



Bron: Google Streetview

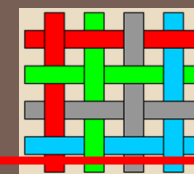
Rosendaalsestraat 437-441, gemeente Arnhem

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Arnhem

Datum ontvangst
Zaaknummer

13-04-2012
2011-05-02133



Scholten Ruimtelijk Advies

Opdrachtgever: J.W. van den Brink Holding

Project: Garagebedrijf Van den Brink, Rosendaalsestraat 437-441

Projectnummer: 2011-BP-553

Uitvoering door: R.A.G.H. Scholten

Gemeente Arnhem

Datum ontvangst

Datum: 9 april 2012

13-04-2012

Zaaknummer

2011-05-02133

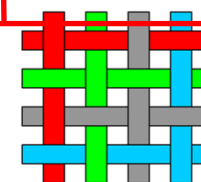
Scholten Ruimtelijk Advies

Tabakshof 27

6851 RA Huissen

06 – 108 32 801

info@scholtenruimtelijkadvies.nl



Inleiding

Aanleiding

De gemeente Arnhem heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan het initiatief om een onderkelderde showroom op de locatie Rosendaalsestraat 437-441 te Arnhem te realiseren als uitbreiding van een aldaar reeds gevestigd garagebedrijf. Initiatiefnemer van het project is de J.W. van den Brink Holding.

Het initiatief past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk 2006", vastgesteld door de gemeenteraad 25 februari 2008 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 18-07-2008. Voor het realiseren van het initiatief is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het is niet mogelijk het initiatief via een van de wijzigings- of vrijstellings- cq afwijkingsbevoegdheden die in het genoemde bestemmingsplan zijn opgenomen planologisch in te passen. Ook valt het initiatief niet onder de zogenaamde 'kruimelgevallen' van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a 3° dient een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

Doelstelling

Het doel van deze notitie is als volgt geformuleerd:

- beschrijving van het initiatief;
- beschrijving van het gebied waarop de activiteit betrekking heeft;
- aangeven in hoeverre het initiatief in strijd is met het geldende planologische regime en beleid;
- beschrijving van alle planologische relevante aspecten van het initiatief;

- afweging van alle relevante aspecten ten opzichte van het te realiseren initiatief.

Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt allereerst een beschrijving gegeven van het project en het projectgebied. Daarna wordt de geldende planologische situatie beschreven. Vervolgens wordt het relevante beleid (rijk, provincie, gemeente) beschreven. In het daarop volgende hoofdstuk wordt het project getoetst aan de milieuwetgeving.

Tenslotte worden de ruimtelijke effecten en de uitvoerbaarheid beschreven.

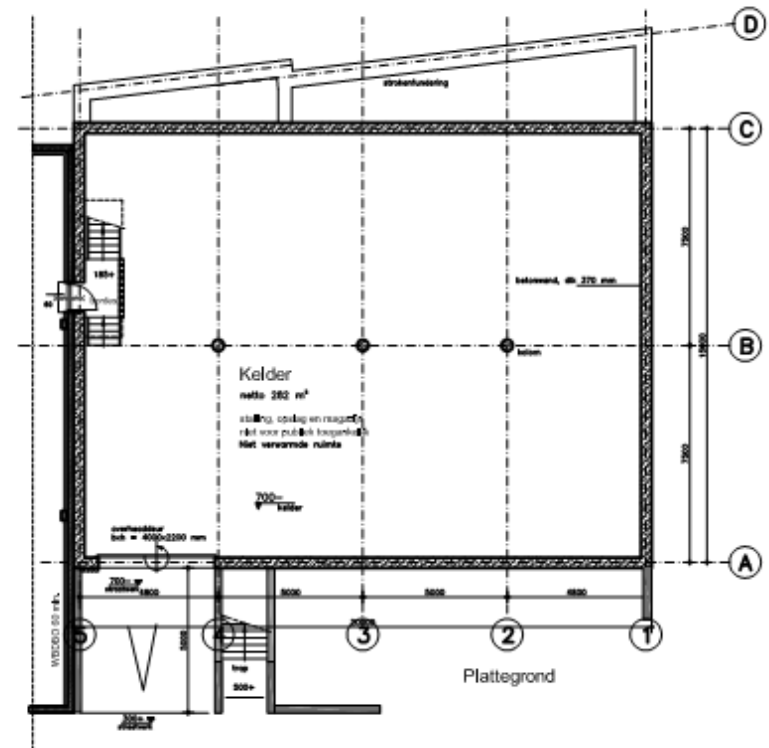
Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

Beschrijving van het project en het projectgebied

Het project

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in onderbouwing van de planologische regeling om op de locatie Rosendaalsestraat 437 – 441, binnen de bestemming 'Wonen' de bouw van een showroom mogelijk te maken.

Het betreft een initiatief van de eigenaar van deze locatie en bestaat uit de realisatie van een (onderkelderde) showroom. De oppervlakte van de te realiseren showroom bedraagt netto 282 m². Daarnaast wordt een aantal m² berging en sanitaire ruimte gerealiseerd. Onder de showroom wordt een kelder gerealiseerd met eveneens een netto oppervlakte van 282 m². De kelder is bedoeld voor stalling, opslag en magazijn.



De nieuwe showroom is een vervanging van de op te heffen showroom van het bedrijf aan de Rosendaalsestraat 481. Laatstgenoemde showroom wordt opgeheven, en opvolgend gebruik als showroom is niet te verwachten omdat de autolift uit het pand verwijderd zal worden en de initiatiefnemer zijn pand niet verkoopt aan een concurrent. Bij deze showroom horen 4 parkeerplaatsen aan de achterzijde, die mee-verkocht zullen worden.

Gemeente Arnhem
 Datum ontvangst 13-04-2012
 Zaaknummer 2011-05-02133

De bestaande showroom en parkeervoorzieningen op eigen terrein aan de Rosendaalsestraat 437-441 blijven als showroom / ontvangstbalie cq parkeervoorziening gehandhaafd.

Het projectgebied

De Rosendaalsestraat ligt in het noordelijk deel van Arnhem. De straat is een van de oudere straten van Arnhem. Via deze straat werd het verkeer vanuit het centrum naar buiten geleid.

Het gebied waar de ontwikkeling is voorzien is gelegen tussen rijen woningen aan de Rosendaalsestraat 443 e.v. en de Sint Janskerstraat. Deze woningen vormen een min of meer gesloten front die de beoogde ontwikkeling aan het oog onttrekken. De nieuwbouw van de showroom ligt deels achter garageboxen.

De gewenste ontwikkeling zal plaatsvinden op een binnenterrein. Dit terrein is in eigendom van initiatiefnemer. Op het aangrenzende terrein oefent initiatiefnemer als zijn bedrijf uit. De besloten ingeklemde ligging, de aanwezigheid van de garage en de aanwezige eigendomsverhouding maakt deze locatie minder kansrijk voor het realiseren van een aantrekkelijk klein woonprogramma of collectief particulier opdrachtgeverschap. Ook is de locatie voor derde partijen niet interessant genoeg om aan te kopen omdat de mogelijkheden om hier een voor de markt aantrekkelijk woonprogramma met een goede woonkwaliteit te realiseren twijfelachtig zijn.

De ontsluiting van het gebied gebeurt via de huidige ontsluiting van het garagebedrijf. Tussen de woningen Rosendaalsestraat 449 en 451 is weliswaar ook nog een (zeer smalle) ontsluitingsmogelijkheid voor het perceel. Deze zal echter alleen gebruik gaan worden bij calamiteiten en in noodsituaties. Verder mag de bewoner aan Rosendaalsestraat 449 er gebruik van maken om in zijn achtertuin te komen.

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

Geldende planologische situatie

Voor het betreffende perceel geldt het bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier - Vogelwijk 2006". Het perceel heeft hierin de bestemmingen "Bedrijf" met de lettertekenaanduiding "ga" (garagebedrijf toegestaan) en "Wonen" met de lettertekenaanduiding "bbz" (bebouwbare zone). Binnen deze bestemmingen zijn verschillende functies toegestaan. Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn de voorgenomen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen de bestemming "Wonen" zijn deze bedrijfsactiviteiten uitgesloten.

Hieronder staat een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan.



Om de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk te kunnen realiseren zal er een buitenplanse afwijking moeten worden verleend van het bestemmingsplan. Deze afwijking ex. artikel 2.1, lid 1, sub c, juncto artikel

2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo dient er toe op de locatie bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.

De afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van bedrijfsactiviteiten (in de vorm van het realiseren van een onderkelderde showroom) naast het perceel Rosendaalsestraat 439-441 en van het parkeren (zoals dat al minstens 20 jaar plaatsvindt) op eigen terrein. Deze locaties zijn globaal weergegeven (rode ovaal respectievelijk trapezevorm) in de uitsnede van de bestemmingsplankaart.

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierin worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Ruimtelijk beleid

Gemeentelijk structuurplan

Het Structuurplan Arnhem 2010 (2000) beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk in hoofdlijnen. Het plan is flexibel, zodat het kan inspelen op veranderende omstandigheden en inzichten. Formeel is het structuurplan tien jaar van kracht: van 2000 tot 2010. Maar de inrichting van de ruimte werpt haar schaduw veel verder vooruit. Waar dat mogelijk is, richt het Structuurplan zijn blik daarom op het jaar 2030. In het Structuurplan is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Arnhem moet niet zozeer uitbreiden, als wel de bestaande ruimte beter en intensiever gebruiken. De nadruk ligt dan ook op veranderingen in de bestaande stad. Arnhem kan het centrum van oostelijk Nederland worden. Het Structuurplan Arnhem 2010 spreekt in dit verband van een schaa sprong. Dat stelt de stad voor een omvangrijke opgave, waarbij de ruimte vooral moet worden gevonden in het intensiever gebruiken ervan. Die ruimte is onder meer nodig om de economie van de stad te versterken, om nieuwe voorzieningen mogelijk te maken en om tegemoet te komen aan de vraag naar aantrekkelijke woningen. Belangrijke factoren daarbij zijn de verwachte groei van het aantal inwoners en de toenemende mobiliteit. Het structuurplan heeft zes overkoepelende principes die samen de omvattende visie vormen die aan het structuurplan ten grondslag ligt.

1. respect voor de onderlegger
2. ruimte als kritieke factor
3. het aanbieden van meerdere vervoersalternatieven in knooppunten

4. meer differentiatie in het stedelijk gebied
5. versterking van contrasten
6. zonering van milieukwaliteiten

De gemeente Arnhem is onlangs gestart met de ontwikkeling van een nieuwe Structuurvisie. Deze zal het Structuurplan Arnhem 2010 vervangen.

Het voorgenomen initiatief past in de uitgangspunten en principes van het gemeentelijk structuurplan.

Economisch beleid

Gemeentelijk beleid

Om de economische basis van de stad op orde te houden, zet de gemeente onder andere in op:

- Optimale dienstverlening aan ondernemers.
- Voldoende en passende ruimte om te ondernemen op diverse locaties in de stad.
- Goede bereikbaarheid van Arnhem in het algemeen en van de Arnhemse bedrijven en instellingen in het bijzonder.

Het stimuleren van 'werken in de wijk' oftewel wijk economie, zoals vastgelegd in de gelijknamige Nota Wijk economie (2001) blijft een belangrijk thema. De ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en werkgelegenheid levert een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. Concreet betekent dit dat de gemeente actief blijft bij het stimuleren van woon-werk eenheden en het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in wijken, bedoeld voor bedrijven in de ambachtelijke bedrijvigheid en de persoonlijke, zakelijke en overige dienstverlening.

Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie "Bedrijventerreinen en werklocaties" van 30 juni 2010 wordt de zogenaamde SER-ladder als uitgangspunt genomen van het beleid voor bedrijventerreinen en werklocaties. Dit betekent con-

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

creet dat aan het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen en werklocaties, in samenhang een volgorde wordt toegekend:

1. optimalisering gebruik beschikbare ruimte o.a. door herstructurering;
2. het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

De afwegingsprocedure heeft tot doel te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling. Verder wordt 'inbreiding voor uitbreiding' gesteld, waarmee onnodige verstedelijking wordt voorkomen. Meervoudig ruimtegebruik en intensivering moeten leiden tot zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De uitbreiding van de bedrijfsbestemming op de locatie past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid om functiemenging en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik te realiseren.

Milieubeleid

In de Integrale Milieuvisie 2008-2011 is aangegeven hoe het milieubeleid een positieve bijdrage kan leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten zijn duurzame ontwikkeling en een optimale leefomgevingskwaliteit van de stad.

Op 26 mei 2008 heeft de gemeenteraad Hoofdstuk 3 "Gebiedsgerichte aanpak" van de Integrale Milieuvisie 2008-2011 vastgesteld. De gebiedsgerichte aanpak vormt de kern van de integrale milieuvisie en is een uitwerking van de zonering van milieukwaliteiten die in het Structuurplan Arnhem 2010 zijn opgenomen. Hiermee worden milieuambities naar verschillende gebieden gedifferentieerd. Niet overal in de stad worden immers dezelfde milieuambities nagestreefd: in een dynamisch centrum wordt bijvoorbeeld meer geluid geaccepteerd dan in een woonwijk. Wel wordt rekening gehouden met grenswaarden en streefwaarden. Grenswaarden mogen niet

worden overschreden. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar - op een hoger schaalniveau- aantoonbare milieuwinst tegenover staat en zolang er geen concentratiegebieden ontstaan waar de milieubelasting zich ophoopt.

Door expliciet te maken welke milieukwaliteiten de gemeente in het betreffende gebied wil handhaven of realiseren, wordt ook duidelijk of een bepaalde ontwikkeling wel of niet past in het betreffende gebied.

Bestemmingsplangebied

Het bestemmingsplangebied heeft in de Integrale Milieuvisie het gebiedstype Stedelijke zone. De na te streven milieukwaliteit in het gebied is redelijk en de toegestane milieubelasting vrij hoog. Dit wordt hoofdzakelijk bepaald door de functiemenging.

Geluid

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Naast woningen is er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaai en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones die zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft,

Gemeente Arnhem

De wet werkt verder met zones die zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).

Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

De Europese richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Wet Luchtkwaliteit. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit 2007 is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof)
 - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m3 mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 - de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m3 mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO2 (stikstofdioxide)
 - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO2/m3 mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 - de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO2/m3 mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. De wet is nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven, maar de wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term "in betekende mate (IBM)" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is 1 augustus 2009 van kracht geworden.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit het toenmalige Besluit Luchtkwaliteit 2005 te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Luchtkwaliteit is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2011-2015.

Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Gemeente Arnhem

Datum ontvangst 13-04-2012

Zaaknummer 2011-05-02133

Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd:

1. het PR (Plaatsgebonden Risico) en
2. het GR (Groepsrisico).

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen (artikel 5.1 van de Wet milieubeheer) vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10^{-6} PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

Voor de routes (weg, water, spoor en ondergrondse leidingen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, komt in 2009/2010 een AMvB transport. In deze AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) worden ook milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid 2005-2008 vastgesteld. Op 16 februari 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het beleidsplan met 2 jaar (tot en met 2010) te verlengen. Inmiddels is besloten om het beleidsplan opnieuw te verlengen, nu met 4 jaar (tot en met 2015). Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaats-

gebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad wordt gestreefd naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

Bodembeleid

Voor een ontwikkelgebied moet worden getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwaterkwaliteit) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Daarnaast moet worden getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van het ontwikkelplan.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving: Wet bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009), Beleidsnota bodem 2008 (Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 27 november 2007), Beleidsnota 'Hergebruik van licht verontreinigde grond in Arnhem' (november 1999, met aanvullingen in 2001 en 2002).

Waterbeleid

Op 19 oktober 2009 is het "Waterplan Arnhem 2009-2015" vastgesteld. Om het Arnhemse water mooier, schoner en veiliger te maken hebben de waterpartners in dit waterplan een groot aantal doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn samengevoegd tot vier aansprekende hoofddoelstellingen, te weten:

- Arnhem aantrekkelijke waterstad
- Klimaatbestendig watersysteem en waterketen (waterkwantiteit)
- Goede water(bodem)kwaliteit (waterkwaliteit)
- Bewustwording

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is vooral de hoofddoelstelling klimaatbestendig watersysteem en waterketen (waterkwantiteit) van belang. Deze hoofddoelstelling richt zich op het voorkomen en beperken van wateroverlast en watertekort bij de te verwachten klimaatontwikkeling. En dan wordt er zowel gericht op te veel als te weinig water. Een robuust, duurzaam water- en rioleringssysteem dat zonder problemen het extra hemelwater, zoals stortbuien in de warmere zomer, kan opvangen als de klimaatverandering doorzet. Het infiltreren van regenwater in de bodem is daarbij een belangrijk punt, om daarmee de riolering en het watersysteem niet onnodig te belasten. Deze doelstelling heeft dan ook een duidelijke ruimtelijke component: er moet voldoende ruimte aanwezig zijn om het water (tijdelijk) te bergen (m²/m³) en ruimte om het hemelwater de mogelijkheid te geven in de bodem te infiltreren.

In het gemeentelijk rioleringsplan staat bij nieuwe situaties bij gemengd rioleringsstelsels: "In nieuwe situaties moet regenwater op eigen perceel verwerkt worden door de perceelseigenaar. De gemeente bepaalt wat redelijkerwijs mogelijk is. Het vuilwater moet naar het gemeentelijk gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. Als door onderzoek blijkt dat regenwater niet op eigen terrein verwerkt kan worden, dan kan, na overleg met de beheerder van het openbaar gebied, hiervan worden afgeweken."

Het is belangrijk om te beseffen dat verwerking van hemelwater niet alleen infiltreren is. Hergebruik of het plaatsen van een groendak zijn ook mogelijkheden.

In het Bestemmingsplan Sonsbeekkwartier – Vogelwijk, waar de locatie in valt, wordt het volgende over regen- en afvalwatersystemen gezegd: "Vanwege de goede geschiktheid van de bodem voor infiltratie van regenwater, is bij herinrichting afkoppelen het uitgangspunt. Dit regenwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden."

Resumé

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en –stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen.
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling.
- bij nieuwbouw moet het regenwater binnen het plangebied verwerkt worden op eigen terrein.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.

Cultuurhistorie en archeologie

Monumentenwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

Gemeente Arnhem

Datum ontvangst 13-04-2012
Zaaknummer 2011-05-02183

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Inmiddels is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 2008-2012 wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert de komende twintig jaar in hoog tempo. Het nieuwe erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt.

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een

archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 50 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m².

Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van OC&W. Gebieden die al onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren wordt een aantal strategieën ingezet:

- Behouden door ontwikkelen
- Behouden door beschermen
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

Toetsing aan de milieuwetgeving

Geluid

Op de locatie worden geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De ontwikkeling kent mogelijk een beperkte geluiduitstraling. Deze effecten worden ondervangen door de voorschriften van het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting op de nabijgelegen woningen wordt al bepaald door de activiteiten die nu al door het bedrijf op de locatie binnen de bestemming 'Bedrijven' worden uitgevoerd. De nieuwe activiteiten leiden niet tot (hogere) geluidbelastingen tot boven de geluidnormen.

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Plannen die Niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Sinds het van kracht worden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in 2009 ligt de grens op 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM10 en NO2.

Om het overheden en initiatiefnemers gemakkelijker te maken worden in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie. Vaak

is er echter sprake van plannen waarbij sprake is van een combinatie van bestemmingen. Denk bijvoorbeeld aan een plan dat gaat over extra woningen, winkels en een sportzaal. Ook worden bepaalde functies niet genoemd in de Regeling. In die gevallen zal de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) niet van toepassing kunnen zijn en zal aan de hand van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage NIBM is.

Voor deze kleinere plannen heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Het grote voordeel van de NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens hoeft te worden ingevoerd om te kunnen vaststellen of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente of initiatiefnemer kunnen daardoor zeer beperkt blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,33
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate, geen nader onderzoek nodig	

Gemeente Arnhem

Datum ontvangst 13-04-2012

Zaaknummer 2011-05-02138

In bovenstaande afbeelding is het resultaat van de berekening NIBM weergegeven. Er is berekend op basis van een *hypothetische worst-case situatie*. De gehanteerde aantallen zullen (zeker als extra aantallen) niet voorkomen. Uit de berekening blijkt dat het initiatief Niet in betekende mate

bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er hoeft niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden.

Hinder

Op de betreffende locatie is reeds een garagebedrijf aanwezig. De locatie wordt uitgebreid met een verkoopruimte / showroom. Dit heeft geen extra milieuruimte tot gevolg.

Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering zijn garagebedrijven milieucategorie 2 bedrijven. In een rustige woonwijk geldt voor milieucategorie 2 bedrijven (garages) ten opzichte van woningen een richtafstand van 30 meter. In een gemengd gebied (wonen naast werken) geldt voor milieucategorie 2 bedrijven ten opzichte van woningen een richtafstand van 10 meter. De locatie ligt binnen het gebiedstype gemengd gebied. De afstand garage woonhuizen is 20 meter dus de ontwikkeling past op deze locatie.

Externe veiligheid

In artikel 2 eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn de inrichtingen vermeld waarop het besluit van toepassing is. Een garagebedrijf als waar in de situatie van deze ontwikkeling sprake van is, valt niet onder de omschrijving waarvoor het Bevi van toepassing is.

Bij toetsing van de risicokaart, blijkt dat de locatie ook niet binnen het invloedsgebied valt van een andere inrichting of risicovolle activiteit waarop het Bevi van toepassing is. Daarmee is ook geen situatie als bedoeld in artikel 2 tweede of derde lid van het Bevi van toepassing.

Externe veiligheid is geen aspect dat de ontwikkeling in de weg staat.

Water

In het toekomstige plan wordt een tweede showroom gerealiseerd en rondom de showroom zal het terrein verhard worden. Het betreft (opgave Levels bouwkundige diensten):

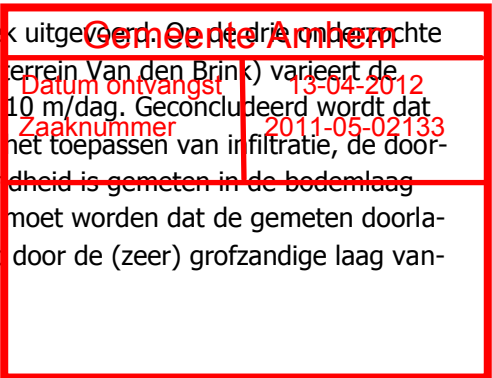
- Het dak van de nieuwe showroom is 350 m²
- het hoge deel (binnenplaats rechts van de showroom) is 480 m²
- het lagere deel voor de showroom is 200 m²
- het deel wat via de inrit naar de kelder gaat wordt d.m.v. een goot met pompput aangesloten op het riool dit is 60 m²

In totaal betreft de toename van verhard oppervlak 1030 m².

Een toename van het verhard oppervlak betekent dat er meer regenwater wordt opgevangen en verwerkt moet worden. Om de riolering niet verder te belasten, is beleid van de gemeente Arnhem om het regenwater dat afstroomt van de nieuwe verharde oppervlakken op eigen terrein geïnfiltreerd moeten worden. Om dit te bepalen is een berekening uitgevoerd.

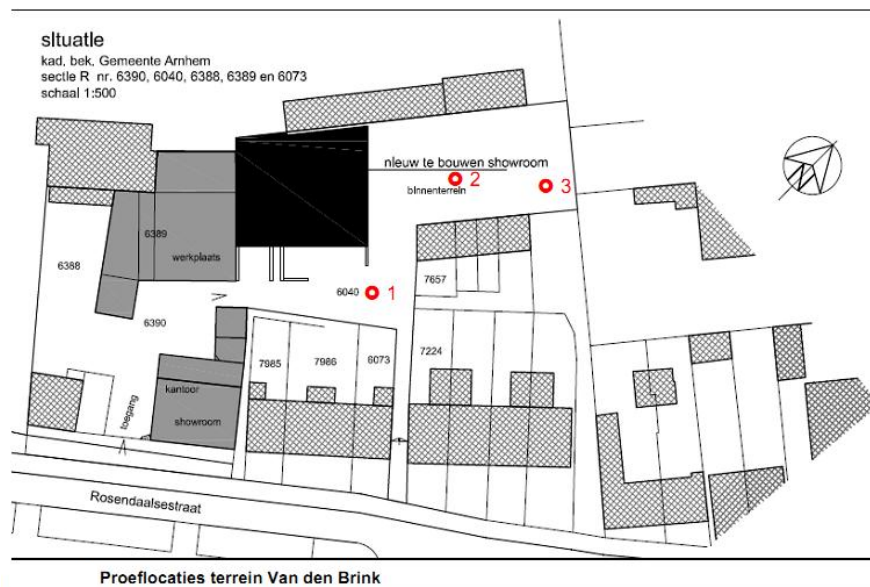
De bovengrondse geleiding van regenwater is door keerwanden en molgoten richting de twee krattenvelden, gericht op zoveel mogelijk berging en infiltratie op eigen terrein. De sturing van het water voorkomt zoveel mogelijk de kans op schade aan gebouwen bij hevige neerslag. Het regenwater van alle nieuwe verharde oppervlakken (dakoppervlak en verhard terrein) wordt hierdoor op eigen terrein geïnfiltreerd, uitgaande van een bergingscapaciteit gebaseerd op een neerslaggebeurtenis van eens per twee jaar. De totale benodigde berging is dan 58,2 m³.

Door Tauw is een infiltratie-onderzoek uitgevoerd. Op de drie onderzochte locaties (zie afbeelding Proeflocaties terrein Van den Brink) varieert de doorlatendheid van 2,5 tot ongeveer 10 m/dag. Geconcludeerd wordt dat de doorlatendheid voldoende is voor het toepassen van infiltratie, de doorlatendheid is zeer goed. De doorlatendheid is gemeten in de bodemlaag van 1 à 1,5 tot 2 m-mv. Opgemerkt moet worden dat de gemeten doorlatendheid voornamelijk bepaald wordt door de (zeer) grofzandige laag van af 1,5 m-mv.



De aanwezige leemlaag bij meetlocatie 1 heeft naar verwachting een veel lagere doorlatendheid. Daarom wordt aangeraden de infiltratiemiddelen op deze plek op een dusdanige diepte aan te brengen dat de mogelijk minder goed doorlatende leemlaag voldoende wordt doorsneden. De onderzijde van de infiltratiemiddelen dient ruim onder deze laag te komen. Bij het aanbrengen van infiltratiemiddelen net boven of in deze leemlaag kan stagnatie van hemelwater optreden. Dit kan tot overlast leiden.

Bij de meetlocaties 2 en 3 is geen leemlaag aangetroffen. Gezien de aanwezigheid van (grof) zandig materiaal over de gehele geboorde diepte kan het hemelwater naar verwachting over een grotere diepte goed geïnfiltreerd worden.



De locatie is geschikt om infiltratie toe te passen. Daarmee kan de extra verharding op eigen terrein worden geïnfiltreerd en voldoet daarmee aan het beleidskader

Bodem

Tauw heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om na te gaan of er al dan niet sprake is van bodemverontreiniging. Het betreft het rapport: Verkennend bodemonderzoek Rosendaalsestraat 449, kenmerk R001-4685822LSM-cmn-V02-NL, Tauw b.v., 19 november 2009. Een deel van de locatie is ook in een ander onderzoek onderzocht, dit betreft het rapport "Nader onderzoek St. Janskerkstraat 122 e.o., kenmerk B09B0105, MWH b.v., 6 januari 2010".

Vooronderzoek

Uit informatie van de gemeente bleek dat erop het aangrenzende perceel aan de Rosendaalsestraat 443 een ondergrondse tank aanwezig is welke niet meer in gebruik is. De precieze ligging van de tank is echter niet bekend. Op basis van deze informatie is de locatie niet verdacht voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. In verband met het gebruik van de locatie als kwekerij is de bovengrond aanvullen op OCB's (bestrijdingsmiddelen) geanalyseerd.

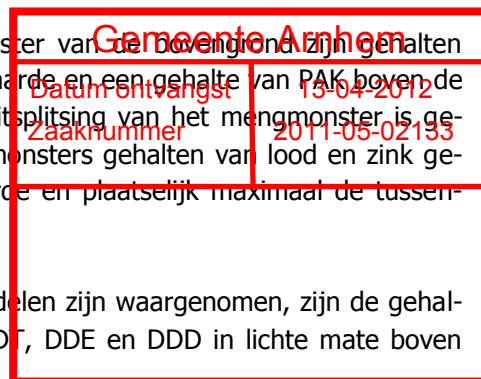
Zintuiglijke waarnemingen

In de noordelijke punt van het perceel zijn puindelen waargenomen. Op het maaivelden in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

Grond

In het zintuiglijk schone mengmonster van de bovengrond zijn gehalten van lood en zink boven de tussenwaarde en een gehalte van PAK boven de achtergrondwaarde gemeten. Na uitsplitsing van het mengmonster is gebleken dat in de individuele grondmonsters gehalten van lood en zink gemeten zijn die de achtergrondwaarde en plaatselijk maximaal de tussenwaarde overschrijden.

In het separate monster waar puindelen zijn waargenomen, zijn de gehalten van de bestrijdingsmiddelen DDT, DDE en DDD in lichte mate boven



de achtergrondwaarde gemeten. In de gehele bovengrond, dus ook in het separate monster waar puindelen zijn waargenomen, komen enkele metalen in licht verhoogde gehalten (> achtergrondwaarde) voor.

In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters gemeten in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

Grondwater

Bij uitvoering van het veldwerk bleek de grondwaterstand dieper dan 5,0 m -mv te zijn. Conform de NEN 5740 heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Conclusies

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie vastgelegd. De locatie is niet vrij van verontreinigingen.

De matig verhoogde gehalten van lood en zink zijn in de bovengrond gemeten. Echter, gezien de grote boordichtheid is het niet aannemelijk dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is (volume > 25 m³). Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen (humane) risico's aanwezig.

Uit de handleiding grondverzet van de gemeente Arnhem blijkt dat in de zone waar het onderzoeksgebied gelegen is (zone 2) de hergebruikswaarden voor lood en zink verhoogd zijn. Reden hiervoor is dat binnen deze zone deze gehalten vaker verhoogd gemeten worden.

Indien de grond buiten het werk wordt verwerkt of grond van buiten het werk wordt aangevoerd dient deze conform de regels van het besluit bodemkwaliteit en/of actief bodembeheer af te worden gevoerd en/of verwerkt.

Archeologie en cultuurhistorie

In juli 2011 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met het project. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden om een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachtingen en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten.

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor het aantreffen van resten uit alle archeologische tijdvakken met uitzondering van de Nieuwe tijd (Laat Paleolithicum t/m Late Middeleeuwen).

Tijdens het veldonderzoek zijn vijf boringen geplaatst. In het gehele plangebied bleek de bodem verstoord tot in de C-horizont. De verstoorde laag bestaat uit grof zand met grind en veel puinfragmenten zoals glas en baksteen. De C-horizont bevindt zich op circa 70 cm -Mv en bestaat uit matig grof zand met grind. In één boring zijn enkele archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat om twee kleine fragmenten grijsbakkend aardewerk. De aardewerkfragmenten zijn afkomstig uit de geroerde bovenlaag (35-45 cm -Mv). Het is daarom niet zeker of aan deze scherven archeologisch belang mag worden toegekend. Aangezien de bodem ter plaatse tot ten minste 50 cm onder het oude maaiveld is verstoord, zullen alleen de diepere archeologische resten nog intact aanwezig zijn.

Omdat niet met zekerheid uitgesloten kan worden dat er archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, is zal de bodemontergraving begeleid worden door de afdeling archeologie van de gemeente Arnhem.

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

Verkeerskundige aspecten

De bouw van een nieuwe showroom (ter vervanging van een reeds bestaande) zal niet leiden tot meer verkeer. Het garagebedrijf heeft op dit moment een afspraak met omwonenden dat het bedrijf overdag de auto's van klanten op de parkeerplaatsen aan de Rosendaalsestraat parkeert. Met de realisatie van de nieuwe showroom zal dit gebruik en deze afspraak worden beëindigd.

De laad- en losactiviteiten van de showroom vinden op dit moment incidenteel plaats (circa 1x per maand). Het laden en lossen van de vrachtwagen gebeurt nu langs de weg (Rosendaalsestraat) en duurt circa 20 minuten. Daarin zal in de nieuwe situatie geen verandering optreden. De laad- en losactiviteiten van de eigen vrachtauto (auto-ambulance) zal in de toekomst op eigen terrein gaan plaatsvinden en niet meer op de Rosendaalsestraat.

Het parkeren zal in de toekomstige situatie op eigen terrein plaatsvinden. Aan de westzijde zullen 10 parkeerplaatsen voor werknemers worden gerealiseerd, aan de oostzijde op het binnenterrein bij de showroom zal parkeergelegenheid zijn voor bezoekers. Hier zullen minimaal 15 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

De doorgang naar de 'binnenplaats' zal niet gebruikt gaan worden voor de ontsluiting van het binnenterrein, maar als nood/evacuatie route. Het normale gebruik zal bestaan uit het gebruik als toegang door de aangrenzende bewoner voor het bereiken van de achtertuin.

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133

Ruimtelijke effecten

Ruimtelijke aspecten

De functiewijziging van de locatie naar bedrijfsbestemming zal weinig ruimtelijke effecten hebben. De te realiseren bedrijfsbestemming is gelegen in een achtererfgebied. Er is sprake van tweedelijnsbebouwing. Het te realiseren bouwwerk zal nauwelijks vanaf de openbare weg te zien zijn.

De ontsluiting van het achterterrein zal alleen plaatsvinden via de nieuwe ontsluiting nabij de werkplaats (op eigen terrein). De nieuwe ontsluiting wordt circa 4 meter breed.

De bestaande (smalle) ontsluiting van het achterterrein (tussen de woningen Rosendaalsestraat 449 en 451) zal alleen gebruikt worden bij calamiteiten. Verder mag de bewoner van Rosendaalsestraat 449 deze doorgang gebruiken om in zijn achtertuin te komen.

Door de realisatie van de showroom zal de ruimtelijke kwaliteit van de situatie aan de Rosendaalsestraat verbeteren. Er is geen toename van verkeersdruk te verwachten, en de op dit moment hinderlijke ruimtelijke effecten (parkeren bezoekers en personeel) zal afnemen of beëindigd worden. Dit effect is het beste te merken als het parkeren voor bezoekers en personeel op eigen terrein zal plaatsvinden. Het parkeren voor bezoekers zal door middel van een bewegwijzeringbordje aangegeven worden, zodat zij op eigen terrein kunnen parkeren. Er worden ook voldoende parkeerplaatsen voor eigen personeel opgenomen. Hierdoor hoeft er geen gebruik gemaakt te worden van de algemene parkeerplaatsen aan de Rosendaalsestraat.

Ruimtelijk is de bouw van de showroom door de gedeeltelijk ondergrondse bouw en door het bestaande hoogteverschil niet hinderlijk voor de omgevende bebouwing, en met deze ontwikkeling wordt een verwaarloosd binnenterrein weer ordelijk en onderhouden.

Langs de erfgrans van het achterterrein zal een groenvoorziening worden opgenomen zodat het zicht op het achterterrein voor de aangrenzende bewoners beperkt wordt. Hierdoor ontstaat tevens privacy voor de aangrenzende bewoners.

Het achterterrein zal beveiligd worden met een camerasysteem.

Door de verplaatsing van de showroom aan de Rosendaalsestraat 481 naar het achterterrein van het garagebedrijf aan de Rosendaalsestraat 437-441 zal de locatie aan de Rosendaalsestraat 481 verkocht / verhuurd worden. Er zal dan geen garagebedrijf meer gevestigd worden in dat pand (concurrentiebeding). Een ondertegende verklaring van de heer Van den Brink waaruit blijkt dat hij geen gebruik meer zal maken van de locatie aan de Rosendaalsestraat 481 als garage / showroom zal bij de gemeente worden overgelegd.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een initiatief van de eigenaar van de betreffende locatie. De eigenaar van de locatie neemt de planontwikkelingskosten voor zijn rekening. De interne gemeentelijke kosten worden via de leges vergoed. Er vinden ten behoeve van het initiatief geen aanpassingen in het openbaar gebied plaats.

De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Gemeente Arnhem	
Datum ontvangst	13-04-2012
Zaaknummer	2011-05-02133