

Ruimtelijke onderbouwing
"Larikshof"
van de gemeente Arnhem

september 2013

1. Inleiding	3
2. Omschrijving van het project	5
3. Beschrijving van het projectgebied	9
4. Geldende planologische situatie	13
5. Beleidskader	15
6. Milieu- en omgevingsaspecten	23
7. Ruimtelijke effecten	29
8. Economische uitvoerbaarheid	31

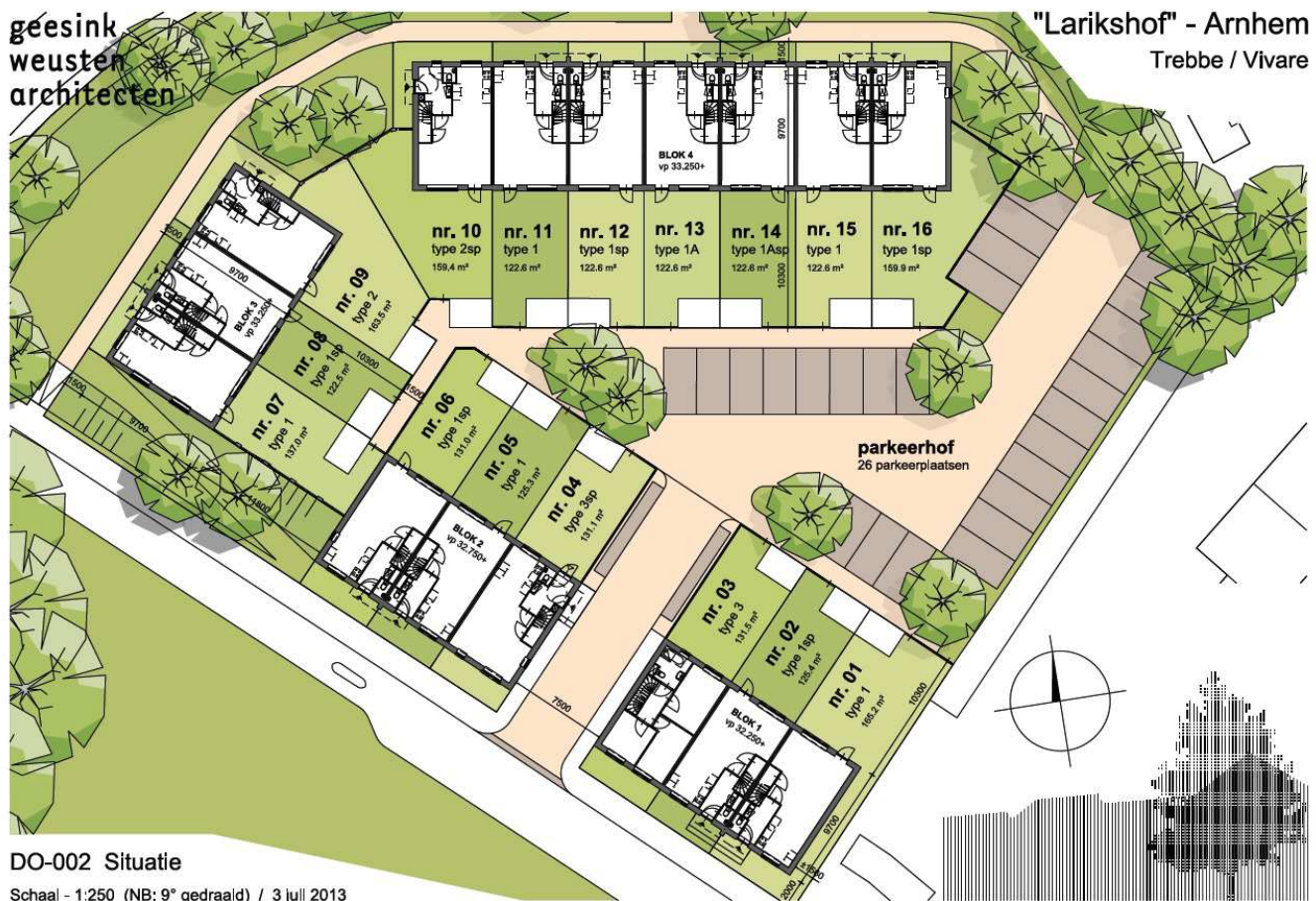
Bijlagen:

1. Kaart ligging plangebied (NL.IMRO.0202.OGV833-0201, 25 juli 2013)
2. Verkavelingsplan Larikshof Arnhem (januari 2013, Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitecten)
3. Definitief ontwerp Larikshof (Geesink Weusten Architecten, 12 juli 2013)
4. Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003.
5. Akoestisch onderzoek (DGmR, nummer M.2013.0366.00.R001v2, 17 juni 2013,)
6. Bodemonderzoeken
7. Quicksan Larikshof. (De Groene Ruimte. Nummer 07747. 31 juli 2007) en Nader onderzoek Larikshof, Arnhem. (De Groene Ruimte. Nummer 07759. 4 september 2007).
8. Ontheffing Flora & Fauna (FF/75C/2007/0458, 13 februari 2008)
9. Concept-plankaart bestemmingsplan Larikshof (nr. NL.IMRO.0202.814-0201, 27 augustus 2013)

Gemeente Arnhem

Datum ontvangst: **17-09-2013**

Zaaknummer: **2013-09-01244**



DO-002 Situatie

Schaal - 1:250 (NB: 9° gedraaid) / 3 juli 2013

Afbeelding 1. Definitief ontwerp Larikshof (Bron: Geesink Weusten Architecten)

1. Inleiding

Woningbouwcorporatie Vivare wil aan de Larikshof 16 eengezinswoningen realiseren (zie ontwerp op afbeelding 1). De ligging van deze woningen past niet binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Geitenkamp'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een juridische procedure worden gevolgd.

Er zijn wettelijk gezien twee mogelijke procedures: een nieuw bestemmingsplan of een planologische afwijking (procedure volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo) waarmee mag worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan (deze procedure werd vroeger een artikel 19 WRO vrijstelling genoemd). Voor de ontwikkeling van deze woningen is gekozen voor een planologische afwijking omdat het om een relatief kleine afwijking van het bestemmingsplan gaat en deze procedure korter is dan een bestemmingsplanprocedure.

Een planologische afwijking is een besluit dat vergezeld gaat van een verbeelding (zie bijlage 2) en een onderbouwing: ruimtelijke onderbouwing genoemd. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom de gemeente van mening is dat afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het is dus de motivering van het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op het Verkavelingsplan Larikshof Arnhem (januari 2013, Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitecten) en het Definitief ontwerp Larikshof (Geesink Weusten Architecten, 12 juli 2013) zoals opgenomen in bijlage 2 en 3.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst ingegaan op het project (hoofdstuk 2) en het projectgebied (hoofdstuk 3), in hoofdstuk 4 staat informatie over het geldende bestemmingsplan, vervolgens wordt ingegaan op het relevante beleid (hoofdstuk 5), een beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten volgt in hoofdstuk 6, daarna volgen de ruimtelijke effecten en het laatste hoofdstuk gaat over de economische uitvoerbaarheid.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied uit 2003 met bestaande bebouwing

2. Beschrijving van het projectgebied

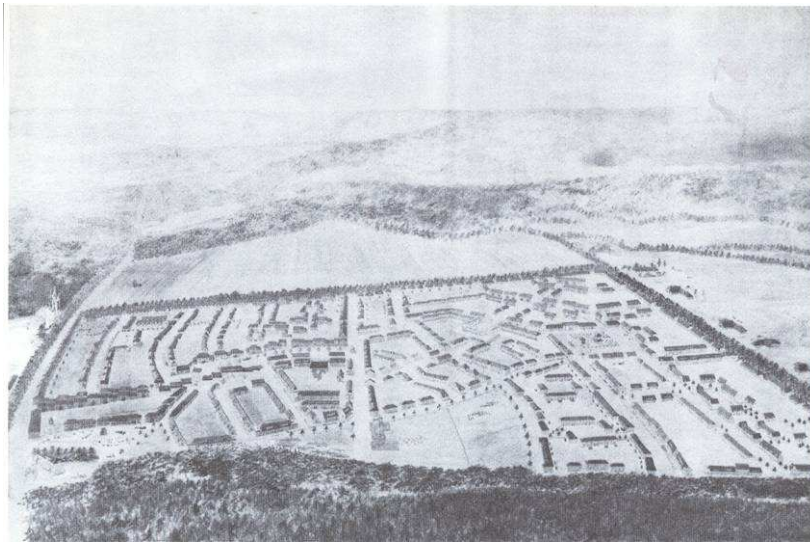
2.1 Ligging en context.

Er zijn al jaren plannen voor de herontwikkeling van de twee locaties aan de Larikshof. Op deze twee locaties stonden 28 woningen die in 2009 allemaal gesloopt zijn. In de periode 2007-2011 is voor de twee locaties getracht een woonzorgzone te ontwikkelen. Dit plan voorzag in een woonzorgcentrum met appartementen aan de oostzijde en een appartementengebouw met commerciële plint aan de westzijde van de Larikshof. Deze plannen zijn gewijzigd.

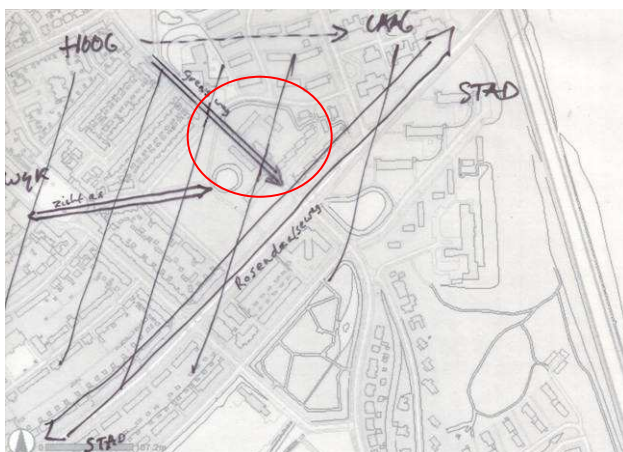
Er zullen uitsluitend 16 eengezinswoningen ten oosten van de Larikshof worden gerealiseerd (zie tekening in bijlage 1) en het verkavelingsplan en definitief ontwerp in bijlage 2 en 3. Het deel dat aan de westzijde van de Larikshof ligt, zal bij het park worden betrokken. De gemeente is voorstander van deze ontwikkeling



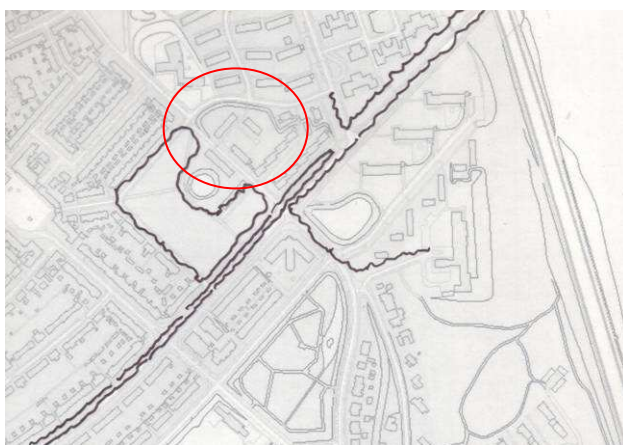
Afbeelding 4. Ligging plangebied



Schets 1. De wijk Geitenkamp omstreeks 1930, vanuit het oosten gezien. Het centrum van Arnhem ligt in de verte (linksboven). De Larikshof links onder. Rechts de Beukenlaan. Op de voorgrond het bos van landgoed Rosendaal (dit behoort nu tot de gemeente Arnhem en is bebouwd).



Schets 2. Assen en Topografie.



Schets 3. Groen.

2.2 Stedenbouwkundig/landschappelijke analyse.

De locatie ligt aan de rand van de oorspronkelijke wijk Geitenkamp, die is opgezet als tuindorp op afstand van de oude stad (schets 1). Daarom had deze wijk zijn eigen centrum en andere openbare voorzieningen.

De wijk ligt aan weerskanten van een belangrijke stedenbouwkundige as, de Rosendaalseweg. Deze stadsas heeft een kenmerkend verloop: beginnend bij het stadscentrum als smalle stedelijke straat verandert hij stapsgewijze in de brede, met fraaie bomen beplante laan met een 9 meter brede middenberm, die hij ter hoogte van de Geitenkamp is. Vanaf het plangebied Larikshof komt de Rosendaalseweg steeds meer in een ruime, groene sfeer te liggen (omgeving Paasberg); en voorbij de A12 begint het bos van het landgoed Rosendael. Zie schets 2 en 3.

Een andere belangrijke as is de Grensweg-Larikshof. De Grensweg-Larikshof heeft nu geen doorgaande functie meer voor het autoverkeer, maar vormt nog een scheidslijn tussen woonbuurten van verschillende ouderdom. Langs deze wijk-as liggen op min of meer regelmatige afstand van elkaar openbare gebouwen: zoals twee scholen (schets 5).



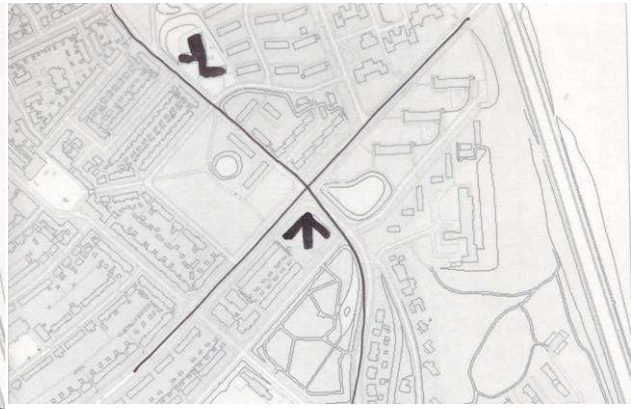
Afbeelding 5. Rechts de zicht-as H. van Kolstraat door het parkgebied; links de Helsdingenstraat.

Ook de (zicht-)as via de H. van Kolstraat (Afbeelding 5) is vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer belangrijk voor de wijk. Het plangebied had via deze lijn een zeer sterke relatie met het centrum van de wijk Geitenkamp. Via de lijn Grensweg-Larikshof was er nog een zichtrelatie met de Witte School aan de Rosendaalseweg, zie schets 2.

Vanaf de jaren '50 is de Geitenkamp door andere nieuwe buurten ingebouwd. Stedenbouwkundig gezien zijn er verschillen: één van de hoofdkenmerken van de Geitenkamp is de rechtlijnige opzet van de wijk, met hoeken van 90° en 45°, met vrijwel gesloten blokken. Die bloksgewijze opzet is op een lossere wijze, in de vorm van strokenbouw, in de jaren '50 voor de Larikshof doorgezet. In de aanliggende noordelijke buurt worden de hoogtelijnen gevolgd en verderop is de typisch kronkelige structuur van de jaren '80 aangebracht (strokenbouw). Zie schets 4.



Schets 4. Bouwtypologie wonen en bijzondere functies.



Schets 5. Bijzondere functies.

Het gebied waar de nieuwbouw zal plaatsvinden is relatief vlak. Aan de noordzijde is een klein talud en de bebouwing aan die zijde ligt hoger. De omliggende woonbebouwing bestaat uit woningen van twee lagen met een kap. Dit in tegenstelling tot de inmiddels gesloopte bebouwing. Dit waren woningen met één laag en kap.



Afbeelding 6. Zicht op het plangebied vanaf de Larikshof.

Een belangrijk kenmerk voor de Geitenkamp is de dakvorm; vrijwel alle bebouwing heeft een schuin dak.

2.3 Verkeer

De verbinding Grensweg/Larikshof blijft in stand als doorgaand fietspad naar de Rosendaalseweg. De toegang tot het complex voor auto's loopt via de Rosendaalseweg. De Larikshof is gelegen binnen de 30 km/uur zone.

3. Omschrijving van het project

Het project betreft de bouw van 16 eengezinswoningen aan de oostzijde van de Larikshof in de wijk Geitenkamp en het teruggeven van groen aan het park aan de westzijde van de Larikshof. Deze ruimtelijke onderbouwing is hiervoor opgesteld

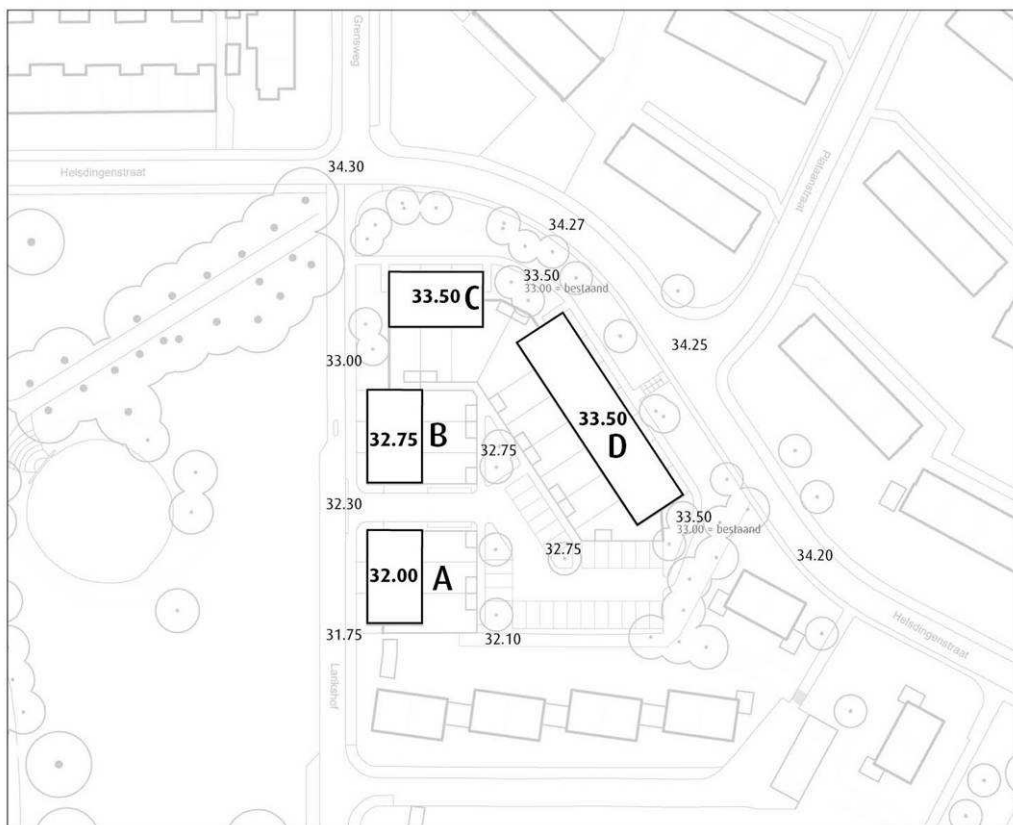
Verkavelingsplan

Ten behoeve van de gewenste planologische situatie is door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur een verkavelingsplan opgesteld (zie afbeelding 7 en bijlage 2). Het verkavelingsplan is door het bureau Geesink Weusten architecten uitgewerkt in een definitief ontwerp voor de woningen (zie bijlage 3).

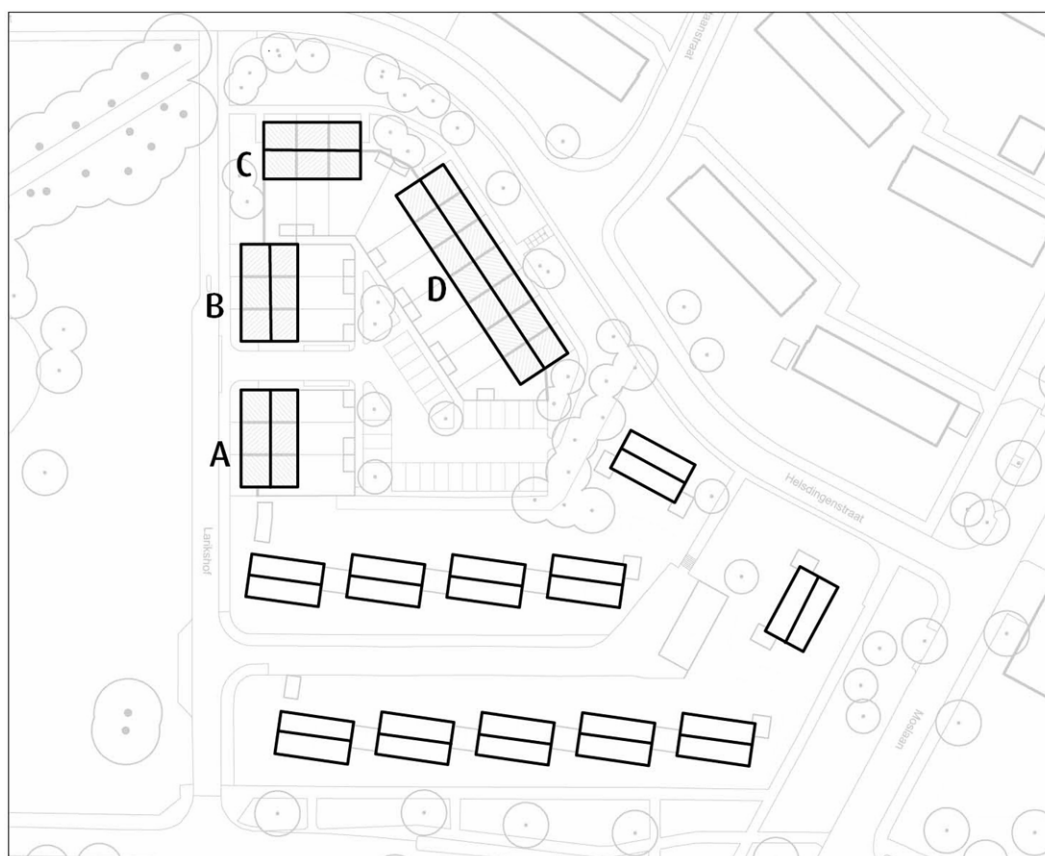
In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aspecten van het verkavelingsplan toegelicht. Het verkavelingsplan maakt een helder onderscheid in voor- en achterzijden. Alle woningen zijn met de voorzijde op de omliggende straten en het openbare groen georiënteerd. De voortuinen zijn beperkt gehouden zodat er op het binnenterrein ruimte ontstaat om het parkeren onder te brengen. De woningen aan de parkzijde hebben een symmetrische opbouw met een centraal gelegen entree naar de binnenhof. De hartlijn van de entreeweg is op de vijver in het park gesitueerd.



Afbeelding 7. Verkavelingsplan (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)



Afbeelding 8. Hoogteligging (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)



Afbeelding 9. Overzicht dakplan (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

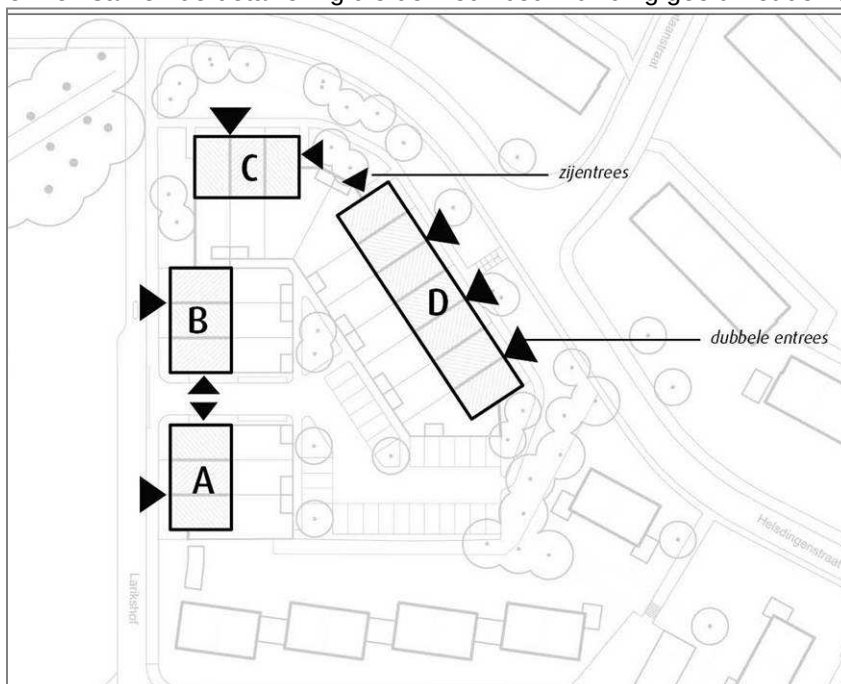
Het plangebied loopt op van circa 32 meter boven NAP tot 34 meter boven NAP. Dit hoogteverschil wordt in 3 stappen opgevangen. Ieder bouwblok heeft een eigen hoogteligging. Het verschil in hoogte per bouwblok is circa 75 centimeter en komt naar voren in hoogteligging, entrees, plinten en de goot-hoogte (zie onderstaande alinea's). Het maaiveld aan de Helsdingenstraat wordt in zijn geheel circa 50 centimeter opgehoogd waardoor de woningen beter aan de straat komen te liggen (het hoogteverschil tussen de straat en de entrees van de woningen wordt minder). Ondanks de ophoging kunnen alle bomen in en boven aan het talud worden gehandhaafd.

Vormgeving gebouwen

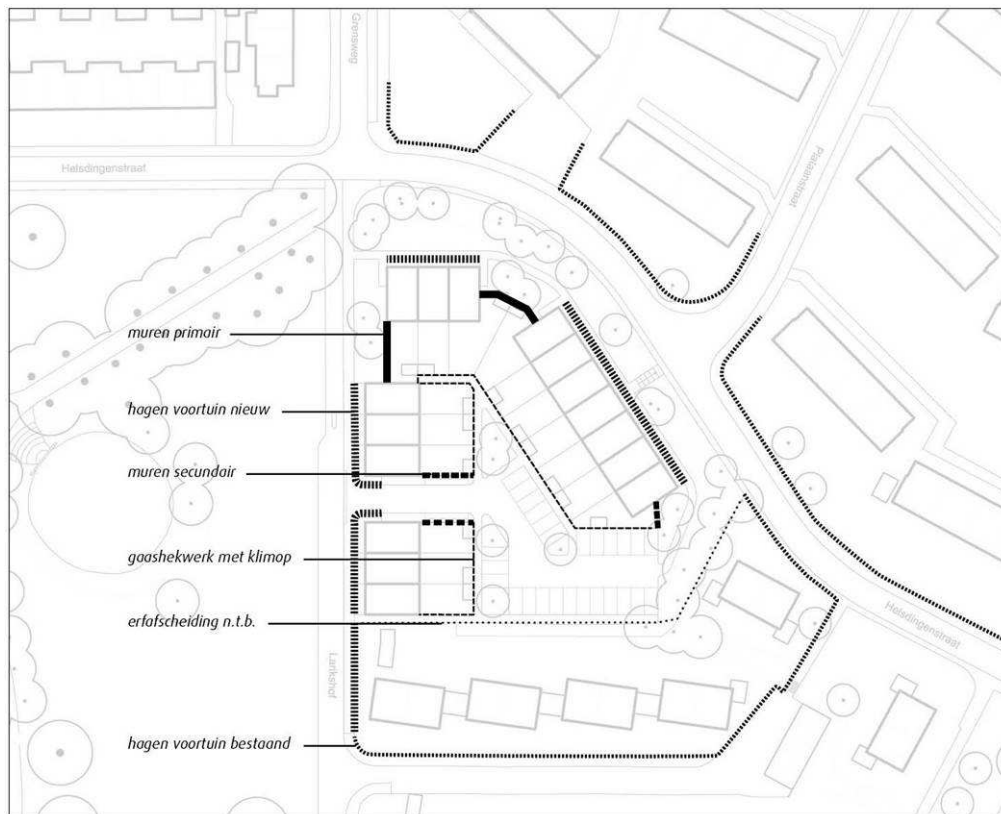
Het nieuwbouwplan is niet los te zien van de beeldkwaliteit die passend is bij de omringende tuinwijk uit de jaren dertig. De korrelgrootte (maat) van de bouwblokken sluit aan op de grootte van de huizen in de wijk Arnhems Allee. De nieuwe woningen krijgen zadeldaken zoals deze ook worden gebruikt bij de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied. Deze daken met een steile kap passen bij de beeldkwaliteit van Geitenkamp. Doordat er bij de detaillering van de nieuwbouw uit wordt gegaan van een aantal robuuste details die ook in de wijk Geitenkamp worden toegepast ontstaat er één geheel met beide wijken; Geitenkamp en Arnhems Allee.

Alle woningen hebben een zadeldak met een steile kap. De kopgevels en de goot krijgen een accent. De afwerking van de daken refereert aan de typerende daken met donkere vaak rode dakpannen en daklijsten in de wijk Geitenkamp. De goothoogte van de blokken volgt de maaiveldhoogte. In het aanzicht van de panden verspringt de goot hierdoor per blok.

Entrees worden per twee woningen gecombineerd en bij een oneven aantal huizen in de bouwblokken komen de enkele entrees op de kopgevels (zie afbeelding 10). De woningen krijgen (refererend aan de wijk Geitenkamp) een plint met een donkere steen. De hoogte van de plint volgt het maaiveld en verspringt per bouwblok. De donkere steen van de plint vormt een accent rondom de entrees van de woningen en loopt door in tuilmuren en andere detailleringen. De zijgevels worden in de architectuur mee ontworpen, de zijentrees vormen hiervoor het eerste aanknopingspunt. Samenvattend: de detaillering van de overstekende daken (zie vorige alinea), de dubbele entrees, zijentrees, en de plinten vormen samen de detaillering die de nieuwbouw binding geeft met de naast gelegen wijk Geitenkamp.



Afbeelding 10. Overzicht entrees (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)



Afbeelding 11. Tuinafscheidingen (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)



Afbeelding 12. Overzicht verdeling openbaar - privé (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

De bergingen zijn achter in de tuinen op het binnenterrein gesitueerd. Bergingen worden zoveel mogelijk per twee gecombineerd.

Afscheidingen en hagen

Waar de tuinen aan de openbare weg grenzen worden erfafscheidingen gemaakt die mee ontworpen worden met de architectuur (zie afbeelding 11). Dit zijn de primaire tuinmuren in het plan. Aan het binnenhof bevinden zich de secundaire afscheidingen. In de uitwerking worden deze verder getailleerd, afgestemd op de totale inrichting van de entree naar het binnengebied. De grens tussen de binnenhof en de achtertuinen wordt gevormd door een gaashekwerk met klimop. In de voortuinen wordt een haag aangeplant als begrenzing met het openbaar plantsoen. Deze haag sluit aan op de bestaande hagen rondom de voortuinen van de belendende percelen.

Openbaar / privé

Op afbeelding 12 is aangegeven hoe het openbare groen rondom de woningen is gesitueerd. De ruimte tussen twee bouwblokken wordt bij het openbaar groen betrokken zodat het beheer daarvan consistent wordt uitgevoerd. Alle bestaande bomen rondom het plangebied maken onderdeel uit van het openbare groen en kunnen behouden blijven. De binnenhof komt in beheer van de woningcorporatie.

Parkeerbalans

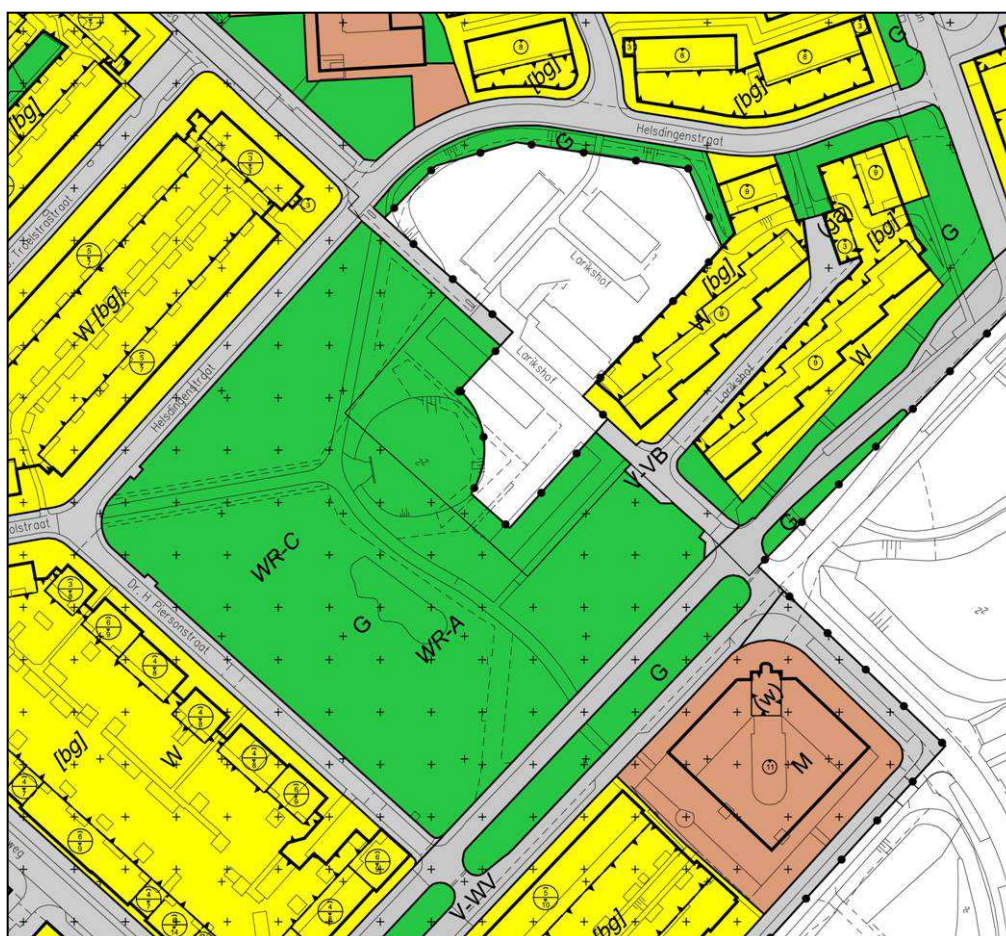
Voor de 16 eengezinswoningen geldt een parkeernorm (zie bijlage 4) van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat er in totaal 24 parkeerplaatsen nodig zijn. Alle parkeerplaatsen worden in de binnenhof gesitueerd. In het huidige ontwerp zijn 26 parkeerplaatsen voorzien in het plan (zie afbeelding 13). Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.



Afbeelding 13. Parkeerplaatsen (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)



Afbeelding 14. Uitsnede geldend bestemmingsplan



Afbeelding 15. Uitsnede bestemmingsplan 'Geitenkamp en omgeving' (uit 2010) met het projectgebied als 'witte vlek'

4. Geldende planologische situatie en afwijking

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan “Geitenkamp” (vastgesteld: 2 oktober 2000, goedgekeurd: 12 januari 2001). In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse de bestemming ‘Woondoeleinden’ met een maximale bouwhoogte van 9 meter (zie afbeelding 14). De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande (inmiddels gesloopte) woningen. De bouw van de 16 eengezinswoningen past qua bebouwingsmogelijkheden niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Voor de Geitenkamp is in 2010 een nieuw bestemmingsplan opgesteld: “Geitenkamp en omgeving” (vastgesteld: 12 juli 2010 en goedgekeurd: 23 september 2010) exclusief de locatie Larikshof. Het plangebied de Larikshof is in dit bestemmingsplan niet meegenomen omdat er plannen waren voor woningbouwontwikkeling (zie afbeelding 15). Vanwege de toenmalige onduidelijkheid rondom het project kon op dat moment niet de nieuwbouw al worden vastgelegd. Daarom is gekozen om het gebied buiten het bestemmingsplan te houden.

Om de woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen 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 het bouwplan voor de 16 woningen mogelijk te maken. De planologische afwijking is gekoppeld aan de aanvraag voor de bouw van de woningen. Op het Definitief ontwerp (zie bijlage 3) is de exacte situering en hoogte van de nieuwe bebouwing weergegeven.

Na het verlenen van deze buitenplanse afwijking zal er een bestemmingsplan voor het gehele plangebied (ook het deel ten oosten van de Larikshof) in procedure worden gebracht. De concept-plankaart is bijgevoegd (zie bijlage 9).

5. Beleidskader

5.1 Ruimtelijk beleid

Rijks-, Provinciaal- en regionaal beleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio". Het Streekplan, dat wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar, is een schakel tussen rijks- en gemeentelijke plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Bij de herziening van de Wro is het streekplan opgewaardeerd tot provinciale structuurvisie. In de 'Wro-agenda' is neergelegd met welke (nieuwe) instrumenten het geformuleerde beleid wordt vormgegeven.

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa' is de opvolger van het Regionaal structuurplan 2015 uit 1998. Het regionaal plan vormt het richtinggevend kader voor beleid en uitvoering van het regionaal beleid van de stadsregio op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

Elke gemeente in Nederland moet de plannen die zij heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling van de stad vastleggen in een document: een structuurvisie. Het is hét richtinggevend document voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers. De structuurvisie 'Arnhem 2020/ doorkijk 2040' is op 10 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze nieuwe structuurvisie worden op de eerste plaats de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de stad gekarakteriseerd, aansluitend wordt het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief aan de hand van een aantal principes benoemd. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief is uitgewerkt in een aantal thema's die van belang zijn voor de ruimtelijke koers van de stad en in bestaande ruimtelijke milieus en koersgebieden (ontwikkelingen).

Het plangebied valt binnen de ruimtelijke hoofdstructuur 'Stad van licht, lucht en ruimte (1945-1970)' Dit geldt voor de strook langs de snelweg (Arnhemse Allee). De Geitenkamp wordt aangeduid in de structuurvisie als Stad van tuindorp en villapark.

5.2 Woonbeleid

Woonvisie 2015

In de Woonvisie Gemeente Arnhem 2015 (vastgesteld in 2004) is de basis gelegd voor het gemeentelijk te voeren woonbeleid. In deze Woonvisie staat het motto 'Arnhem aantrekkelijke woonstad in balans' centraal. Bij het opstellen van de Arnhemse Woonvisie is rekening gehouden met wet- en regelgeving en de beleidskaders van andere overheden zoals Europa (EU), het Rijk, de provincie en de Stadsregio.

Met instrumenten als het Woningbouwkompas (WK), de Gebiedsgerichte uitwerking van de 24 wijken en een uitvoeringsgericht woonprogramma (de woonagenda) stuurt de gemeente op een gedifferentieerde woningvoorraad in de stad en op o.a. de (fysiek en sociale) samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad en de woon en leefomgeving in wijken.

De hoofddoelen van de Woonvisie zijn:

- het bouwen van voldoende nieuwe woningen, daarbij wordt niet alleen gestuurd op aantallen, maar gaat het vooral om de kwaliteit, toekomstwaarde en duurzaamheid van de nieuwe woningen.
- het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij hun woning en woonomgeving
- het bevorderen van de doorstroming en het doorbreken en verbeteren van de eenzijdige grote goedkope woningvoorraad door te bouwen waar in de woningvoorraad vraag en een tekort aan is.
- het vraaggericht toevoegen van woningen met een gevarieerde mix aan woningtypen in verschillende prijsklassen waarbij naast het toevoegen van betaalbare koop, het accent ligt op toevoegen van woningen in de daarop aansluitende prijscategorieën middelduur en duur.
- het bevorderen van het eigen woningbezit in de stad om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen.
- het stimuleren van allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw) of vormen van collectieve particulier opdrachtgeverschap (samenbouw) voor mensen met een grote of kleine beurs, specifieke behoeften (creatieven, zelfstandig ondernemers, idealisten, senioren of mensen met een functiebeperking), die op deze manier hun woonwensen kunnen realiseren.

Het Arnhemse woonbeleid speelt hiermee in op de behoefte en wensen van alle woonconsumenten en draagt bij aan meer diversiteit in de bevolkingsamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten bezitten.

5.3 Milieubeleid

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 zijn er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit 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 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).

Voor het verlenen van een hogere grenswaarde is de nota "uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde" van de gemeente Arnhem van toepassing.

Beleidsplan Geluid

In augustus 2008 is het geactualiseerde beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in het Structuurplan Arnhem 2010. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naar mate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

De Europese richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Wet Luchtkwaliteit uit 2007. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit 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.

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden en opgenomen in de Wet milieubeheer. 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 nieuwe 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 betekenende 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 onlangs van kracht geworden Wet Luchtkwaliteit is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2005-2010 van februari 2006.

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.

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. De locatie van de Larikshof ligt buiten de risicocontouren en daarom wordt hier verder niet op ingegaan.

Groen en ecologie

Flora- en Faunawet 2002

De opdrachtgever / initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora- en Faunawet. De wet gaat uit van het “nee-tenzij” principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Eind januari 2005 is het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) van kracht. Er zijn 3 beschermingscategorieën:

- tabel 1. algemeen beschermde soorten
- tabel 2. beschermde soorten
- tabel 3. streng beschermde soorten

Vogels zijn met name beschermd in het broedseizoen. Er is echter een lijst uit 2009 met vogelsoorten waarvan de nesten het hele jaar door zijn beschermd. Daarin is ook een lijst met vogelsoorten opgenomen die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, de categorie 5-soorten.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

Op 28 juni 2004 is het groenplan 2004-2007/2015 vastgesteld. De gemeente Arnhem streeft ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswens moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld.

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarde voor herontwikkeling. Dit betekent dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant, en versnippering wordt voorkomen. Het oppervlakte groen en de bomen moeten dus eerst geïnventariseerd worden. In het bestemmingsplan is een groenbalans opgenomen, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast.

Vanuit ecologisch perspectief vormen gebieds- en soortbescherming het basisdoel.

Achterliggende ambitie is een versterking en verdere ontwikkeling tot een zo volledig mogelijk ecosysteem van kenmerkende Arnhemse natuur. Deze komt tot uitdrukking in de verscheidenheid aan planten en dieren in een samenhangend netwerk. Andere punten zijn:

- Alleen inzetten op natuur daar waar deze kansrijk is, waarbij cultureel en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn;
- Barrières van de stedelijke druk opheffen of zoneren.
- Er worden 5 samenhangende natuurdoeltypen geformuleerd: Natuurkernen, Natuurzones en stapstenen, Natuurlijke groenzones, Overig groen en De Stenen stad. Aan de natuurdoeltypen zijn doelsoorten gekoppeld.

Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2009-2015. Deze is vanaf 22 december 2009 van kracht. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de planperiode tot 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. De bescherming tegen overstromingen vindt niet alleen meer plaats via preventie (de waterkering zelf) maar ook door de ruimtelijke planning en de rampenbeheersing: het principe van meerlaagse veiligheid.

Daarnaast hebben Rijk, provincies, gemeente, waterschappen, en drinkwaterbedrijven afgesproken om gezamenlijk maatregelen te nemen voor een doelmatiger waterbeheer; het Bestuursakkoord Water (d.d. april 2011). De inzet ligt bij mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van watersysteem en waterketen. De kwaliteit moet omhoog tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water in 3 nationale belangen terug te vinden. Daarbij gaat het om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Nieuw is de aandacht voor klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, waarin water een belangrijk aspect is.

In de Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in het Waterplan Gelderland 2010-2015. Het Waterplan gaat verder op de ingeslagen weg van het derde Waterhuishoudingsplan. Nieuw is de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en de verplichtingen die voortvloeien uit de Waterwet. Een belangrijk aanpassing uit de Waterwet is dat de vergunningverlening voor het onttrekken van grondwater grotendeels is overgedragen aan de waterschappen. Slechts in drie gevallen is de provincie hiervoor nog aanspreekpunt;

- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m³ per jaar.

Beleid waterschap en gemeente

Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het Waterschap Rijn en IJssel waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het vastgestelde Waterbeheerplan (2010-2015) en de Keur en legger van het waterschap.

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in de volgende beleidsplannen.

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2009-2013), vastgesteld op 26 mei 2008; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.

- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft op 19 oktober 2009 het waterplan vastgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 - Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 - Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 - Goede kwaliteit water en waterbodem;
 - Bewustwording.

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 het regenwater op eigen terrein moet worden verwerkt .
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitlogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.

Bodem

Voor dit gebied zonder ontwikkelingen is getoetst of de kwaliteit van de bodem (inclusief grondwaterkwaliteit) de aanwezige bestemmingen/funcies toelaat.

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, januari 2008;
- Besluit Bodemkwaliteit (2008);
- Nota Bodembeheer, vastgesteld september 2011.

Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

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:

- 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.

Provinciaal beleid

Nota Belvoir

Het Belvedere-uitgangspunt “behoud door ontwikkeling” is in 2000 overgenomen in de provinciale Nota Belvoir. Doel is dat cultuurhistorie voortaan prominent wordt meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen. Om nog meer in te kunnen spelen op de kansen die cultuurhistorie biedt voor de ruimtelijke omgeving, kiest de Provincie met de nieuwe nota Belvoir 3 voor een gebiedsgericht en uitvoeringsgericht beleid. In de nota worden 10 cultuurhistorisch waardevolle gebieden benoemd, waarnaar speciale aandacht zal uitgaan. Relevant voor Arnhem is de aandacht voor het Veluwemassief, de Veluwezoom en het Rivierengebied.

Gemeentelijk beleid

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 reeds 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 zetten we een aantal strategieën in:

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

6. Milieu- en omgevingsaspecten

Ten behoeve van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is onderzoek verricht naar de milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

Het adviesbureau DGMR (zie bijlage 5) heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van zestien eengezinswoningen. De woningen vallen binnen de onderzoekszone van de A12 en de Rosendaalseweg. De geluidsbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluid beleid.

Resultaten

De geluidbelasting bedraagt maximaal 38 dB ten gevolge van de Rosendaalseweg en maximaal 40 dB ten gevolge van de A12 en voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km/uur wegen betrokken in het onderzoek. Ook de 30 km/uur voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

De Wet geluidhinder en het Arnhemse beleidsplan geluid leggen geen beperkingen op om de 16 woningen te realiseren.

Het rapport van DGMR d.d. 17 april 2013 met het rapportnummer M.2013.0366.00.R001 is bijgevoegd (zie bijlage 5).

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

De realisatie van 16 woningen zullen niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit met dan 3%. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, in dit geval de nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar.

Bij de planontwikkeling dient voor het thema hinder rekening te worden gehouden met de aanwezige school in de nabijheid van het plangebied. Voor scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs alsmede voor scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs geldt een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2, VNG brochure bedrijven en milieuzonering). De bepalende factor voor deze richtafstand is het milieuthema geluid.

De middelbare school (grensweg 2) ligt op meer dan 30 meter van de nieuw te ontwikkelen woningen.

Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen aan de Larikshof.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Water

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf bevindt zich geen oppervlaktewater, maar het plangebied ligt wel binnen het bovenstrooms beïnvloedingsgebied van de Beek op de Paasberg (een beschermingszone). Deze beek ontspringt net ten zuiden van het plangebied, tussen de Rosendaalseweg en de Kloosterstraat. Deze beek, een sprengbeek, is belangrijk voor een groot deel van Arnhem met de parken Angerenstein, Sacré Coeur en Presikhaaf. Ook is deze beek belangrijk voor de waterhuishouding in Presikhaaf. De voeding van de beek vindt plaats via afstroming van hemelwater, direct en indirect via het grondwater. De beschermingszone is bedoeld om deze indirecte aanvoer via het grondwater veilig te stellen.

Aan de westzijde ligt het parkje Larikshof met daarin een vijvertje. Ook deze vijver wordt gevoed door grondwater. De afvoer van deze vijver naar de Beek op de Paasberg vindt nog plaats via een ondergrondse leiding.

Door de ontwikkeling wordt geen nieuw oppervlaktewater gecreëerd.

Grondwater

Het grondwater in het plangebied maakt onderdeel uit van het grote grondwatersysteem van de Veluwe. Aan de Arnhemse zijde van de Veluwe is de stroomrichting van het grondwater zuid tot zuidoostelijk gericht; richting de Betuwe en de IJssel. Dit grondwater bevindt zich tussen de 20 en 22 meter boven N.A.P. Het maaiveld van het plangebied ligt op ongeveer 32 meter boven N.A.P. waardoor op dit macroniveau sprake is van een grote ontwateringsdiepte (de afstand tussen maaiveld en grondwater). De voorgenomen ontwikkeling levert geen knelpunten of belemmering op voor het diepe grondwater.

Door de ligging van het plangebied op de flank van de Veluwe-stuwwal, is het mogelijk dat zich in de ondergrond leemschotten bevinden. Deze leemschotten zijn gevormd in de ijstijd en zijn, indien aanwezig, sterk bepalend voor de grondwatersituatie in een gebied (schijngrondwaterspiegels). De leemschotten zijn dan van groot belang voor de ecologie en de waterhuishouding en moeten in stand worden gehouden. Ter bescherming zijn de bovenstroomse beïnvloedingsgebieden vastgesteld.

Bekend uit eerder geo-hydrologisch onderzoek is dat in het park Larikshof een leemlaag op ca. 5 meter beneden maaiveld bevindt. Verder de wijk de Geitenkamp in wordt deze laag geleidelijk aan dieper aangetroffen, wat doet vermoeden dat de laag redelijk horizontaal ligt. In het plangebied is de leemlaag ook aangetroffen; op ongeveer 6,50 tot 7 meter beneden maaiveld. Op deze leemlaag is grondwater aangetroffen tussen de 2,50 en 4 meter beneden maaiveld. Gezien de ligging van het plangebied in Arnhem is dat zeer ondiep te noemen en zeker een aandachtspunt.

Daarnaast is de toplaag tamelijk lemig wat infiltratie kan bemoeilijken.

Ten aanzien van het ondiepe grondwater en de leemlaag is voorzichtigheid geboden. De woningen worden zodanig gebouwd dat de leemlaag niet wordt aangetast. Bij de uitwerking van het technisch ontwerp van de woningen zal worden bekeken op welke wijze dat het beste kan worden uitgevoerd. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de heipalen niet zo diep te plaatsen als er meer heipalen worden gebruikt. Andere opties zijn om op staal te funderen en/of kruipruimteloos te bouwen. .

Het ontwerp voor het plangebied zoals dat in het "Verkavelingsplan Larikshof Arnhem" (zie bijlage 2) is opgenomen, voldoet aan deze voorwaarden en levert dan ook geen nadelige effecten op voor het ondiepe grondwater en de aanwezige leemlaag. Het meest kritische deel van het plangebied wordt zelfs niet bebouwd.

Afvalwatersysteem

Het plangebied ligt na de sloop van de oude woningen nu al enkele jaren braak. De voormalige woningen waren aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater van daken en wegen ging ongezuiverd via het hemelwaterriool naar de Beek op de Paasberg.

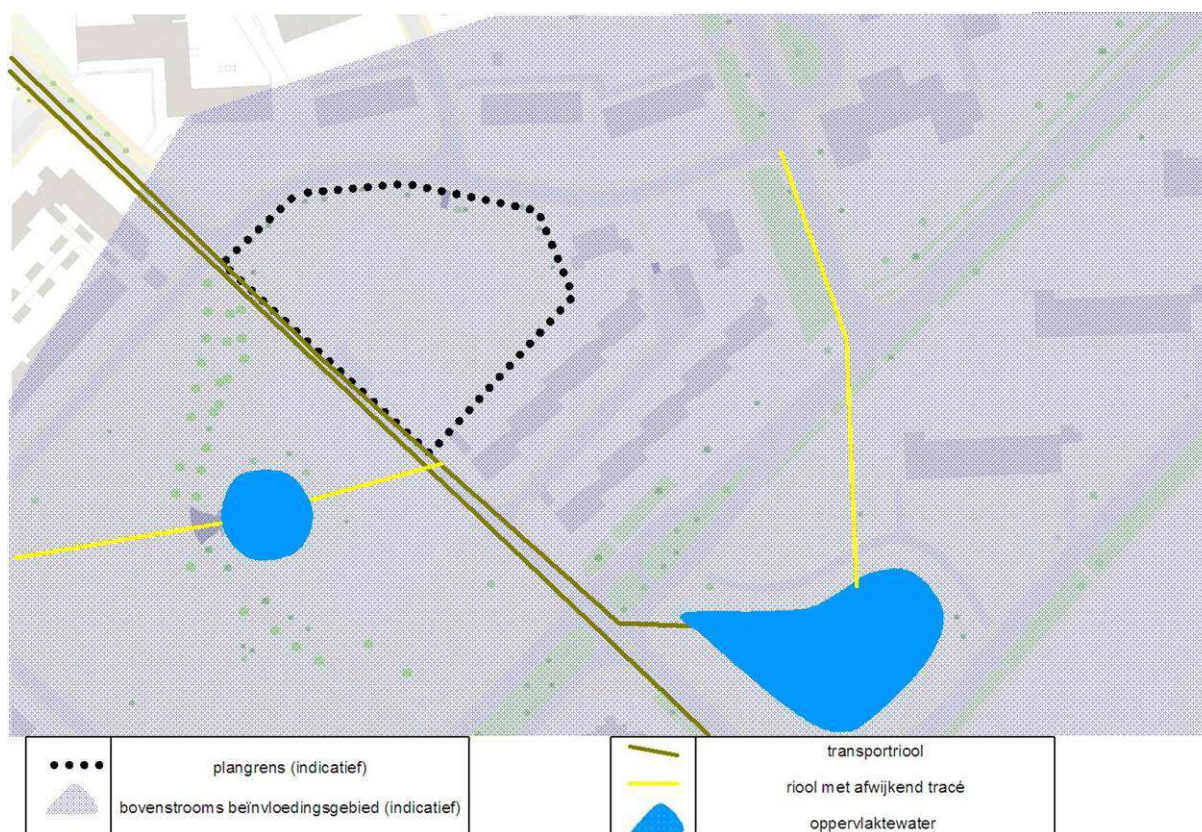
In de nieuwe situatie wordt alleen nog huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Voor hemelwater geldt dat het op eigen terrein moet worden verwerkt. Het is dan ook aan de ontwikkelaar om hier een voorstel voor te doen. De lemige (boven)grond en de soms ondiepe grondwaterstanden vragen speciale aandacht bij de locatiekeuze indien het hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Overleg gemeente en waterbeheerders

De waterparagraaf is opgestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel. Eventuele aanvullingen zijn ingepast in deze tekst.

Conclusie

De ontwikkeling levert geen nadelige effecten op voor de waterhuishouding;



Afbeelding 16. Waterattentiekaart

Bodem

Voor de ontwikkellocatie Larikshof zijn, naast het gemeentelijk bodeminformatiesysteem, de volgende bodemrapporten/-documenten geraadpleegd (zie bijlage 6):

- Verkennend en nader bodemonderzoek bodemonderzoek Larikshof e.o., BOOT organiserend ingenieursburo, projectnummer ME07174 d.d. 27 juli 2007, (bisnummer 4040.35.01);
- Arnhem Larikshof eindsituatie, BOOT organiserend ingenieursburo, projectnummer ME07525D-002 d.d. 30 juli 2008, (bisnummer 4040.33.01);
- Evaluatie bodemsanering Larikshof, BOOT organiserend ingenieursburo, projectnummer ME08116-01 d.d. 7 januari 2009, (bisnummer 4040.46.01);

Ter plaatse van Larikshof 25 (oud adres Grensweg 0) is vanaf 1959 een ondergrondse HBO tank (3000/5000 l) aanwezig (geweest). In 1981 is deze afgevuld met zand. In het verkennend en nader van juli 2007 geeft het adviesbureau aan dat de tank op 23 februari 1998 is gesaneerd KIWA certificaat BB661. Echter er zijn bij de gemeente voor beide adressen geen tanksaneringscertificaten te achterhalen. Het is onduidelijk waar de tank heeft gelegen en of deze al is verwijderd.

De bovengrond is licht (> achtergrondwaarde 2000) verontreinigd met PAK. Zintuiglijk zijn er ook bijmengingen met kolen gruis en puin vastgesteld. Het gehalte ligt boven de voor dit gebied vastgestelde achtergrondwaarde. Tevens is het gehalte aan EOX verhoogd, maar het gehalte lag ruim beneden de norm voor nader onderzoek. Het grondwater is licht verontreinigd met PER (0,11 ug/l). Daarnaast is plaatselijk een sterke kwik-verontreiniging in de grond aangetroffen. Deze kwik-verontreiniging is in maart 2008 verwijderd (tot een maximale diepte van 3,5 m-maaiveld) tot beneden de BGW I waarde.

Vervolgens is er in juli 2008, na sloop van de panden, een eindsituatieonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn bijmengingen met puin en kolengruis aangetroffen. Alleen het gehalte aan EOX is in de bovengrond verhoogd (0,18 mg/kg ds.).

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied in het kader van het bestemmingsplan.

Bij de toekomstige ontwikkelingen moet men rekening houden met de mogelijk nog aanwezige ondergrondse olietank. Mocht deze worden aangetroffen, dan zal er een actueel tankonderzoek moeten plaatsvinden, voordat deze mag worden verwijderd.

Omdat de uitgevoerde onderzoeken bijna 5 jaar oud zijn en de exacte inrichtingsplannen nog niet bekend zijn, kan in het kader van de omgevingsvergunning of grondverzet mogelijk ook nog aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden.

Groen en ecologie

Beschrijving van de bestaande situatie

In het plangebied zijn de voormalige woningen in 2008 gesloopt. Het gebied waar nu woningen zijn gepland is een gazon. Aan de randen, op het talud, staan 13 bomen van de gemeente. Het gebied wat deel uitmaakt van het park bestaat uit bloemrijk grasland, oude bomen en vijver.

In 2007 heeft er een natuuronderzoek plaatsgevonden ('Quickscan Larikshof (Arnhem). De Groene Ruimte. Nummer 07747. 31 juli 2007' en 'Nader onderzoek Larikshof, Arnhem. De Groene Ruimte. Nummer 07759. 4 september 2007.') (Bijlage 7). Hieruit blijkt dat de voormalige bebouwing onder de

dakpannen waarschijnlijk nestgelegenheid bood aan de huismus en de witte kwikstaart. Aan de zijgevels werden mestsporen geconstateerd, maar geen nesten. Het plangebied is van belang voor de Gewone dwergvleermuis en er zijn in 2007 enkele verblijfplaatsen van de soort vastgesteld in de voormalige bebouwing. Daarnaast is een vliegroute van de soort op het plangebied aanwezig en vormt het westelijk deel van het plangebied, het park, een belangrijk jachtgebied voor de soort. Het park vormt daarnaast leefgebied voor vogels en zoogdieren (vleermuizen en egels).

Soortbescherming: Flora en faunawet

De verkregen ontheffing (FF/75C/2007/0458) (Bijlage 8) voor het slopen en de nieuwbouw in het oostelijke en westelijke (park) deel is niet meer geldig. Een nieuwe ontheffing en daarmee een nieuw natuuronderzoek is niet nodig. Er is in 2007 ontheffing verkregen voor het verwijderen van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in de voormalige gebouwen. Verstoring heeft al plaatsgevonden en zal niet meer plaatsvinden. In de ontheffing was de voorwaarde opgenomen om nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen, huismus en witte kwikstaart in de nieuwbouw in te passen. Deze verblijven zullen in de nieuwe in woningen worden ingepast, om te voldoen aan de voorwaarden uit de ontheffing uit 2007.

Het westelijke deel, het parkgebied, wordt en blijft park. Er worden geen bomen gekapt, waardoor verstoring van leefgebied van vleermuizen en egels niet aan de orde is. Om het leefgebied van deze soorten te behouden, is een natuurlijk karakter van dit deel vereist, in de vorm van bloemrijk grasland en het behoud van de bomen en struiken.

Groenplan 2004

Uitgangspunt is het behoud en het versterken van het aanwezige groen en de bestaande bomen. Door het niet bebouwen van het westelijke deel wordt het huidige park vergroot. Door het behoud van het talud met bomen en struiken aan de rand van het oostelijke deel blijft het groene karakter gehandhaafd. De groenbalans is daarmee positief.

Conclusie

De nieuwbouw zorgt voor een verbetering van de groenstructuur. Doordat de bestaande bomen behouden blijven en er voorzieningen voor de vleermuis (2 verblijven aan zuidzijde), huismus (vogelviides onder alle dakranden) en witte kwikstaart (1 verblijf oostzijde) in de nieuwbouw worden gerealiseerd, wordt ook voldaan aan de verkregen ontheffing en aan het Groenplan.

Archeologie

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingskans. Daarom is in 2008 door het archeologische bedrijf RAAP een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. In het plangebied zijn zeven boringen gezet (vier op de plaats van de nieuwbouw) en hieruit bleek dat de ondergrond tot diep in de natuurlijke ondergrond is verstoord. Het advies is om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Het onderzoek is niet ingegaan op de verwachting van Tweede Wereldoorlog-archeologie. Luchtfoto's tonen oostelijk van de Buitenschool bomkraters en loopgraven. De aangeboorde verstoringen kunnen het gevolg zijn van oorlogshandelingen en dus archeologisch relevant zijn, maar aangezien nagenoeg het hele plangebied diepe verstoringen kent, wordt aangenomen dat deze verstoringen samenhangen met de stedelijke ingebruikname van het plangebied na de Tweede Wereldoorlog. Daardoor geldt er ook geen verwachting meer op Tweede Wereldoorlog-archeologie. Enkel aan de oostrand van het plangebied is een strook intacte grond aanwezig. Indien hier vondsten worden gedaan, is men volgens de Monumentenwet verplicht hiervan melding te doen bij de minister van OCW.

Cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Het plangebied grenst direct aan het beschermd stadsgezicht Geitenkamp. In het plan wordt aansluiting gezocht op de historische situatie/cultuurhistorische waarde van de Geitenkamp.

7. Ruimtelijke effecten

Het parkgebied aan de westzijde van de Larikshof wordt in tegenstelling tot de eerdere plannen niet meer bebouwd en toegevoegd aan het park. Dit gebied zal bij de herziening van het bestemmingsplan dan ook als 'Groen-landschap en park' worden bestemd. De recreatieve waarden en de landschappelijke inpassing is daardoor aanzienlijk groter dan de bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. De concept-plankaart van het nieuwe bestemmingsplan 'Larikshof' is bijgevoegd als bijlage 9.

Daarnaast sluit ook de stedenbouwkundige verkaveling goed aan op de ruimtelijke structuur en de bestaande zichtassen. De woningen oriënteren en begeleiden de omliggende wegen en de voorkanten van de woningen zijn naar het te behouden parkgebied georiënteerd



Afbeelding 17. De zicht-as van de H. van Kolstraat, met het park Larikshof op de achtergrond.

Na een afweging van de ruimtelijke effecten van het plan, zoals die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn beschreven, is de gemeente van mening dat de nieuwe woningen een positieve en waardevolle impuls zullen vormen voor de wijk Geitenkamp en haar huidige en toekomstige bewoners.

8. Economische uitvoerbaarheid

Gemeentelijke kosten

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie en eventuele locatie-eisen, de gemeente publiek-rechtelijk de kosten moet verhalen.

Het betreft een project van woningcorporatie Vivare dat financieel geheel voor rekening van deze ontwikkelaar komt. Bij de realisatie worden gronden tussen de gemeente en Vivare geruild. De prijs die Vivare daarvoor betaalt dekt de gemeentelijke kosten en hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd.

Economische uitvoerbaarheid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van een plan is het van belang er voor zorg te dragen dat deze informatie volledig en zoveel mogelijk zonder voorbehouden wordt opgenomen in het door de gemeenteraad vast te stellen plan.

De ontwikkeling aan de Larikshof is een particulier initiatief van Vivare. Er is door Vivare aangetoond dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Bijlagen

Separaat bijgevoegd

1. Kaart ligging plangebied (NL.IMRO.0202.OGV833-0201, 25 juli 2013)
2. Verkavelingsplan Larikshof Arnhem (januari 2013, Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitecten)
3. Definitief ontwerp Larikshof (Geesink Weusten Architecten, 12 juli 2013)
4. Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003.
5. Akoestisch onderzoek (DGmR, nummer M.2013.0366.00.R001v2, 17 juni 2013,)
6. Bodemonderzoeken
7. Quickscan Larikshof. (De Groene Ruimte. Nummer 07747. 31 juli 2007) en Nader onderzoek Larikshof, Arnhem. (De Groene Ruimte. Nummer 07759. 4 september 2007).
8. Ontheffing Flora & Fauna (FF/75C/2007/0458, 13 februari 2008)
9. Concept-plankaart bestemmingsplan Larikshof (nr. NL.IMRO.0202.814-0201, 27 augustus 2013)