinecentrum primair voor gebruik van de trampolines en betalen hiervoor een toegangsprijs van EUR 10 / uur. De aanwezige horeca is ondersteunend (verkoop van koffie, thee, frisdrank en snacks) en alleen voor bezoekers. Jump XL verkoopt geen alcoholische dranken, aangezien dit niet past in het concept en niet passend is voor verkoop aan het leeuwendeel van onze doelgroepen.

Ondergeschikte detailhandel: Jump XL zal op het bedrijventerrein geen detailhandel drijven. Wel verkoopt Jump XL alleen aan eigen bezoekers zogenaamde "jumpsokken": deze sokken bieden (in verband met de veiligheid van onze bezoekers) extra grip d.m.v. de op de sokken aangebrachte veiligheidsnoppen en zijn voor al onze bezoekers verplicht voor betreding van de trampolines. Deze sokken zijn alleen te koop voor bezoekers van het trampolinecentrum en niet te koop voor buitenstaanders. De verkoop van jumpsokken is daarmee ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's en (her)inrichting van bedrijventerreinen.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van bouwplan JumpXL, staat in de SVIR het volgende wat van invloed is.

De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor de (her)inrichting van bedrijventerreinen. Het betreft in de onderhavige situatie de herontwikkeling van een oud industrieterrein naar een eigentijds bedrijventerrein met diverse kleinschalige bedrijvigheid en op basis van een toekomstvisie/structuurvisie voor herstructurering (zie paragraaf 1.3).

Het bouwplan JumpXL past daarom in het Rijksbeleid.



Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

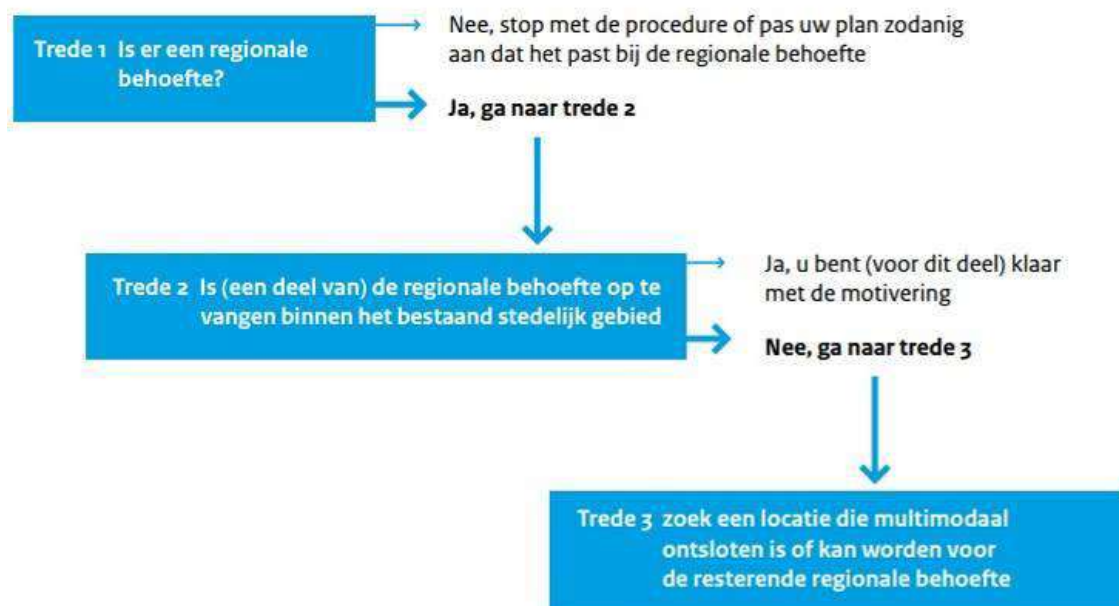
Besluit ruimtelijke ordening en gewijzigde ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de Ladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen. De Ladder bestaat uit drie treden:

1. trede 1: Behoefte:
voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
2. trede 2: Binnen- of buitenstedelijk:
als er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
3. trede 3: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:
als gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De navolgende afbeelding toont een schematisch overzicht van de treden van de Ladder.



Overzicht treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: handreiking Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Trede 0

Bij deze manier van presenteren lijkt het of de eerste stap die genomen moet worden het aantonen van de actuele regionale behoefte is. Maar daaraan vooraf gaat natuurlijk de vraag of de Ladder wel van toepassing is. Daarmee wordt bedoeld dat eerst vast moet staan of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij een "strengere

uitleg" van het begrip "stedelijke ontwikkeling" zou nagenoeg ieder bouwplan daaronder vallen. Dat is echter nooit de bedoeling geweest.

In de eerste plaats blijkt dat uit de achtergrond van en motivatie bij de Ladder, zoals die is opgenomen in de SVIR. De Ladder is bedoeld om een goede afweging te kunnen maken bij de regionale planning van met name nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.

In de tweede plaats blijkt dit uit de publicatie van de "Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking" op de website de Rijksoverheid. In de Handreiking wordt een nadere omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" gegeven. Het gaat daarbij om:

- werken: (1) bedrijventerreinen, zoals distributierreinen, (2) industrieterreinen (3) gemengde terreinen, (4) zeehaventerreinen en (5) kantoorlocaties;
- detailhandel: de Ladder richt zich op initiatieven voor stedelijke detailhandel in stedelijke centra, subcentra en in woonomgevingen en op de grootschalige detailhandel en volumineuze detailhandelsvestigingen (woonboulevards, bouwmarkten, factory outlet, retailparken, et cetera);
- overige stedelijke voorzieningen: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Uit de Handreiking blijkt dat onder verstedelijking relatief grote en substantiële ontwikkelingen worden bedoeld, waarbij op regionaal niveau een goede planning en afstemming tussen de verschillende locaties en gebieden nodig en gewenst is om overprogrammering te voorkomen. Bij de regionale behoefte speelt bovendien het tegen elkaar afwegen van verschillende locaties een belangrijke rol. Het gaat daarbij om een goed overleg en afspraken tussen de verschillende overheden en partijen, zoals die bijvoorbeeld worden vastgelegd in de regionale bedrijvenconvenanten.

In de derde plaats blijkt dit uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Na de inwerkingtreding van de Ladder in 2012 is er een stroom uitspraken van de ABRS op gang gekomen, waarbij op veel punten een nadere interpretatie en uitleg is gegeven over de verschillende bepalingen en onderdelen van de Ladder. Daarbij is ook ingegaan op de vraag wat onder het begrip stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan. Uit deze uitspraken volgt dat er een zekere ondergrens wordt gehanteerd over wat een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder is. Bij kleinschalige initiatieven hoeft de Ladder niet te worden toegepast. Hoewel het laatste woord hierover nog niet is gesproken, biedt de jurisprudentie wel een aantal handvatten, die nu als richtsnoer kunnen dienen. Zo is een woningbouwlocatie voor negen woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Kleinschalige bedrijfsbebouwing van 400 m² op een kavel van 2.360 m² blijkt dat ook niet te zijn. In de uitspraken wordt niet alleen gewicht toegekend aan de kleinschaligheid van de bebouwing, maar ook aan een beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden.

Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoekslasten te verminderen. De effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: "behoefte". Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat nadrukkelijk worden gemotiveerd in de toelichting. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

conclusie:

Een stedelijke ontwikkeling (zoals indoor sport en leisure) dient bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden en te voorzien in een behoefte.

Toetsing

Bestaand stedelijk gebied

De inpassing van Jump XL vindt plaats op het bedrijventerrein “Westervoortsedijk” te Arnhem. De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft een toekomstvisie opgesteld voor de (her)ontwikkeling van de open Arnhemse bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is voorzien zich verder te ontwikkelen in de lijn van de afgelopen decennia van grootschalige zware industrie naar kantoren, detailhandel en (innovatieve) kleinschalige industrie en zakelijke dienstverlening in bedrijfsverzamelgebouwen. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is daarmee een natuurlijk overgangsgebied geworden tussen een zich oostwaarts uitbreidend stadscentrum met woningen en de overige bedrijventerreinen. Het naastliggende voormalige spoor-emplacement is voorzien zich te ontwikkelen tot een groenzone met landschapspark en recreatieve voorzieningen.



De inpassing van Jump XL past in de lijn van herontwikkeling van het bedrijventerrein met aangepaste bedrijvigheid als buffer tussen de woonwijk en industrie. Tevens vindt aansluiting plaats op de landschapsparkzone met recreatieve ontwikkelingen.

Conclusie:

De inpassing van Jump XL vindt plaats in een bestaand verstedelijkt gebied, past in de gebiedsontwikkeling en is daarmee een passende en een duurzame stedelijke voorziening.

Behoefte

De gemeente Arnhem voert een actief beleid ten aanzien van sport en bewegen met een hoog ambitieniveau (75% van de Arnhemmers sport of beweegt in 2016). Hiervoor wordt o.a. gestuurd op accommodaties voor sport en beweging. Een trampolinehal is een uitdagende, populaire en passende voorziening voor jong en oud.

Samenvatting SPORTVISIE

SPORTVISIE - Arnhemse visie op sport & bewegen

Waarom een nieuwe sportvisie?
Er zijn veel maatschappelijke ontwikkelingen, zoals:

- vergrijzing (meer aandacht voor bewegen en andere manier van sporten)
- ander type sporter, andere sportbehoefte
- overgewicht jeugd
- ander type vrijwilliger
- kandidatuur Olympische Spelen 2028 & Nederland Sportland 2016.

Ambitie
De ambitie van het nieuwe sportbeleid is: 75% van de Arnhemmers sport of beweegt in 2016.

Hoe gaan we dat bereiken?
De middelen die we inzetten om deze ambitie te bereiken zijn:

- activering (specifieke groepen en talentontwikkeling)
- vitale sportvereniging en sportiviteit & respect
- accommodaties en tarieven.

Activering specifieke groepen en talentontwikkeling
Hoewel bepaalde groepen in Arnhem intensief sporten, ligt de gemiddelde sportdeelname van de Arnhemse bevolking net iets onder het gemiddelde van andere grote steden. Ruim 35 % van de Arnhemmers sport/ beweegt niet of zeer weinig. Lagere percentages sporters/ bewegers vindt men vooral onder gehandicapten, jongeren van 12-18 jaar, 25-34 jarigen, 65-plussers en mensen met

een lage sociaal economische status. Deze mensen moeten extra worden geactiveerd om te gaan bewegen en sporten.

Topsport is om diverse redenen waardevol voor de stad. Inwoners voelen zich betrokken bij hun stad door topsportevenementen en topsportprestaties. Topsport zet veel mensen (en vooral jongeren) er toe aan ook zelf te gaan sporten. Topsportevenementen zijn een uitbreiding van de mogelijkheden voor passieve recreatie, zijn sociale ontmoetingsplaatsen en bieden kans op leuk en uitdagend vrijwilligerswerk. Daarom hebben talentontwikkeling en topsport nadrukkelijk een plek in de sportvisie.

De uitgangspunten zijn:

- Meer samenwerking tussen onderwijs, welzijn, zorg, veiligheid, wijk, corporaties, commerciële sportaanbieders en verenigingen. Verenigingen die hierin een voortrekkersrol (willen) spelen, worden door het tarievenstelsel gefaciliteerd.
- Succes van 'Meedoen Alle Jeugd door Sport' (MAJdS) voortzetten en structureel inbedden bij verenigingen.
- Stimuleren van vernieuwende initiatieven en van het activeren van 'moeilijke' doelgroepen.
- Investeren voor jeugd op het huidige niveau houden. Geen uitbreiding.
- Meer investeren in bewegen en sporten in de openbare ruimte: flexibel, passend bij verschillende doelgroepen.

Sportvisie gemeente Arnhem

bron: gemeente Arnhem

Jump XL is een in Nederland ontwikkelde, internationaal uitgerolde netwerkformule van trampolineparken. Ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in een aantal steden in Nederland:



POSITIEVE ERVARINGEN IN ANDERE GEMEENTEN

Succesvolle vestigingen in Nederland

Op dit moment heeft Jump XL 12 vestigingen in Nederland, waaronder vestigingen die (deels of geheel) in eigen beheer zijn. Gedurende de afgelopen jaren hebben wij onder andere tennishallen en industriële gebouwen succesvol een nieuwe sport- en/of leisure bestemming gegeven door hierin een trampolinepark te vestigen.

Hierdoor hebben wij ruime ervaring met het exploiteren van onze bedrijfsactiviteiten zonder hinder te veroorzaken voor omwonenden en andere belanghebbenden. Wij hebben veel oog voor het borgen van gemeentelijke en buurtbelangen en wij kunnen aantonen dat de vestiging van onze trampolineparken niet tot bezwaren van of conflicten met buurtbewoners of andere belanghebbende partijen leiden.

Enkele redenen van onze succesvolle exploitaties zijn het maatschappelijk verantwoorde karakter van onze activiteiten (hetgeen een hoge acceptatiegraad heeft voor omwonenden en belanghebbenden), de hoge kwaliteit van onze materialen en de deskundigheid en ervaring van de dagelijkse leiding van onze trampolineparken (waarbij oog voor de belangen van de buurt en omgeving een speerpunt is). Onze activiteiten leiden daarnaast niet tot geluids- of verkeersoverlast.

#	Vestiging
1	Aalsmeer
2	Eindhoven
3	Geleen
4	Groningen
5	Haarlemmermeer
6	Horst
7	Oisterwijk
8	Rotterdam
9	Spijkensisse
10	Waalwijk
11	Zandvoort
12	Zoetermeer



In de omgeving Arnhem is 1 vergelijkbare indoor voorziening aanwezig (Bounz, Klarendal). Deze hal ligt ingesloten in een woonwijk en met beperkte parkeermogelijkheden en daardoor functionele beperkingen. Bounz, het eerste netwerk van trampolineparken in Nederland, richt zich echter voornamelijk op de wereld van het turnen (de eigenaar/oprichter van Bounz heeft ook een achtergrond in het turnen) en spreekt daarmee een beperktere, smallere doelgroep van op de turnsport gerichte springers aan.

Jump XL heeft als internationaal merk de ambitie om “trampolinespringen” door te ontwikkelen en “jumpen” voor een bredere doelgroep geschikt te maken. Dit doet Jump XL door in haar trampolineparken attracties toe te voegen aan de traditionele trampolinevelden. Zo bevatten Jump XL parken zogenaamde “beams”, evenwichtsbalken boven foambakken die behendigheid en balans combineren met een spelelement. Ook zijn Jump XL parken uitgerust met zogenaamde “ninja courses”, obstakelparcoursen die kracht, snelheid en behendigheid combineren en een trainings- en competitie-element toevoegen. Daarnaast organiseert Jump XL zogenaamde “jump fitness” klassen. Jump XL richt zich hierbij primair op de jeugd van 8 – 24 jaar. Secundair maken ook volwassen en groepen (zoals scholen en sportverenigingen) deel uit van de doelgroepen.

Op basis van ervaringsregels kan geconcludeerd worden dat het verzorgingsgebied voor een Jump XL trampolinepark bestaat uit minimaal 100.000 inwoners. In dit verzorgingsgebied vallen zowel de primaire vestigingsplaats (Arnhem) alsmede de omliggende dorpen en kleinere steden. De gemeente Arnhem (ruim 150.000 inwoners exclusief omliggende plaatsen) biedt daarmee ruim voldoende bezoekerspotentieel om Jump XL, in aanvulling op Bounz (dat zich als gezegd op andere doelgroepen richt) een gezonde markt te bieden.

De hal voor Jump XL is voorzien voor een brede leeftijdsgroep van gebruikers en de hal is zeer goed bereikbaar vanuit de stad en vanuit de regio. Gelet op de exploitatie en het draagvlak elders in het land kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan een 2e indoor trampolinepark voor de regio Arnhem.

Conclusie:

In de regio Arnhem is 1 vergelijkbare trampolinehal gevestigd en de regionale spreiding, het verbrede concept trampolinespringen en de exploitatie elders in het land toont de behoefte en het draagvlak voor een 2^e hal hiervoor aan.

Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport “Waterbeleid voor de 21e eeuw”, een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zo nodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Conclusie:

Voor het onderhavige bouwplan dient een watertoets plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid:

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In deze visie beschrijft de provincie hoe zij de komende jaren willen omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen daarom uit om mee te denken en te werken.



De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Uitwerking van de Omgevingsvisie voor nieuwe ontwikkelingen en kansen vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. Omdat de ladder van toepassing is op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, komt de ladder hier apart aan de orde.

Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ligt het accent bij ruimtelijke ontwikkelingen op het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder die het Rijk vastlegde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie paragraaf 3.1 De Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan is in deze paragraaf getoetst aan de landelijke ladder.

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebieden en gebouwen te benutten in plaats van het ontwikkelen van nieuwe gebieden of gebouwen. Een goede afweging vraagt om kennis van de bestaande voorraad, gekoppeld aan kennis over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland?
- zo ja, hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Belangrijk is het voorkomen van het vastleggen van bijvoorbeeld woningbouwcapaciteit in uitleglocaties, waardoor transformatie van gebieden en/of (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt.

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte:

- alle nieuwe woningen dienen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda te passen,
- er moet een aangetoonde (regionale) behoefte zijn en de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is verder het volgende van belang:

- bij grootschalige ontwikkelingen is een afweging op grond van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik nodig. Een ontwikkeling is grootschalig als de situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (zoals milieuhinder, verkeersaantrekkende werking) het karakter van het betreffende gebied verandert.
- bij kleinschalige ontwikkelingen is een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet nodig.

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan JumpXL voldoet aan een behoefte en past in de doelen van duurzaam ruimtegebruik en de gebiedsvisie voor het oude te revitaliseren bedrijventerrein Westervoortsedijk.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de Omgevingsverordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Gelderland op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld.

Onderzoek en conclusie

Water

Het hemelwater van het onderhavige bouwplan dient zo mogelijk op het perceel te worden geïnfiltreerd.

Natuur en landschap

Voor het plangebied is geen provinciale sturing op het gebied van natuur en landschap relevant.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rivierenland.

In 2009 hebben de gemeente Arnhem, Waterschap Rivierenland en Waterschap Rijn en IJssel het waterplan Arnhem (2009-2015) vastgesteld. In dit plan geven de waterpartners aan wat zij de komende jaren willen gaan doen om het water in Arnhem mooi, schoon en veilig te maken en te houden. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen: Arnhem aantrekkelijke waterstad, Klimaatbestendig watersysteem en waterketen, Goede kwaliteit water en waterbodem en tot slot Bewustwording.

Het waterschap ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd.

Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil en om het recreatief gebruik van water.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de

belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het waterplan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode (en aansluitend) worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw, industrie en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

Conclusie:

Het bouwplan past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie/toekomstvisie StAB

De inpassing van Jump XL vindt plaats op het bedrijventerrein “Westervoortsedijk” te Arnhem. De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft een toekomstvisie opgesteld voor de (her)ontwikkeling van de open Arnhemse bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is voorzien zich verder te ontwikkelen in de lijn van de afgelopen decennia van grootschalige zware industrie naar kantoren, detailhandel en (innovatieve) kleinschalige industrie en zakelijke dienstverlening in bedrijfsverzamelgebouwen. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is daarmee een natuurlijk overgangsgebied geworden tussen een zich oostwaarts uitbreidend stadscentrum met woningen en de overige bedrijventerreinen. Het naastliggende voormalige spoor-emplacement is voorzien zich te ontwikkelen tot een groenzone met landschapspark en recreatieve voorzieningen. De toekomstvisie StAB is door de gemeente vastgesteld en dient als structuurvisie voor de revitalisering van het bedrijventerrein. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan JumpXL past in het ruimtelijk beleid en de toekomstvisie op het bedrijventerrein Westervoortsedijk.

3.4.2 Sportbeleid

De gemeente Arnhem voert een actief beleid ten aanzien van sport en bewegen met een hoog ambitieniveau (75% van de Arnhemmers sport of beweegt in 2016). Hiervoor wordt o.a. gestuurd op accommodaties voor sport en beweging. Een trampolinehal is een uitdagende, populaire en passende voorziening voor jong en oud.

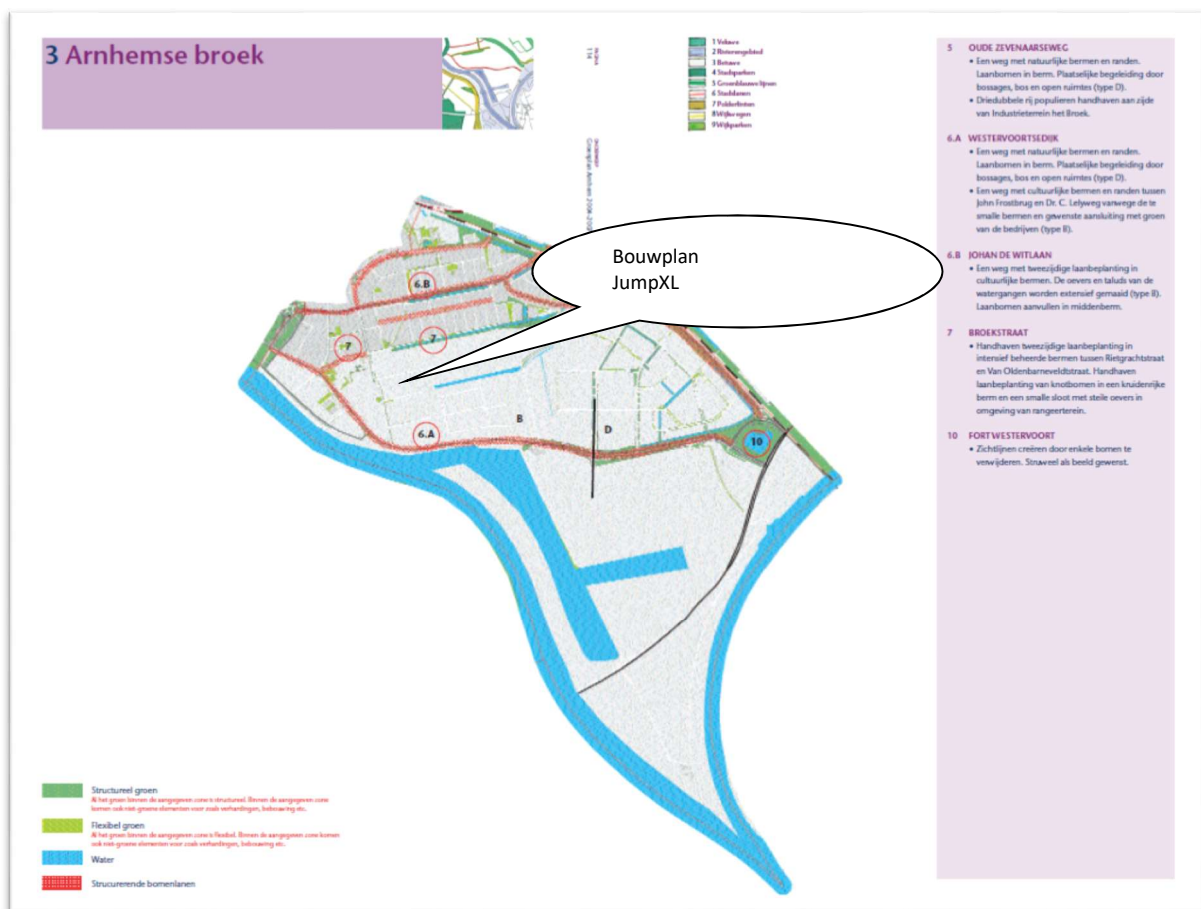
Het plangebied Jump XL ligt in een zone met geroerde gronden op een oud industrieterrein op een locatie van een voormalig tankstation met ondergrondse tanks en voorzieningen. De archeologische verwachtingskaart geeft een lage verwachting, waarde 0 (geel). Zie ook paragraaf 4.2.3.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan JumpXL belemmert geen cultuurhistorische en archeologische waarden.

3.4.4 Groenplan Arnhem

De gemeente Arnhem heeft een groenplan waarin de groenstructuur is vastgelegd en beschermde en te ontwikkelen groenareaal is geaduid. Voor de omgeving van het plangebied is de deelkaart Arnhemse Broek relevant.



Deelkaart Arnhemse Broek, groenplan Arnhem

bron: gemeente Arnhem

Op de wijkkaarten is het onderscheid aangegeven tussen structureel en flexibel wijkgroen. Structureel groen heeft een belangrijke functie in het kader van landschap en cultuurhistorie, ecologie, water en gebruik. Inrichting en beheer zijn hierop afgestemd. Het streven is gericht op het behoud van de groene kwaliteit op de lange termijn. Bij flexibel groen is sprake van meer flexibiliteit in de te kiezen inrichting en beheer van dit groen.

De bomen langs de van Oldenbarneveldtstraat staan ingetekend op de kaart als, "flexibel groen". De bomenstructuur Westervoortsedijk is structureelgroen als ook de groenzone langs de Broekstraat.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan JumpXL belemmert geen groenwaarden indien de bomen langs de van Oldenbarneveldtstraat worden ingepast. Dit is het geval.

4. Haalbaarheid



4.1 Milieuaspecten:

4.1.1 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt bouwwerken mogelijk. Daarom is voor het onderhavig plan een bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door bureau: PJ Milieu BV, rapportnr. 1563801A d.d. 16 maart 2016. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Provincie Gelderland, beschikking evaluatie Van Oldenbarneveldtstraat 91, kenmerk MW97.21552-6022029, d.d. 22 september 1997, projectcode 0172.53.01.

Gemeente Arnhem, beschikking evaluatie HBO tank Van Oldenbarneveldtstraat 91, zaaknummer 2016-06-00800, d.d. 13 juni 2016, projectcode 0172.53.02.

Gemeente Arnhem, beschikking ernst en urgentie NS- Goederenemplacement, Wbb geval 2, d.d. 17 december 2003, projectcode 0735.2435.51090.

Aanleiding en doel

De bodemonderzoeken zijn beoordeeld voor de aanvraag van een Wabo-vergunning, aspect bouwen.

Kwalibo

Het bodemonderzoek voldoet zowel voor veldwerk als voor de analyses aan hoofdstuk 2 van het Besluit bodemkwaliteit.

Het vooronderzoek voldoet aan de NEN 5725 en het bodemonderzoek voldoet aan de NEN 5740.

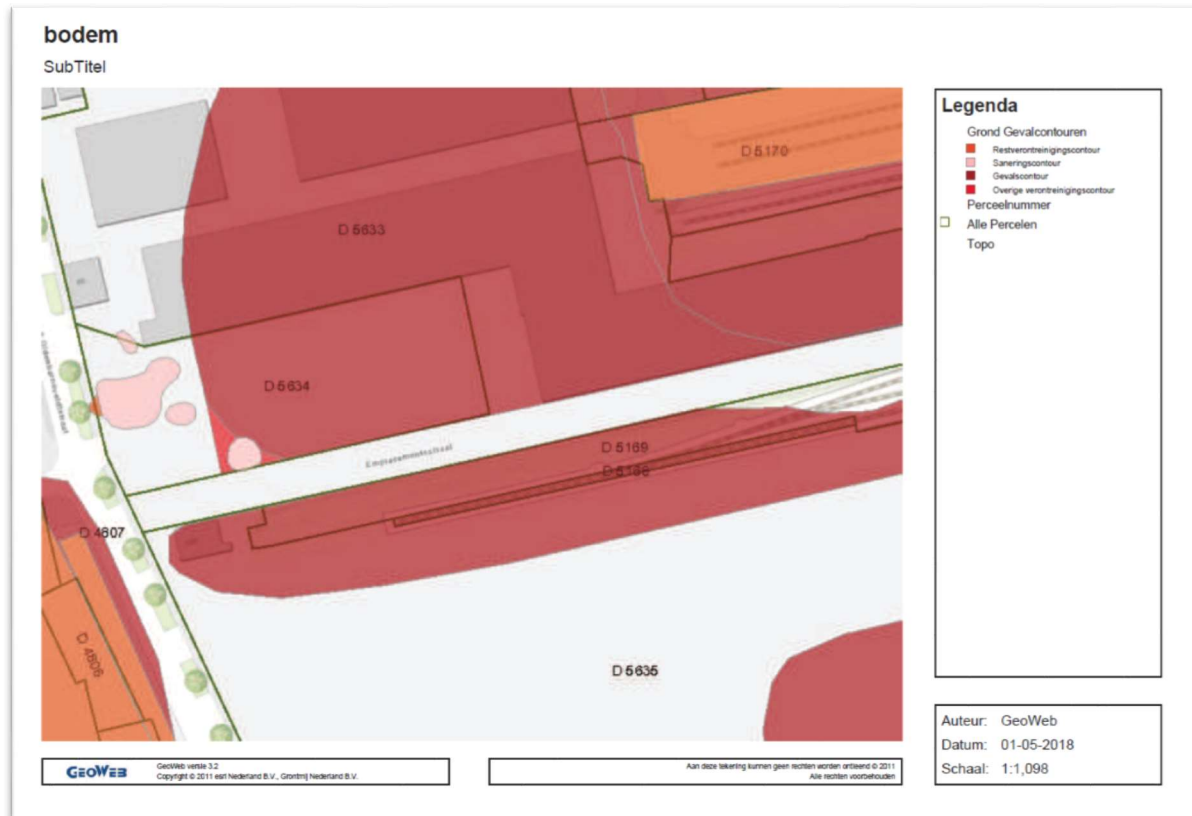
Bevindingen

Op de locatie is sprake van een geval van bodemverontreiniging NS- Goederen Emplacementtraat Wbb geval 2 (locatienummer 0735). De bodem is hier van 0-0,5 m-mv verontreinigd met PAK. Volgens de beschikking is de omvang zowel horizontaal als verticaal in kaart gebracht (de contour is rood aangegeven op onderstaande kaart).

Daarnaast is in 2016 de aanwezige verontreinigingen ten gevolge van tankstation gesaneerd. Uit het resultaten van de sanering blijkt dat de contour van de PAK verontreiniging groter is

dan in de beschikking van 2003 is aangegeven (de uitbreiding van de contour is met roze/rood aangegeven op onderstaande kaart).

Aan de voorzijde van perceel Van Oldenbarneveldtstraat 91 grenzend aan trottoir is nog een restverontreiniging met aromaten aanwezig. De contour hiervan is met geel aangegeven op onderstaande kaart.



Ter plaatse van de Van Oldenbarneveldtstraat 90-92 is een geval met ernstige grondwater met VOCL aanwezig (gevalsnummer 0041). Aangrenzend hieraan is ook de grondwaterverontreiniging geval gasfabriekterrein (gevalsnummer 0017) aanwezig.

Omdat op een deel van het bouwterrein recent (2016; eindsituatie) beperkt onderzoek is verricht, zal een actueel verkennend onderzoek moeten plaatsvinden. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met bijmengingen met puin, die bij voorgaande onderzoeken zijn vastgesteld. Door het adviesbureau is destijds niet aangegeven wat de oorzaak/herkomst van deze puinlaag is en ook is niet onderbouwd of gemotiveerd waarom de locatie, ondanks de aanwezigheid van puin onverdacht is met betrekking tot asbest.

Omdat de PAK contour niet volledig in kaart is gebracht, zal er aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden om de contour aan de westzijde van het geval in kaart te brengen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de saneringscontour van de activiteiten van de voormalige tankstation en garagebedrijf.

Conclusie

Er zal nog een verkennend onderzoek moeten plaatsvinden op het oostelijk deel van bouwlocatie waar alleen eindsituatieonderzoek heeft plaatsgevonden en waar geen bodemsanering is uitgevoerd. Hierbij dient men rekening mee te houden dat als bij het

actueel verkennend bodemonderzoek bijmengingen met puin wordt aangetroffen, gezien de eisen vanuit het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de uitspraak van Raad van State 201508764/1/A1, bij afwezigheid van een goede onderbouwing formeel onderzoek naar asbest moet worden uitgevoerd.

Ook moet er aanvullend onderzoek plaatsvinden om de PAK contour beter in kaart te brengen.

Daarnaast is ook gebleken dat op de locatie sprake is van een tweetal gevallen van ernstige bodemverontreiniging (NS goederenemplacement met PAK en Van Oldenbarneveldtstraat 91 met aromaten) als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit heeft tot gevolg dat voor deze vergunning in plaats van de gebruikelijke inwerkingtreding een afwijkend moment van inwerkingtreding geldt. De omgevingsvergunning **treedt niet eerder in werking dan:**

- a. op grond van [artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming](#) door het bevoegd gezag met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- b. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, oftewel een melding Besluit uniforme sanering (BUS melding) van de Wet bodembescherming bij het bevoegd gezag is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Middels een evaluatierapport dient aangetoond te worden dat de sanering conform het in a t/m b genoemde wijze is uitgevoerd. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het bevoegd gezag Wbb hiermee heeft ingestemd.

Als aanvullende voorwaarde mag gezien de diverse grondwater-verontreinigingen in de omgeving geen grondwateronttrekking plaatsvinden.

of

Uit een bemalingsplan is gebleken dat er geen beïnvloeding van (nabijgelegen) grondwaterverontreinigingen plaatsvinden. En mag er conform bemalingsplan grondwater onttrokken worden.

of

Een melding artikel 28 lid 3 Wbb moet worden ingediend bij bevoegd gezag Wbb.

4.1.2 Akoestiek:

Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Aangezien de voorliggende ontwikkeling een geluidsgevoelige functie mogelijk maakt in de vorm van een trampolinehal en opslagloods binnen de geluidszone van de van Oldenbarneveldtstraat is akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau ABOVO Acoustics. Het onderzoek met projectnummer NB1921-1-R is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluidaspect geen probleem oplevert voor de voorliggende ontwikkeling.

Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

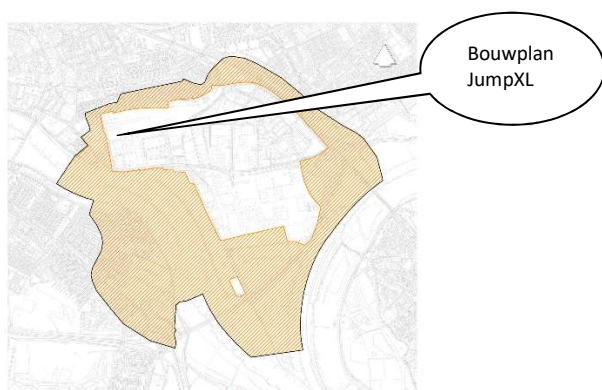
Er is geen spoorlijn nabij.

Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door Industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde Industrielawaai).

Voor het onderhavig plangebied Jump XL is er geen sprake van een nadelige verandering van de bestaande geluidszone. Het bouwplan draagt bij aan de beperking van de toekomstige geluidszone.

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande geluidszones van het bedrijventerrein Westervoortsedijk en het Broek weer.



Figuur 2: Ligging nieuwe geluidszone (oranje gearceerd)

Geluidszone industrie

bron: gemeente Arnhem

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van de Wet geluidhinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 29-05-2017' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,38
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM rekentool

Bron: Kenniscentrum InfoMil Rijkswaterstaat

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.1.4 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

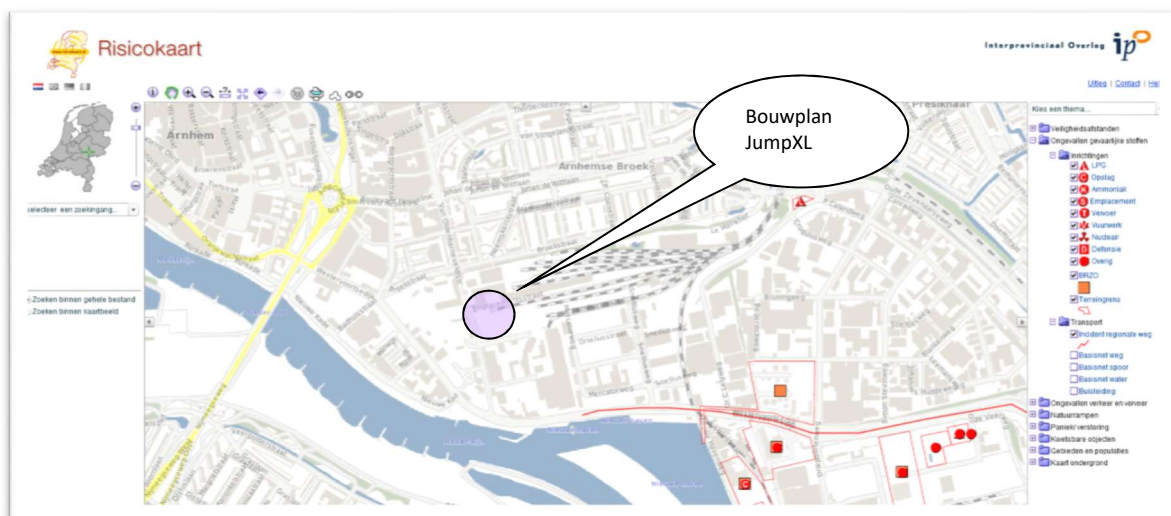
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheidt gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.



Risicokaart Externe veiligheid

Bron: Provincie Gelderland

Onderzoek

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig, de meest nabije bronnen liggen op ruime afstand op bedrijventerrein het Broek.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.5 Bedrijvigheid:

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

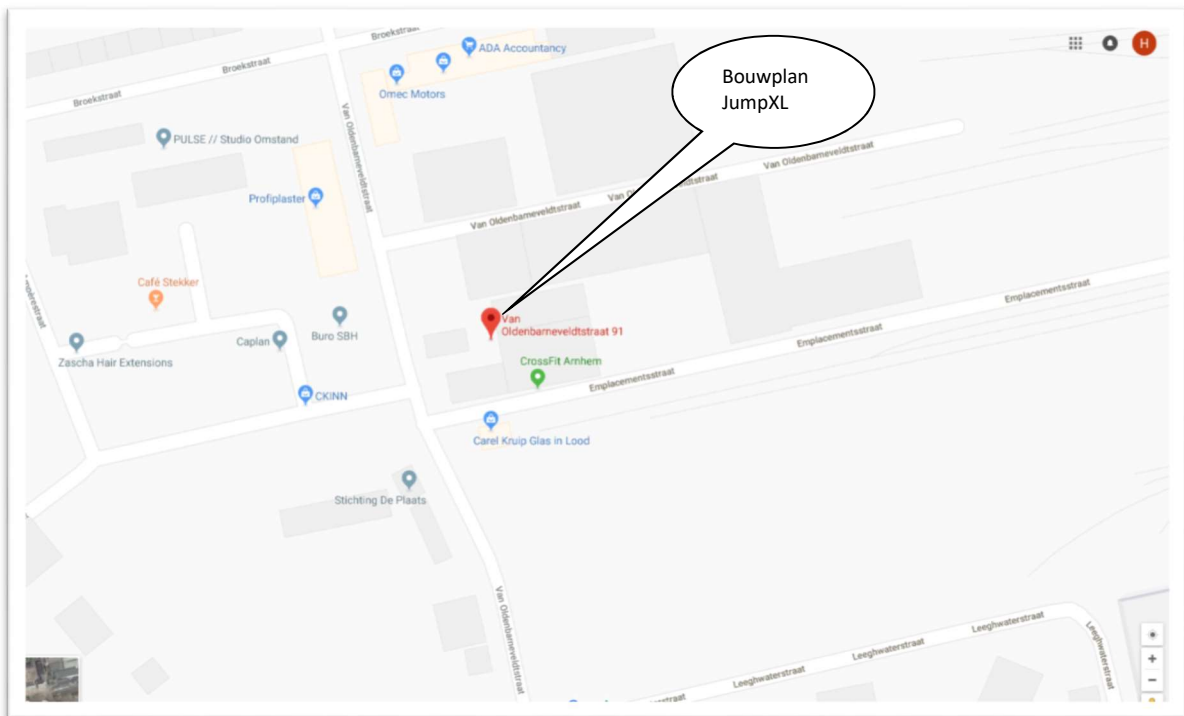
Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

In het voorliggende geval betekent dit enerzijds dat moet worden beoordeeld of de bestaande woningen aan de overzijde van de Oldenbarneveldtstraat hinder kunnen ondervinden van de toekomstige bedrijvigheid.

Het bouwplan JumpXL ligt op het bestaande (te revitaliseren) bedrijventerrein Westervoortsedijk.

Het bedrijventerrein heeft een geluidszone, zie paragraaf 4.1.2.

Het initiatief zelf heeft een SBI-code 9314 (binnensport, referentie bowlingcentra), dit betekent een grootste richtafstand van 30 m. voor het onderdeel geluid.



Kaart naburige bedrijvigheid

bron: Google Maps

Het bouwplan JumpXL ligt op ca. 40 m. van woningen. Dit is ruim buiten de grootste richtafstand. Omliggende bedrijven zijn geen bron van hinder voor het initiatief en omgekeerd.

Conclusie

Het bouwplan JumpXL vormt met inachtneming van geluidswerende bouwkundige maatregelen op basis van het bouwbesluit geen bron van hinder voor omliggende bedrijven en de woningen tegenover de hal aan de van Oldenbarneveldtstraat.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna:



Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied betreft een kaal gesaneerd bouwterrein van een voormalig verkooppunt voor brandstoffen (tankstation). Er zijn geen beplantingen aanwezig en geen ecologische kwaliteiten. De gemeentelijke bomen langs de van Oldenbarneveldtstraat worden ingepast in de planvorming. Er is geen indicatie dat aspecten van de Wet natuurbescherming worden geschaad. Een ontheffing is niet nodig.

Het bouwplan valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone.

4.2.2 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Standaardwaterparagraaf

De waterschappen Rivierenland en Rijn & IJssel hebben een zogenaamde “standaardwaterparagraaf” samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt op een bedrijventerrein in de gemeente Arnhem ten noorden van de Rijn en de IJssel op de zandige hogere delen (15.00 m. + NAP) op het zogenaamde “Oost-Nederlandse Plateau”. De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Rijn en de IJssel in zuidelijke richting.

Bodemsituatie

Het bodemprofiel is zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand tot 3,5 m. – m.v. en heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,5-2 m.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluvialeformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Bortel, met een dikte van enkele meters. Het is algemeen bekend dat de bodem in het buitengebied van Montferland, omgeving Loerbeek op de zandige gronden goed tot zeergoed doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 3 m. (geheel profiel boven de grondwaterstand) is daarom in principe geschikt voor infiltratie. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis groter dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? (afvoer via bestaande drukriolering) 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard/bebouwd oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? (plaatselijk agv de stuwwal) 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Ja Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooraf: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard zijn niet relevant voor het plan.

Er is ter plaatse voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater en afkoppeling in de ondergrond van de parkeerplaatsen. De keuze voor de wijze van infiltratie en het type van systeem is aan de

initiatiefnemer. Dit kan bijvoorbeeld met oppervlakkige infiltratie middels een grindkoffer in de fundatie van de parkeerplaats, met een infiltratieriool of met infiltratiekratten. Dit is een nadere uitwerking en keuze.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het perceel.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de “leidraad rioleringen” worden gerekend met de zogenaamde “Bui 10”. Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T100+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: Bouwplan JumpXL

- Bebouwde en verharde oppervlakte (hal en parkeerplaatsen) totaal ca. 4000 m²;
- Bui 10 (T=10), 35,7mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. parkeerplaats (1400 m²)

Opties berging hemelwater:

- Grindkoffer fundatie;
- Infiltratiekratten of IT riool.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 143 m³ (35,7 ltr x 4000 m²).

In de technische uitwerking zal een van de genoemde systemen worden uitgewerkt.

Op deze wijze wordt het hemelwater direct in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot.

Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade.

De erfverharding zal bovengronds afwateren op de tuin en de weiden.

Op de drukriolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente.

Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlopende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein plaatsvinden met directe infiltratie en zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.2.3 Cultuurhistorie

Algemeen:

Het plangebied ligt op een oud en te revitaliseren bedrijventerrein, de bouwlocatie is gesaneerd.

Monumenten:

Er zijn rondom het plangebied geen monumenten aanwezig en het bouwplan schaadt daarom geen monumentale waarden.

Archeologie:

Op basis van de archeologische verwachtingenkaart (zie paragraaf 3.5.3) is de verwachting zeer laag. Het perceel betreft een volledig geroerd bodemprofiel. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Bij een omgevingsvergunning geldt de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Daarnaast dient ook de verantwoordelijk beleidsambtenaar van de gemeente Montferland hiervan direct in kennis te worden gesteld.

Conclusie:

Het bouwplan JumpXL past in de cultuurhistorische omgeving en de toekomstvisie op het bedrijventerrein. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van monumenten en archeologische waarden.

4.2.4 Verkeer en parkeren:

Op het onderhavige bouwplan van JumpXL past geen normering op basis van het bruto vloeroppervlak (CROW, publicatie 182).

Bij het bepalen van de parkeerdruk van een trampolinepark is niet de oppervlakte van het gebouw, maar het oppervlak van de zogenaamde “trampoline-arena” bepalend, omdat deze de maximale bezoekcapaciteit van Jump XL bepaalt. Bezoekers van Jump XL reserveren hun bezoek vooraf via het online reserveringssysteem. Het online reserveringssysteem geeft aan wanneer een park op een bepaald moment is volgeboekt, waardoor onverwachte piekbelasting van het park en de parkeerplaatsen voorkomen wordt.

Maximaal totaal aantal bezoekers Jump XL

In Arnhem wil Jump XL een trampolinepark van circa 2141 m² BVO te vestigen. De “springarena” (ofwel trampolinearena) van Jump XL Arnhem is 1500 m². De maximale capaciteit en piekbelasting van het springarena is conform onderstaande berekening: 120 bezoekers. Ervan uitgaande dat maximaal 50% van onze bezoekers onder begeleiding van zijn/haar ouders komt, zijn er dan maximaal 60 personen aanwezig in de horecavoorziening op piekmomenten. Op piekmomenten zullen er in het trampoline-park nooit meer dan 10 personeelsleden aanwezig zijn (waarvan een deel in de ondersteunende ruimten). Dit brengt het maximale aantal personen in het trampolinepark op 190 personen.

Maximaal aantal springende bezoekers

Per bezoeker dient 10 m² trampolineveld aangehouden te worden. Het trampolineveld is het gedeelte van de springarena met een afslag voor elementen van de springarena die geen bezoekerscapaciteit toevoegen, zoals loopvlakken zonder attractiewaarde. Voor Jump XL Arnhem is het trampolineveld niet groter dan 1200m². Het trampolineveld levert daarmee een maximale capaciteit van 120 bezoekers.

Maximaal benodigde parkeerplaatsen JumpXL : -> 49 stuks

Gemiddeld 70% van de bezoekers van Jump XL trampolineparken bezoekt het park per auto (de overige bezoekers arriveren per OV, fiets of lopend). Uitgaande van de maximale belasting van het trampolinearena op piekmomenten, bezoeken 84 springers (70% van 120) het trampolinepark per auto. Indien (ervaringscijfers) 25% van de bezoekers alleen komt (volwassene of enig kind), 50% van de bezoekers per twee komt (2 kindergezin) en 25% van de bezoekers per drie komt (3 kindergezin), komt het totale aantal auto's op *piekmomenten* op 21 auto's (21 springers) + 21 auto's (met 42 springers) + 7 auto's (met 21 springers) = 49 auto's op. Voor het personeel wordt gerekend op gebruik van maximaal 2 parkeerplaatsen. De 60 aanwezige parkeerplaatsen zijn daarmee ruim voldoende om de parkeerdruk op te vangen onder uiterste omstandigheden. In deze berekening is nog niet meegenomen dat een groot deel van onze bezoekers op piekmomenten bestaat uit kinderfeestjes, waarbij doorgaans 3 of 4 kinderen per auto het park bezoeken. Dit reduceert de parkeerdruk verder.

In het algemeen blijkt uit de parkeerervaring met de bestaande trampolineparken in Nederland een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaats per 100 m² BVO. Indien deze algemene ervaringsregel op Jump XL Arnhem (2141 m²) wordt toegepast, zijn tevens 49 parkeerplaatsen benodigd.

Maximaal aantal parkeerplaatsen Opslagunit: -> 4 stuks

Voor een opslagruimte zoals de ruimte aan de achterzijde 'Unit' (382 m² BVO) wordt aangevraagd geldt de CROW- norm van 0,5 tot 1,0 parkeerplaats per 100 m² BVO (sterk stedelijk, schil centrum). Op basis van de maximale norm zijn voor 'Unit' 1,0 x 3,82 = 4 parkeerplaatsen benodigd.

Maximaal benodigde fietsstallingplaatsen Jump XL: -> 20 stuks

Maximaal 20% van de bezoekers van Jump XL trampolineparken bezoekt het park per fiets (de overige bezoekers arriveren per OV, auto of lopend). Uitgaande van de maximale belasting van het trampolinearena op piekmomenten, bezoeken 24 springers (20% van 120). Ervan uitgaande dat maximaal 50% van onze bezoekers onder begeleiding van zijn/haar ouders komt, zijn er dan maximaal 12 fietsstallplaatsen voor ouders nodig. Daarnaast wordt rekening gehouden dat bij de 6 stallingsplaatsen nodig zijn voor personeel. Gefaciliteerd met frames worden 20 fietsstallingen. Er is verder voldoende ruimte langs de gevel voor ca. 40 fietsen.

Het bouwplan voorziet in de aanleg van een hoofdparkeerplaats aan de voorzijde van het gebouw (west) met 30 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de bedrijfsvoering zoals beschreven en zonder overlast naar de omgeving en gebruik van openbare parkeerruimte.

Op deze parkeerplaats komt een verwijzing naar de extra parkeerplaatsen achter het gebouw. Deze voorziening is een extra waarborg voor voorkoming van overlast voor de omgeving.

De van Oldenbarneveldtstraat is berekend voor gebiedsontsluiting van het bedrijventerrein en het (over de dag gespreide) autoverkeer is niet omvangrijker dan voor de oude situatie met een tankstation

Conclusie:

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en de gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

4.2.5 Duurzaam bouwen:

Het bouwplan JumpXL zal nader worden uitgewerkt op basis van de bouwverordening. De uitwerking zal plaatsvinden op basis van de principes van “duurzaam bouwen”. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een passende landelijke vormgeving en aard van de bouwvorm. Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

Conclusie:

De trampolinehal wordt gebouwd volgens de principes van “duurzaam bouwen” en voor onbepaalde tijd.

4.2.6 Kabels en leidingen:

Er is geen sprake van belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracé's (zie ook paragraaf 4.1.4)

Aan de van Oldenbarneveldtstraat zijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De nieuwe trampolinehal zal worden aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater wordt afgevoerd op de bestaande DWA riolering.

Conclusie:

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.



Zicht op het plangebied vanaf het noordwesten

Bron: Google streetview

5. Economische uitvoerbaarheid



De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Jump XL is een particulier, zakelijk initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Arnhem zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen, zal inspraak verlenen naar de omgeving en heeft afspraken gemaakt voor aanpassingen en afstemming.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

6. Samenvatting en Conclusie

Het bouwplan Jump XL voor de realisatie van een trampolinehal aan de van Barneveldtstraat 91 in Arnhem past in de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders voor de duurzame verstedelijking en revitalisering van een bestaand oud en vervallen bedrijventerrein. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan maar wel in de structuur- en gebiedsvisie.

Ten behoeve van de realisatie van de trampolinehal dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente is in beginsel, onder voorbehoud van deze Ruimtelijke Onderbouwing en de inpassing, bereid tot het voeren van de procedure.

Het bouwplan wordt ingepast op een kavel met aandacht voor de massa-ruimteverhoudingen en in goede eigentijdse architectuur.

Het hemelwater zal volledig op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en de waterschappen Rivierenland en Rijn en IJssel.

Er dient nader bodemkundig onderzoek plaats te vinden op het oostelijke deel van de bouwlocatie. Eventueel zal sanering plaatsvinden op basis van de conclusies uit dit onderzoek.

De nieuwbouw past in de cultuurhistorische omgeving en in de omgeving met gemengde functies van wonen, werken en recreëren.

Op het perceel zijn voldoende parkeermogelijkheden in een zonering en verdeling gestoeld op reguliere en piekbelastingen waardoor de openbare weg niet wordt belast. De luchtkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed en er zijn geen belemmeringen in het kader van de Wet geluidhinder.

Het bouwplan belemmert geen ruimtelijke en functionele milieutechnische aspecten en geen natuur en landschappelijke waarden.

Het bouwplan is economisch haalbaar en voldoet aan een regionale behoefte

Alle aspecten van inrichting en haar gevolgen zijn in deze onderbouwing afgewogen en mede in relatie tot de belangen en rechten van derden.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het voeren van een planologische procedure voor de realisatie van een trampolinehal voor Jump XL aan de van Barneveldtstraat 91 in Arnhem.

Planburo Oosterink

4 mei 2018, definitief

auteur: ing. J.H.B. Oosterink

Document: ROB bouwplan Jump XL Arnhem PBO 2018012901 definitief

Rapportnr: PBO2018012901.1



7. Procedure

De procedure die voor het bouwplan wordt gevolgd is de procedure van aanpassing van het bestemmingsplan. Voordat het ontwerp besluit ter inzage kan worden gelegd dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 Bor vooroverleg plaats te vinden met provincie en waterschap. Afhankelijk van de ingekomen reacties vindt eventueel bijstelling plaats.

Het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan huis blad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De aanvraag om aanpassing met alle daarop betrekking hebbende stukken, de goede ruimtelijke onderbouwing en de daarvan onderdeel uitmakende onderzoeken en bescheiden en het ontwerpbesluit worden vervolgens voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Na afloop van de terinzagelegging moet door de gemeenteraad de definitieve VVGB worden afgegeven, waarna de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Tegelijkertijd met de procedure voor de omgevingsvergunning zal een procedure hogere grenswaarde worden gevolgd. Deze procedure zal moeten zijn afgerond voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Resultaten vooroverleg:

De resultaten uit het vooroverleg met provinciale afdeling en waterschap geven geen/wel aanleiding tot bijstelling van het plan.



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl



Bedrijfsvestiging Jump-XL Arnhem
Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Locatie: Van Oldenbarneveldstraat 91 Arnhem

Opdrachtgever: dhr. B. Klein Herenbrink

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Doel.....	3
1.3 Verantwoording.....	3
2. Jump-XL Arnhem	4
3. De Ladder voor duurzame verstedelijking	5
3.1. Besluit ruimtelijke ordening en gewijzigde ladder	5
3.2. Toetsing	7
3.3 Haalbaarheid	8
4. Samenvatting en Conclusie.....	10

Colofon

Opdrachtgever	: Dhr. B. Klein Herenbrink
Projectleider	: dhr. M. van de Water, Palazzogroep
Datum	: 15 januari 2018
Status	: concept
Rapportnummer	: PBO 18011501C
Opgesteld door	: ing. J.H.B. Oosterink

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dhr. B. Klein Herenbrink heeft het initiatief genomen tot de voorgenomen bedrijfsvestiging van Jump-XL aan de van Oldenbarneveldtstraat 91 in Arnhem. Hiervoor is met de gemeente Arnhem gesproken over de beleidsmatige kaders voor de vestiging en voorwaarden voor de omgevingsvergunning.

Voor een planologische procedure is een toets aan de ladder van Duurzame Verstedelijking verplicht.

1.2 Doel

De toets van het bedrijfsplan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3 Verantwoording

Door projectleider dhr. M van de Water van Palazzogroep is aan Planburo Oosterink opdracht gegeven de toets uit te voeren.

Deze notitie is de weerslag van de toets en de conclusie.

LOCATIE



Lokale situering Jump-XL Arnhem

bron: Palazzogroep

2. Jump-XL Arnhem

Jump XL is een in Nederland ontwikkelde, internationaal uitgerolde netwerkformule van trampolineparken. Het initiatief omvat de realisatie van een bedrijfshal ten behoeve van een trampolinepark in Arnhem.



BEDRIJFSACTIVITEITEN VAN JUMP XL

Het merk Jump XL

Jump XL is een in Nederland ontwikkelde, internationaal uitgerolde netwerkformule van trampolineparken. De exploitatie van Jump XL parken is deels in handen van Jump XL zelf en deels in handen van (franchise)partners. Jump XL wordt door haar onderscheidend vermogen op het gebied van kwaliteit, concepten, beleving, veiligheid en communicatie gezien als een belangrijke trendsetter in Europa.

Trampolinepringen is zowel wereldwijd als in Nederland een activiteit die snel aan populariteit wint en een sterke groei doormaakt, een trend die te verklaren is tegen de achtergrond van de toenemende maatschappelijke bewustwording omtrent beweging en gezondheid. Onze trampolineparken bevatten naast reguliere trampolinevelden ook andere voorzieningen voor sportieve activiteiten, waaronder obstakeltrajecten (waarop deelnemers zowel kracht als wendbaarheid aanwenden) en balsportactiviteiten die in combinatie met trampolinevelden worden beoefend.

In Europa is de branche nog in haar vroege groeifase. Met in totaal 18 vestigingen in Nederland, Frankrijk en Duitsland is Jump XL op dit moment marktleider in Nederland en Europa. De komende jaren verwachten wij een groot aantal nieuwe vestigingen te openen in en buiten Nederland. Op dit moment worden concrete gesprekken gevoerd over meerdere nieuwe locaties in verschillende landen en gemeenten.

Exploitatie van Jump XL trampolineparken

De activiteiten in Jump XL trampolineparken vallen uiteen in de volgende categorieën:

- **Jump Fitness:** Fitness trainingen op trampolines, gericht op de oudere jeugd en (jong)volwassenen
- **Extreme Jump:** Speciale sessies, meestal voor de oudere jeugd, waarbij o.a. tricks worden geoefend
- **Party & Kids Jump:** Activiteiten voor kinderen, zoals feestjes en disco avonden
- **Free Jump:** Vrij jumpen voor iedereen vanaf 7 jaar, zonder les en zonder thema

Daarnaast wordt in onze trampolineparken Jump XL merchandise verkocht (waaronder T-shirts en speciale jumpsokken met extra grip). Jump XL trampolineparken beschikken daarnaast over ondergeschikte, ondersteunende horecavoorzieningen voor de verkoop van (o.a. gezonde) drankjes en snacks. Deze horecavoorzieningen zijn uitsluitend toegankelijk voor bezoekers van het trampolinepark.

Het initiatief

bron: Palazzogroep



De locatie

bron: Palazzogroep

3. De Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Besluit ruimtelijke ordening en gewijzigde ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de Ladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen. De Ladder bestaat uit drie treden:

1. trede 1: Behoefte:
voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;
2. trede 2: Binnen- of buitenstedelijk:
als er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
3. trede 3: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:
als gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De navolgende afbeelding toont een schematisch overzicht van de treden van de Ladder.



Overzicht treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: handreiking Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Trede 0

Bij deze manier van presenteren lijkt het of de eerste stap die genomen moet worden het aantonen van de actuele regionale behoefte is. Maar daaraan vooraf gaat natuurlijk de vraag of de Ladder wel van toepassing is. Daarmee wordt bedoeld dat eerst vast moet staan of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij een "strengere uitleg" van het begrip "stedelijke ontwikkeling" zou nagenoeg ieder bouwplan daaronder vallen. Dat is echter

nooit de bedoeling geweest.

In de eerste plaats blijkt dat uit de achtergrond van en motivatie bij de Ladder, zoals die is opgenomen in de SVIR. De Ladder is bedoeld om een goede afweging te kunnen maken bij de regionale planning van met name nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.

In de tweede plaats blijkt dit uit de publicatie van de "Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking" op de website de Rijksoverheid. In de Handreiking wordt een nadere omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" gegeven. Het gaat daarbij om:

- werken: (1) bedrijventerreinen, zoals distributierreinen, (2) industrieterreinen (3) gemengde terreinen, (4) zeehaventerreinen en (5) kantoorlocaties;
- detailhandel: de Ladder richt zich op initiatieven voor stedelijke detailhandel in stedelijke centra, subcentra en in woonomgevingen en op de grootschalige detailhandel en volumineuze detailhandelsvestigingen (woonboulevards, bouwmarkten, factory outlet, retailparken, et cetera);
- overige stedelijke voorzieningen: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Uit de Handreiking blijkt dat onder verstedelijking relatief grote en substantiële ontwikkelingen worden bedoeld, waarbij op regionaal niveau een goede planning en afstemming tussen de verschillende locaties en gebieden nodig en gewenst is om overprogrammering te voorkomen. Bij de regionale behoefte speelt bovendien het tegen elkaar afwegen van verschillende locaties een belangrijke rol. Het gaat daarbij om een goed overleg en afspraken tussen de verschillende overheden en partijen, zoals die bijvoorbeeld worden vastgelegd in de regionale bedrijvenconvenanten.

In de derde plaats blijkt dit uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Na de inwerkingtreding van de Ladder in 2012 is er een stroom uitspraken van de ABRS op gang gekomen, waarbij op veel punten een nadere interpretatie en uitleg is gegeven over de verschillende bepalingen en onderdelen van de Ladder. Daarbij is ook ingegaan op de vraag wat onder het begrip stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan. Uit deze uitspraken volgt dat er een zekere ondergrens wordt gehanteerd over wat een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder is. Bij kleinschalige initiatieven hoeft de Ladder niet te worden toegepast. Hoewel het laatste woord hierover nog niet is gesproken, biedt de jurisprudentie wel een aantal handvatten, die nu als richtsnoer kunnen dienen. Zo is een woningbouwlocatie voor negen woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Kleinschalige bedrijfsbebouwing van 400 m² op een kavel van 2.360 m² blijkt dat ook niet te zijn. In de uitspraken wordt niet alleen gewicht toegekend aan de kleinschaligheid van de bebouwing, maar ook aan een beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden.

Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoekslasten te verminderen. De effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: "behoefte". Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat nadrukkelijk worden gemotiveerd in de toelichting. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

conclusie:

Een stedelijke ontwikkeling (zoals indoor sport en leisure) dient bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden en te voorzien in een behoefte.

3.2 Toetsing

Bestaand stedelijk gebied

De inpassing van Jump XL vindt plaats op het bedrijventerrein “Westervoortsedijk” te Arnhem. De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft een toekomstvisie opgesteld voor de (her)ontwikkeling van de open Arnhemse bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is voorzien zich verder te ontwikkelen in de lijn van de afgelopen decennia van grootschalige zware industrie naar kantoren, detailhandel en (innovatieve) kleinschalige industrie en zakelijke dienstverlening in bedrijfsverzamelgebouwen. Het bedrijventerrein Westervoortsedijk is daarmee een natuurlijk overgangsbied geworden tussen een zich oostwaarts uitbreidend stadscentrum met woningen en de overige bedrijventerreinen. Het naastliggende voormalige spoor-emplacement is voorzien zich te ontwikkelen tot een groenzone met landschapspark en recreatieve voorzieningen.



Toekomstvisie bedrijventerrein Westervoortsedijk

bron: Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen

De inpassing van Jump XL past in de lijn van herontwikkeling van het bedrijventerrein met aangepaste bedrijvigheid als buffer tussen de woonwijk en industrie. Tevens vindt aansluiting plaats op de landschapsparkzone met recreatieve ontwikkelingen.

Conclusie:

De inpassing van Jump XL vindt plaats in een bestaand verstedelijkt gebied, past in de gebiedsontwikkeling en is daarmee een passende en een duurzame stedelijke voorziening.

Behoefte

De gemeente Arnhem voert een actief beleid ten aanzien van sport en bewegen met een hoog ambitieniveau (75% van de Arnhemmers sport of beweegt in 2016). Hiervoor wordt o.a. gestuurd op accommodaties voor sport en beweging. Een trampolinehal is een uitdagende, populaire en passende voorziening voor jong en oud.

7
SPORTVISIE - Arnhemse visie op sport & bewegen

Samenvatting SPORTVISIE

Waarom een nieuwe sportvisie?
Er zijn veel maatschappelijke ontwikkelingen, zoals:

- vergrijzing (meer aandacht voor bewegen en andere manier van sporten)
- ander type sporter, andere sportbehoefte
- overgewicht jeugd
- ander type vrijwilliger
- kandidatuur Olympische Spelen 2028 & Nederland Sportland 2016.

Ambitie
De ambitie van het nieuwe sportbeleid is: 75% van de Arnhemmers sport of beweegt in 2016.

Hoe gaan we dat bereiken?
De middelen die we inzetten om deze ambitie te bereiken zijn:

- activering (specifieke groepen en talentontwikkeling)
- vitale sportvereniging en sportiviteit & respect
- accommodaties en tarieven.

Activering specifieke groepen en talentontwikkeling
Hoewel bepaalde groepen in Arnhem intensief sporten, ligt de gemiddelde sportdeelname van de Arnhemse bevolking net iets onder het gemiddelde van andere grote steden. Ruim 35 % van de Arnhemmers sport/ beweegt niet of zeer weinig. Lagere percentages sporters/ beweegsters vindt men vooral onder gehandicapten, jongeren van 12-18 jaar, 25-34 jarigen, 65-plussers en mensen met

een lage sociaal economische status. Deze mensen moeten extra worden geactiveerd om te gaan bewegen en sporten.

Topsport is om diverse redenen waardevol voor de stad. Inwoners voelen zich betrokken bij hun stad door topsportevenementen en topsportprestaties. Topsport zet veel mensen (en vooral jongeren) er toe aan ook zelf te gaan sporten. Topsportevenementen zijn een uitbreiding van de mogelijkheden voor passieve recreatie, zijn sociale ontmoetingsplaatsen en bieden kans op leuk en uitdagend vrijwilligerswerk. Daarom hebben talentontwikkeling en topsport nadrukkelijk een plek in de sportvisie.

De uitgangspunten zijn:

- Meer samenwerking tussen onderwijs, welzijn, zorg, veiligheid, wijk, corporaties, commerciële sportaanbieders en verenigingen. Verenigingen die hierin een voortrekkersrol (willen) spelen, worden door het tarievenstelsel gefaciliteerd.
- Succes van 'Meedoen Alle Jeugd door Sport' (MAJdS) voortzetten en structureel inbedden bij verenigingen.
- Stimuleren van vernieuwende initiatieven en van het activeren van 'moeilijke' doelgroepen.
- Investeren voor jeugd op het huidige niveau houden. Geen uitbreiding.
- Meer investeren in bewegen en sporten in de openbare ruimte: flexibel, passend bij verschillende doelgroepen.

Sportvisie gemeente Arnhem

bron: gemeente Arnhem

Jump XL is een in Nederland ontwikkelde, internationaal uitgerolde netwerkformule van trampolineparken. Ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in een aantal steden in Nederland:



POSITIEVE ERVARINGEN IN ANDERE GEMEENTEN

Succesvolle vestigingen in Nederland

Op dit moment heeft Jump XL 12 vestigingen in Nederland, waaronder vestigingen die (deels of geheel) in eigen beheer zijn. Gedurende de afgelopen jaren hebben wij onder andere tennishallen en industriële gebouwen succesvol een nieuwe sport- en/of leisure bestemming gegeven door hierin een trampolinepark te vestigen.

Hierdoor hebben wij ruime ervaring met het exploiteren van onze bedrijfsactiviteiten zonder hinder te veroorzaken voor omwonenden en andere belanghebbenden. Wij hebben veel oog voor het borgen van gemeentelijke en buurtbelangen en wij kunnen aantonen dat de vestiging van onze trampolineparken niet tot bezwaren van of conflicten met buurtbewoners of andere belanghebbende partijen leiden.

Enkele redenen van onze succesvolle exploitaties zijn het maatschappelijk verantwoorde karakter van onze activiteiten (hetgeen een hoge acceptatiegraad heeft voor omwonenden en belanghebbenden), de hoge kwaliteit van onze materialen en de deskundigheid en ervaring van de dagelijkse leiding van onze trampolineparken (waarbij oog voor de belangen van de buurt en omgeving een speerpunt is). Onze activiteiten leiden daarnaast niet tot geluids- of verkeersoverlast.

#	Vestiging
1	Aalsmeer
2	Eindhoven
3	Geleen
4	Groningen
5	Haarlemmermeer
6	Horst
7	Oisterwijk
8	Rotterdam
9	Spijkensisse
10	Waalwijk
11	Zandvoort
12	Zoetermeer



In de omgeving Arnhem is 1 vergelijkbare indoor voorziening aanwezig (Bounz, Klarendal). Deze hal ligt ingesloten in een woonwijk en met beperkte parkeermogelijkheden en daardoor functionele beperkingen. Bounz, het eerste netwerk van trampolineparken in Nederland, richt zich echter voornamelijk op de wereld van het turnen (de eigenaar/oprichter van Bounz heeft ook een achtergrond in het turnen) en spreekt daarmee een beperktere, smallere doelgroep van op de turnsport gerichte springers aan.

Jump XL heeft als internationaal merk de ambitie om “trampolinespringen” door te ontwikkelen en “jumpen” voor een bredere doelgroep geschikt te maken. Dit doet Jump XL door in haar trampolineparken attracties toe te voegen aan de traditionele trampolinevelden. Zo bevatten Jump XL parken zogenaamde “beams”, evenwichtsbalken boven foambakken die behendigheid en balans combineren met een spelelement. Ook zijn Jump XL parken uitgerust met zogenaamde “ninja courses”, obstakelparcoursen die kracht, snelheid en behendigheid combineren en een trainings- en competitie-element toevoegen. Daarnaast organiseert Jump XL zogenaamde “jump fitness” klassen. Jump XL richt zich hierbij primair op de jeugd van 8 – 24 jaar. Secundair maken ook volwassen en groepen (zoals scholen en sportverenigingen) deel uit van de doelgroepen.

Op basis van ervaringsregels kan geconcludeerd worden dat het verzorgingsgebied voor een Jump XL trampolinepark bestaat uit minimaal 100.000 inwoners. In dit verzorgingsgebied vallen zowel de primaire vestigingsplaats (Arnhem) alsmede de omliggende dorpen en kleinere steden. De gemeente Arnhem (ruim 150.000 inwoners exclusief omliggende plaatsen) biedt daarmee ruim voldoende bezoekerspotentieel om Jump XL, in aanvulling op Bounz (dat zich als gezegd op andere doelgroepen richt) een gezonde markt te bieden.

De hal voor Jump XL is voorzien voor een brede leeftijdsgroep van gebruikers en de hal is zeer goed bereikbaar vanuit de stad en vanuit de regio. Gelet op de exploitatie en het draagvlak elders in het land kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan een 2e indoor trampolinepark voor de regio Arnhem.

Conclusie:

In de regio Arnhem is 1 vergelijkbare trampolinehal gevestigd en de regionale spreiding, het verbrede concept trampolinespringen en de exploitatie elders in het land toont de behoefte en het draagvlak voor een 2^e hal hiervoor aan.

4. Samenvatting en Conclusie

Dhr. B. Klein Herenbrink heeft het initiatief genomen voor de vestiging van een Jump XL trampolinehal aan de van Oldenbarneveldtstraat in Arnhem op het bedrijventerrein Westervoortsedijk.

Het initiatief past in het beleid ten aanzien van de (aangepaste) Ladder van duurzame verstedelijking door de inpassing op het bestaand verstedelijkt gebied, passend in de visie op de herontwikkeling van het bedrijventerrein en voorziet in de behoefte voor de regio Arnhem.

Conclusie:

Het initiatief voor Jump XL aan de van Oldenbarneveldtstraat in Arnhem past in de (aangepaste) Ladder voor duurzame verstedelijking.

Planburo Oosterink
ing. J.H.B. Oosterink

15 januari 2018

Rapportnr: PBO18011501C

Document: Notitie bedrijfsvestiging JumpXL tav Ladder van duurzame verstedelijking PBO 15 01 2018



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl