

Ruimtelijke Onderbouw

Mooieweg 220
van de gemeente Arnhem

juli 2007

Gemeente Arnhem

Datum ontvangst: 04-02-2013

Zaaknummer: 2012-11-00531

Ruimtelijke onderbouwing
"Mooieweg 220"
van de gemeente Arnhem

juli 2007

1. Omschrijving van het project	2
2. Geldende planologische situatie	2
3. Beleidskader	3
4. Toetsing aan de milieuwetgeving	4
5. Ruimtelijke effecten	6
6. Economische uitvoerbaarheid	6
Bijlage	7

1. Omschrijving van het project

Het project betreft het perceel Mooieweg 220 in de wijk Rijkerswoerd. Op dit perceel staat een boerderij bestaande uit een woonhuis met deel dat voorheen gebruikt werd als ligboxstal en melkstal voor koeien. De eigenaar is van plan de boerderij te verbouwen in 9 appartementen. De artikel 19 lid 2 procedure is opgestart naar aanleiding van de bouwaanvraag d.d. 13 maart 2006 nr. SB/VBT 2006/1011.

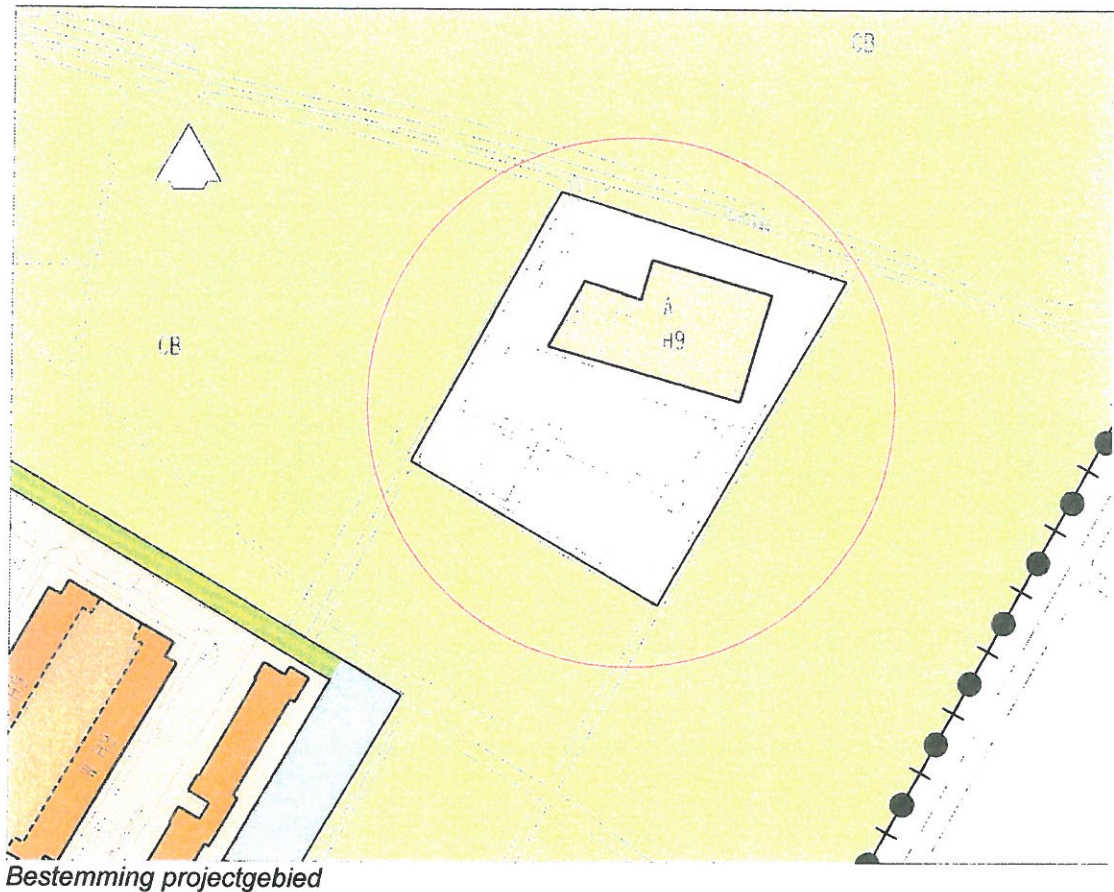


Ligging projectgebied

2. Geldende planologische situatie.

Vigerend is het bestemmingsplan "Rijkerswoerd" van de gemeente Arnhem, vastgesteld 7-1-2002 (nr. SO/ro/2001/908n); en goedgekeurd 23-7-2002 (nr. RE2002.7602). In dit plan heeft het perceel de bestemming "agrarische doeleinden" met daarin een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het bouwplan past betreft omvang binnen deze bepalingen maar is door de woonfunctie in strijd met de bestemming.

Het plan behoort tot een van de categorieën waarvoor Gedeputeerde Staten van Gelderland een verklaring hebben afgegeven op basis waarvan een vrijstelling in de zin van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan worden verleend. Dit betreft een vrijstellingsprocedure die ongeveer zes maanden in beslag neemt. In het kader van deze procedure moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.



3. Beleidskader.

Rijksbeleid

De *Nota Ruimte* (2006) is een strategische nota op hoofdlijnen en 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. 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.

Hoewel volgens het Rijk met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen blijft verhoging van de kwaliteit eveneens een hoofdpunt van beleid. Daarbij gaat het erom aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen te voldoen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Dat geldt ook voor de veranderende behoeften wat betreft de woonomgeving, waarbij met name de vraag naar woningen in een centrumstedelijke en een groene (stedelijke of landelijke) woonomgeving groot blijft.

Optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied blijft van groot belang. Verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten in elk geval in de stedelijke netwerken, zo optimaal mogelijk worden benut. Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan *Gelderland 2005 "Kansen voor de regio"*. De bijzondere kracht van Gelderland is dat het wordt gekenmerkt door een evenwicht tussen stedelijke en groene ruimten, tussen dynamiek en relatieve rust. Dit maakt Gelderland uitermate geschikt voor hoogwaardig wonen, werken en verblijven in een groene omgeving.

Het aanbod van woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende nieuwbouwproductie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische gebouwen) en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben ze die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden hergebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan landelijk wonen en werken in het buitengebied zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

Regionaal beleid

Het Ontwerp Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen kiest ter versterking van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur in beginsel voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied en van de reeds geplande uitbreidingen. Deze kwaliteitsimpuls heeft tot doel het KAN verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers

Wat betreft het wonen, stelt het regionaal plan dat in de regio meer ruimte moet worden geboden aan landelijk wonen. Uit het provinciaal kwalitatief woonprogramma blijkt de behoefte aan landelijk wonen in het KAN ongeveer 10% van de uitbreiding van de woningvoorraad. De ontwikkeling van landelijk wonen moet consumentgericht zijn, gebaseerd op een geleidelijke groei van de woningvoorraad in de kleinere dorpen en in het buitengebied. Deze bouwopgave kan grotendeels worden opgevangen door de dorpen en door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden.

Voorwaarden voor het landelijk wonen is dat deze woonvorm moet bijdragen aan versterking van het landschap. Dit vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing inspelend op landschappelijke waarden, milieu, cultuurhistorie en aardkundige kwaliteiten.

Gemeentelijk beleid

Het Structuurplan Arnhem 2010 (2000) beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk in hoofdlijnen. 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, met het doel Arnhems kenmerkende kwaliteiten te versterken.

Ruimte is een kritieke factor waar zuinig mee moet worden omgesprongen. De stad ligt immers op de ontmoetingsplaats van twee waardevolle ecologische systemen. Het ruimtelijk beleid wil de kwetsbare natuur sparen en het openbaar vervoer en fietsverkeer versterken, zodat het ruimtebeslag door de auto niet toeneemt.

De contrasten tussen intensieve bebouwing en open ruimte zijn kenmerkend voor Arnhem. Om dit contrast te behouden moet door intensivering verstedelijking plaats vinden in de bestaande stad. Daarnaast is differentiatie nodig. De gemeente heeft als opgave om binnen de bestaande stad mogelijkheden voor een hoge woonkwaliteit te bieden.

4. Toetsing aan milieuwetgeving

Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing voor de Mooieweg 220 is door de gemeente Arnhem onderzoek verricht naar de milieuaspecten.

Geluid

De Mooieweg is sinds vorig jaar afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer door middel van een fysieke afsluiting (beweegbare paal) ter hoogte van huisnummer 220. De weg wordt dus alleen gebruikt door aanwonenden en enkele ontheffinghouders. Op het gedeelte van de Mooieweg waar de boerderij en dus toekomstige appartementen gesitueerd zijn, zullen nu en ook in de toekomst enkele tientallen voertuigen per dag rijden.

Op basis van deze intensiteit kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting op de geprojecteerde appartementen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Lucht

De toekomstige appartementen genereren nauwelijks verkeer, daarnaast is de weg voor al het overige verkeer afgesloten. De luchtkwaliteit zal hierdoor niet verslechteren. Gezien de grote marges ten opzichte van de wettelijk gestelde luchtkwaliteitsnormen kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met het huidige Besluit Luchtkwaliteit.

Hinder

De nieuw te vestigen appartementen zijn goed inpasbaar in de omgeving en zullen geen onredelijke overlast ondervinden als gevolg van bedrijven in de omgeving of andersom.

Externe veiligheid

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Gesteld kan worden dat de waterparagraaf geen beperkingen oplegt aan het bouwplan. De waterparagraaf is in hoofdstuk 7 van de separaat bijgevoegde milieuaspectenstudie opgenomen.

Bodem

Het adviesbureau BOOT heeft voor het betreffende plangebied een verkennend bodemonderzoek (kenmerk ME03124-03, d.d. 3 februari 2004) en een aanvullend bodemonderzoek (briefrapport, kenmerk VBT061011, d.d. 18 april 2007) uitgevoerd. De onderzoeksgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit in het plangebied. Op basis van deze gegevens zijn er geen bodemhygiënische redenen die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen in het plangebied. Risico's voor de (toekomstige) gebruikers van het plangebied zijn, uitgaande van de beoogde bestemming, niet aanwezig.

Ecologie

Het bouwplan heeft een negatief effect op de steenuil. Een soort die beschermd wordt door de Flora- en faunawet. Omdat de verblijfslocatie van de steenuil verdwijnt, is er een ontheffing nodig op grond van artikel 75C van de Flora- en faunawet 2002.

Cultuurhistorie en archeologie

Wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het is een gebied met een lage archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van de locatie in het komgebied. Op de locatie zelf zijn tot dusver geen archeologische vondsten gedaan.

5. Ruimtelijke effecten

Voorgeschiedenis

De voormalige boerderij Mooieweg 220 is door de aanleg van het Stuitbos (Stedelijk uitloopgebied) geheel buiten het landbouwgebied komen te liggen. Het Stuitbos is een recreatiebos voor de aanliggende woonwijk, en vormt een verbinding met het Park OverBetuwe. Het gebouwencomplex, bestaande uit woonhuis met grote aangebouwde schuur, heeft dan ook geen agrarische potentie meer. Voor het pand zijn in 2004 en 2005 twee "quick scans" uitgevoerd. Waaruit bleek dat wonen een goede invulling zou zijn.

Algemeen

De boerderij stamt uit de jaren '50 en is van het kop-hals-romptype. Met de fruitbomen ervoor biedt hij een fraaie landelijke aanblik. Dit waardevolle landschappelijke beeld moet behouden blijven, ook al verandert zowel de functie van de boerderij als de omgeving (bos in plaats van agrarisch gebied). De Mooieweg is immers een belangrijke recreatieve langzaam verkeersroute.

De functie

Uit de quick scan bleek dat de woonfunctie goed te combineren is met de bijzondere situering in dit rustige landelijke gebied. Het forse schuurgebouw kan goed woningen bevatten, terwijl het geheel door zijn kleine schaal toch zijn landelijk karakter kan bewaren.

Het plan

Het plan van de eigenaar, gemaakt door architect Zijlstra, laat het gebouwencomplex intact. In de grote schuur worden 9 ruime appartementen gebouwd; het woonhuis blijft een eengezinswoning, en wordt niet gewijzigd. Het schuurgebouw wordt aan de zuidzijde, die vanaf de openbare weg niet zichtbaar is, open gemaakt en uitgebreid en voorzien van openslaande deuren naar balkons en terrassen.

Het parkeren vindt hoofdzakelijk inpandig plaats op de begane grond. Het wonen op de begane grond schuift als het ware naar buiten, in zuidelijke richting, ter plaatse van een bestaande uitbouw (stal) van de schuur. Deze uitbouw is niet zichtbaar vanaf de openbare weg, en is ruimtelijk niet bezwaarlijk. Het perceel wordt verder grotendeels als gemeenschappelijke tuin ingericht.

Beoordeling

Dit plan past in de gemeentelijke visie voor het gebied. Het is een goede zaak dat het boerderijcomplex als karakteristieke bouwmassa behouden blijft. Het wonen in deze vorm veroorzaakt slechts een geringe toename van het autoverkeer. De parkeeroplossing is eveneens aanvaardbaar. De buitenzijde van het schuurgebouw kan daardoor ook vrijwel geheel oorspronkelijk blijven, met de originele deur- en raamindeling (zichtbaar vanaf de openbare weg). Dat houdt de herinnering aan het agrarisch verleden levend.

Voor de inrichting van de tuin wordt zijn als voorwaarden gesteld dat aan de Mooieweg een royale (niet versnipperde) voortuinachtige situatie ontstaat, liefst met afscheidingen in de vorm van hagen, en met inpassing van de bestaande fruitbomen. Het beeld langs de Mooieweg dient immers landelijk en groen te blijven. De uitritten zelf moeten zo bescheiden mogelijk, dat wil zeggen landelijk worden vormgegeven. Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarden.

6. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het terrein is een particulier initiatief. Aan de uitvoering van dit project zijn geen kosten voor de gemeente verbonden. Alle financiële consequenties zijn voor de ontwikkelende partij.

Bijlage:

Artikel 2.14
Agrarische doeleinden

1. Doeleinden
De op de plankaart als "Agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden.
2. Bouwvoorschriften
Op deze gronden mag, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte en bebouwingspercentage, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bebouwing worden opgericht.