

Ruimtelijke onderbouwing
“Hoek Mooieweg – Nel Klaassenstraat”
van de gemeente Arnhem

juni 2014

1. Inleiding	3
2. Beschrijving van het projectgebied	5
3. Randvoorwaarden voor de ontwikkeling	9
4. Geldende planologische situatie	11
5. Ruimtelijke beleidskader	13
6. Milieu- en omgevingsaspecten	15
7. Ruimtelijke effecten	23
8. Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlagen:

1. Kaart ligging plangebied (NL.IMRO.0202.OGV856-0201) het plan is geregistreerd onder 'OGV856 Omgevingsvergunning Hoek Mooieweg - Nel Klaassenstraat'.
2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Mooieweg 31
3. Saneringsverslag Mooieweg

Omgevingsdienst Regio Arnhem

Datum ontvangst : **08-09-2014**

Zaaknummer : **2014-07-01039**



Afbeelding 1. Ligging plangebied in Arnhem-Zuid



Afbeelding 2. Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (2013)

1. Inleiding

Het perceel op de hoek Mooieweg – Nel Klaassenstraat in de wijk Rijkerswoerd is in 2012 gesplitst. De woning en grote schuur die op dit perceel stonden zijn gesloopt en er worden twee woningen gerealiseerd. De eerste woning aan de Mooieweg 31 (kadastraal AE 07196) past binnen het vigerende bestemmingsplan en is inmiddels gereed. De tweede woning (kadastraal AE 07197) komt met de voorzijde aan de Nel Klaassenstraat en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost'. Om deze tweede woning mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden aangepast.

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 1) 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.

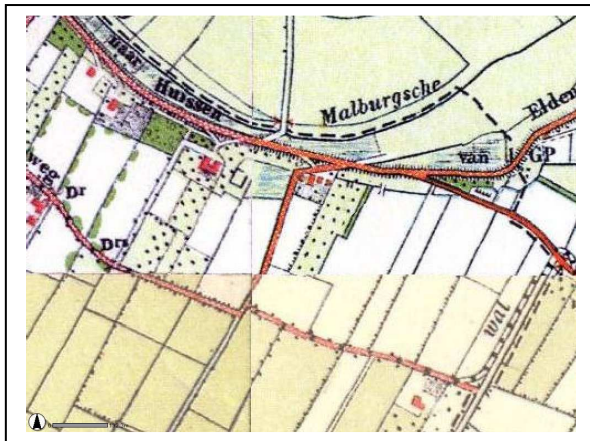
In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst ingegaan op de beschrijving van plangebied (hoofdstuk 2) en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling (hoofdstuk 3), in hoofdstuk 4 staat informatie over het geldende bestemmingsplan, vervolgens wordt ingegaan op het ruimtelijke beleid (hoofdstuk 5), een beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten volgt in hoofdstuk 6, daarna volgen de ruimtelijke effecten (hoofdstuk 7) en het laatste hoofdstuk gaat over de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 8).

2. Beschrijving van het plangebied

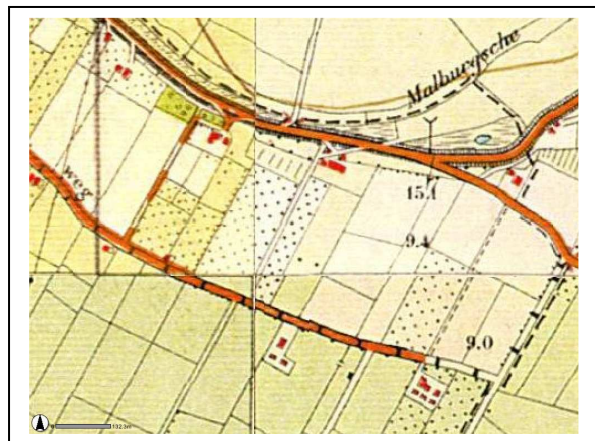
2.1 Ligging en context.

De omgeving van de locatie is een verstedelijkte landschappelijke situatie. Het oorspronkelijke landschap is een poldergebied ten zuiden van de bedijkte Malburgse Wetering. Aan deze dijk waren boerderijen gelegen, waaronder de huidige Korenmaat.

Evenwijdig aan deze dijk, de huidige Huissense Dijk, lag de Mooieweg als een agrarisch lint met verspreide boerderijen. Ter hoogte van de Korenmaat lag rond 1900 een verbindingsweg met de Mooieweg, welke we ongeveer kunnen traceren ter plaatse van de huidige toegangsweg naar kinderboerderij en natuurcentrum de Korenmaat, en ter hoogte van de huidige Nel Klaassenstraat. De verbinding is rond 1930 ondergeschikt geraakt.



Afbeelding 3. Topografische situatie eind 19^e eeuw



Afbeelding 4. Topografische situatie rond 1930

Op de hoek met de Mooieweg, en vanaf deze weg ontsloten, is een diep perceel ontstaan met bebouwing; een woning aan de Mooieweg en een grote diagonaal gesitueerde schuur achterin het terrein.

Door stadsuitbreiding van Arnhem met aanleg van nieuwbouwwijken is het gebied verstedelijkt. Ten zuiden van de Mooieweg is Rijkerswoerd ontwikkeld, met het bebouwde lint Mooieweg als noordelijke grens naar een open landschappelijke zone. De zuidzijde van de Mooieweg is daarbij aaneensluitend verkaveld met vrijstaande woningen. Het noordelijke landschappelijke gebied was als groenzone en geleiding van de stedelijke bebouwing daarna onderhevig aan invulling met groen-stedelijke functies. En geleidelijk aan ook bebouwd geraakt met nieuwe woningen, waaronder vanaf ca. 2002 ook met de exclusieve woonbuurt Gaardenhage.

De opzet van Gaardenhage hield afstand tot de landschappelijke sferen langs de Huissense Dijk en de Mooieweg.

Met deze ontwikkelingen is het oorspronkelijke relatief vrij gelegen perceel Mooieweg 31 omringd geraakt met (woon)bebouwing. Daarnaast zijn er tussenliggende percelen behouden gebleven als weide, boomgaard en dergelijken, waardoor het landelijke karakter van de Mooieweg in bepaalde mate behouden en beleefbaar is.

Tegen de achtergrond van deze verstedelijking is het diepe perceel met de agrarische bijgebouwen in een andere context geraakt. Waar de schuur ooit de “achterkant” van het perceel en Mooieweg vormde, is het terreindeel van de schuur nu omringt door (geplande) bebouwing, en onderhevig aan stedelijke druk.

2.2 Stedenbouwkundig/landschappelijke analyse.

De beschrijving van de locatie en context vanuit historisch perspectief bevat in de kern ook de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse.

De stedenbouwkundige ruimtelijke en functionele analyse toont de Mooieweg als overgang/markering van twee ruimtelijk-functionele eenheden. Ten zuiden van de Mooieweg het patroon van een 80er jaren homogeen woongebied, ten noorden daarvan een gemengd groen-stedelijk gebied met een extensiever grondgebruik, met functiemenging (vooral stedelijk recreatief) en met restanten van het agrarische verleden.

De Mooieweg heeft daarin een asymmetrische karakteristiek, waarbij met name door het behoud en de opname van tussenliggende groenpercelen aan de Mooieweg in het verkavelingsconcept van Gaardenhage zorgen voor behoud van een deel van de agrarische sfeer van de Mooieweg. Daarbij is de overigens extensieve en ruimtelijk open verkaveling van Gaardehage wel aansluitend aan de achterzijden van de oorspronkelijke percelen aan de Mooieweg gesitueerd. De Mooieweg ligt daardoor als agrarisch lint ruimtelijk niet werkelijk vrij van deze woningbouwontwikkeling.



Afbeelding 5. Structuurovergang Ruimtelijke Milieus

Morfologische consequentie voor Mooieweg 31

Voor de locatie Mooieweg 31, en meer specifiek het afgesplitste en te ontwikkelen achterste deel van dit perceel, betekent dit dat de oriëntatie van nieuwe bebouwing niet meer op de Mooieweg wordt gericht. De ruimtelijke interpretatie vanuit deze meer landschappelijke invalshoek is niet meer zo eenduidig.

De bebouwingsopzet van erven aan de Mooieweg, met achter elkaar gelegen bouwvolumes, blijven als voormalige agrarische erven herkenbaar doordat de ontsluiting vanaf de Mooieweg gehandhaafd blijft. Maar bij het afgesplitste erfdeel, dat ook bijna direct aansluit op de aangrenzende verkaveling van de Gaardenhage-woningen, is een oriëntatie en ontsluiting aan de Nel Klaassenstraat logischer. Omdat het qua zonering nog wel tot de agrarisch-lint-zone behoort, is ervoor gekozen de richting van de bouwmassa nog wel in dezelfde richting te eisen als van de agrarisch-lint bebouwing: haaks op de Mooieweg.

Situatie op kavelniveau

De locatie was in het verleden een achtertuin gebied van Mooieweg 31. De oorspronkelijke woning aan de Mooieweg 31 is inmiddels vernieuwd, en de schuin geplaatste schuurbebouwing is inmiddels afgebroken. Het te ontwikkelen kaveldeel werd vanuit de oprit langs Mooieweg 31 ontsloten. Het perceel bezit langs de Nel Klaassenstraat een struik/bossage-achtige erfbeplanting zonder lokale 'agrarische beeldkwaliteit' en zonder directe ontsluiting. Op het kavel staan enkele grotere bomen.



Afbeelding 6. Luchtfoto kavel Mooieweg 31, situatie 2008 met inmiddels afgebroken schuur en woonhuis

3. Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Op basis van de oude bestemmingsplansituatie, waarin een bouwzone voor een bestaande schuur behorende bij Mooieweg 31 geldend was, is de aanvrager met de gemeente in overleg getreden over de mogelijkheid om hier een zelfstandige woonkavel te ontwikkelen. Daarbij zijn beelden overlegd over de bouw wensen en een referentieontwerp voor de woonwens. Uit die beoordeling zijn, vanuit een ruimtelijke visie op de locatie en omgeving (par. 2.1), de volgende randvoorwaarden afgeleid.

Richting hoofdbebouwing

Allereerst wordt de kavel en de daarop te ontwikkelen bebouwing stedenbouwkundig-landschappelijk gezien als een onderdeel van de lintbebouwing aan de Mooieweg, en niet als onderdeel van een eventuele verkaveling van Gaardenhage. Dat betekent dat de richting van de bebouwing morfologisch nog zou moeten aansluiten bij de richting van de bebouwingen aan de Mooieweg. Bebouwingen zijn daar overwegend haaks op de Mooieweg, in een 'verlengde' richting van elkaar gesitueerd. Voor de kavel aan de Nel Klaassenstraat betekent dit dat de hoofdrichting van het bouwvolume en/of de nokrichting van een eventuele kap globaal parallel aan de Nel Klaassenstraat moet zijn.

Afstand tot Gaardenhage

Ten tweede moet het gaan om een vrijstaande woning, die in de lijn staan met de bestaande bebouwing en gebruikelijke onderlinge afstanden (maat voortuinzone), en die vooral ook voldoende afstand houdt tot de noordelijke erfgrans. Langs deze erfgrans ligt de demarcatie tussen het ruimtelijke patroon van de lintbebouwing Mooieweg en de verkavelingsopzet voor Gaardenhage. Een zichtbare ruimtelijke scheiding hiertussen verheldert de ruimtelijke (en historische) structuur. De hoofdbebouwing moet ten behoeve van een ruimtelijke openheid daarom aan deze zijde een zekere afstand houden tot de noordelijke erfgrans.

Bouwtypologie

Ten derde moet de bouwtypologie enigszins aansluiten bij de agrarische/landelijke bouwstijl. Voor woonhuizen is deze relatief kleinschalig van aard, en stedenbouwkundig is dit vertaald in de eis van een éénlaagse bebouwing met kaplaag. De belangrijke maximale hoogtelijnen van de overgang van het begane grondvolume naar de kaplaag (gothoogte), de hellingshoek van de kaplaag, en de maximale nokhoogte (bouwhoogte) zijn daarom vastgelegd. Binnen die hoogtebepalingen kan een woning met kap in goede ruimtelijk verhoudingen worden gebouwd. Om deze reden wordt ook de eis van maximaal 1 bouwlaag met kap gesteld.

Bij deze agrarische/landelijke bouwstijl hoort ook een bepaald materiaal en kleurgebruik voor de woningen. Bij de beoordeling van eerder genoemde beelden zijn nadrukkelijk lichte (witte, gelige en beige) kleurtinten als niet passend benoemd.

Minimale afstanden randen

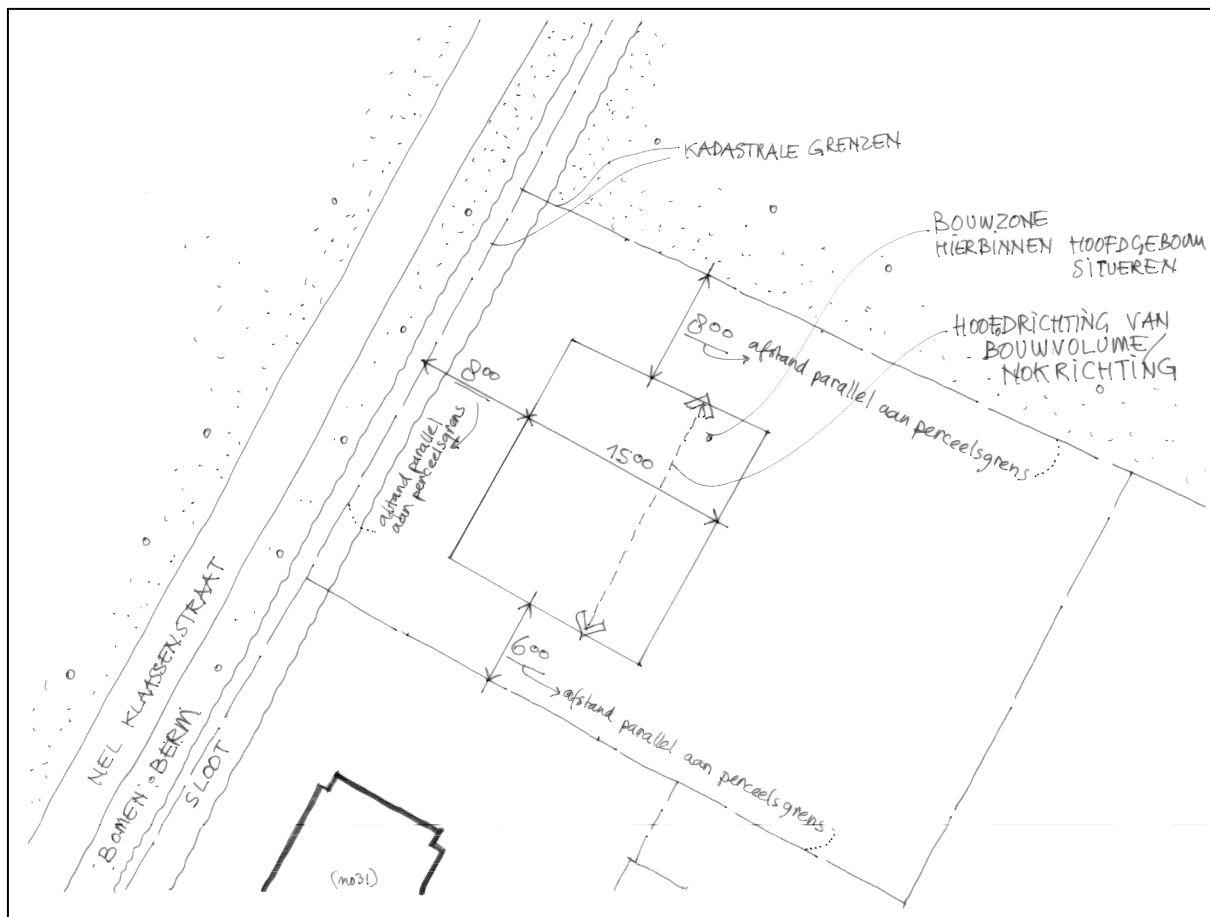
Tot slot wordt een zekere maat voor de afstand tot de zuidelijke en noordelijke erfgrans, en het in lijn zetten van de zijgevel van de bestaande bebouwing Mooieweg 31 gesteld. Dit is bepaald op respectievelijk 6, 8 en 8 meter.

De ontsluiting is in de schets niet nader aangegeven, maar moet vanaf de Nel Klaassenstraat gebeuren, zodanig dat de bestaande bomenrij langs de Nel Klaassenstraat zoveel mogelijk gespaard blijft.

Bouwhoogten

Als geheel resulteert dit in onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Bij de aangegeven bouwzone voor de hoofdbebouwing wordt als maximale goothoogte 4,00 meter geëist, en bedraagt de maximale bouwhoogte/nokhoogte 9,00 meter.



Afbeelding 7. Schets stedenbouwkundige randvoorwaarden

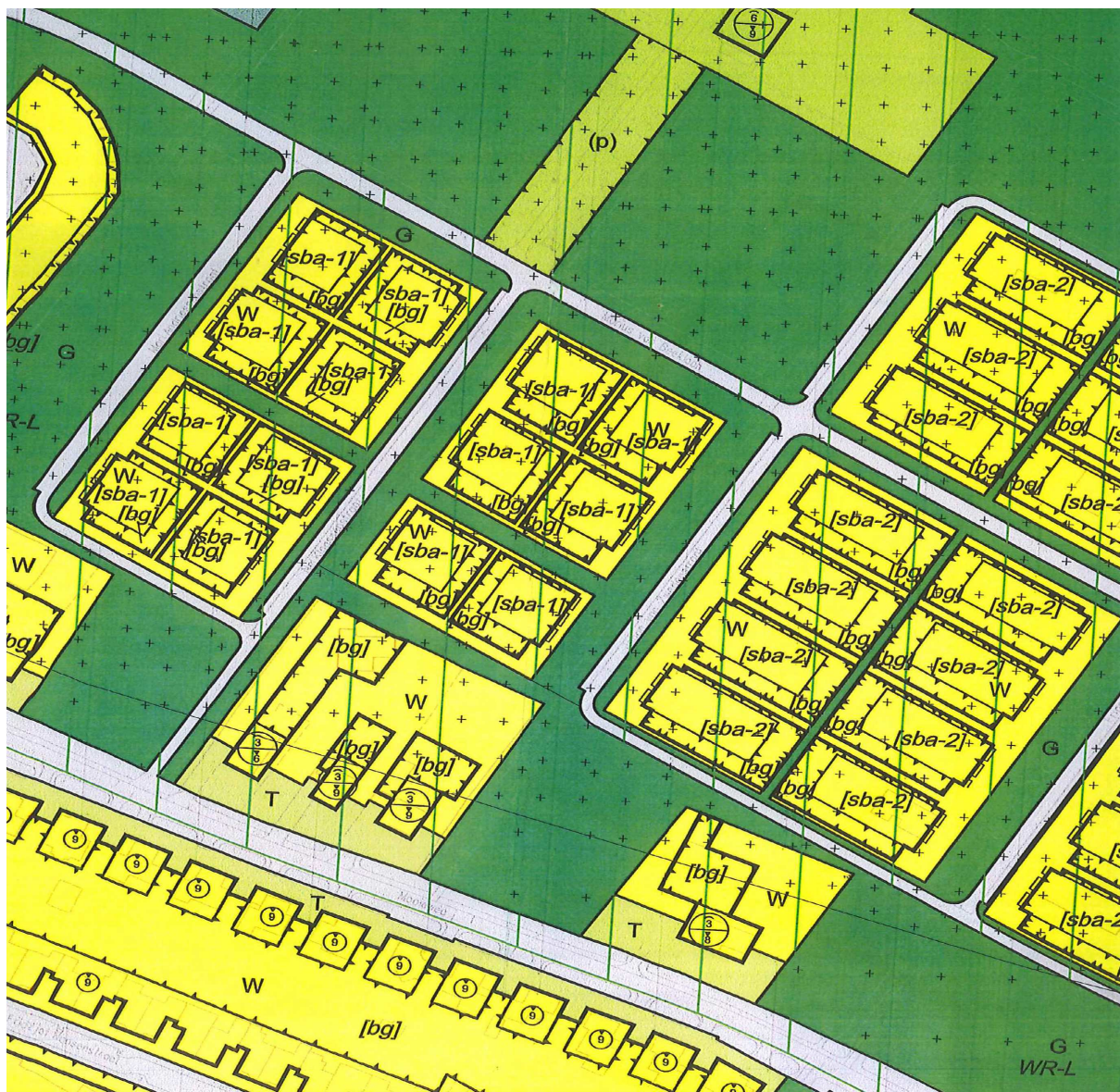
Toets aan de omgevingsvergunning

De ingediende omgevingsvergunning (waar deze ruimtelijke onderbouwing een onderdeel van uitmaakt) past binnen de bovenstaande randvoorwaarden qua typologie, afstanden en hoogte.

4. Geldende planologische situatie

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan “Arnhem Zuid-Oost” (vastgesteld: 04-07-2011). In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse de bestemming ‘Wonen-zone bijgebouwen’. Dat betekent dat hier geen hoofdbebouwning is toegestaan maar alleen bijgebouwen bouwkundig en functioneel ondergeschikt aan de woning.

Om de woning 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 vrijstaande woning mogelijk te maken. De planologische afwijking is gekoppeld aan de aanvraag voor de bouw van de woning.



Afbeelding 7. Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan ‘Arnhem Zuid-Oost’

5. Ruimtelijke beleidskaders

5.1 Ruimtelijk beleid

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 richtinggevende 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 Vinex en sleutelproject (1985-heden)" De Mooieweg van oorsprong een weg door de polder met agrarische lintbebouwing, heeft hier en daar echter nog kenmerken van de hoofdstructuur "Polderlandschap". Rijkerswoerd in zijn totaal wordt aangeduid in de structuurvisie als "voorloper Vinex".

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. De ontwikkeling van een woning past binnen het woonbeleid omdat het gaat om eigenbouw waarbij de aanvragers hun eigen (droom)woning realiseren.

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. Het van toepassing zijnde milieubeleid is in deze paragrafen ook meegenomen

6.1 Geluid (wegverkeerslawaaï)

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.

Beleidsplan Geluid (gemeente Arnhem)

In augustus 2008 is het 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 Structuurvisie Arnhem 2020 – 2040. 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.

Conclusie:

De woning valt buiten de onderzoekszone van alle relevante wegen daarom is een akoestisch onderzoek achterwege gelaten. Vanwege het geringe gemotoriseerde verkeer op de aanliggende 30 km/uur wegen kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening geconcludeerd worden dat het akoestische klimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar is.

6.2 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is op grond van de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5 (Wet luchtkwaliteit) en de daarbij horende regeling “niet in betekende mate” (NIBM) voor deze plannen geen onderzoek noodzakelijk. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het plan is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie.

Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, is er een beperking van de NIBM mogelijkheid aan het besluit NIBM toegevoegd. Zie Staatsblad 2012 nr. 259, Besluit van 7 juni 2012. Deze aanpassing van het besluit NIBM maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik kan worden gemaakt van de NIBM-regeling.

De aanpassing wordt door gevoegd gezag ingezet in gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar een overschrijding van de grenswaarde dreigt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet bij of in één van de 4 tot nu toe aangewezen gebieden. Met andere woorden, voor het plan mag de Regeling NIBM onverkort toegepast worden.

De realisatie van 1 woning zal niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit met meer dan 3%. Luchtkwaliteit en vormt geen belemmering voor het plan.

6.3 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.

Conclusie:

In de directe omgeving van de locatie hoek Mooieweg/Nel Klaassenstraat zijn geen bedrijven en/of inrichtingen gevestigd die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

6.4 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 ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

6.5 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2009-2015. Dit 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 krampenbeheersing: 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 belangrijke 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

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 vuiluitwerp 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 beleid

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 uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.

Beschrijving van de watersystemen in het plangebied

De huidige situatie

Oppervlaktewater

Langs de kavel ligt langs de Nel Klaassenstraat een oude kavelsloot die voor de ontwikkeling van het gebied ten noorden van de kavel gedeeltelijk is omgevormd tot bodempassage. Langs de Mooieweg ligt ook een sloot die van oudsher het overtollige water uit het gebied tussen Mooieweg en Huissensedijk afvoert richting het watersysteem in Rijkerswoerd. De sloten langs zowel de Mooieweg als de Nel Klaassenstraat zijn gedeeltelijk eigendom van de gemeente en gedeeltelijk eigendom van de aanliggende terreineigenaren. Het Waterschap Rivierenland is bevoegd gezag ten aanzien van de waterkwaliteit.

Grondwater

De kavel ligt op dit moment nog binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Ir. Symons. Deze beschermingszones worden eind 2014 herzien, waarna dit gehele gebied buiten de grondwaterbescherming valt. Een kleilaag op ongeveer 20 meter onder maaiveld vormt de belangrijkste bescherming van het grondwater tegen verontreiniging vanuit de bovengrond. Deze kleilaag moet dan ook in zowel de oude als nieuwe situatie intact blijven.

Het grondwater bevindt zich ongeveer tussen de 1 en 1,5 meter onder maaiveld, maar is wel enigszins onderhevig aan de waterstanden op de rivier (kwel). Die situatie heeft te maken met de ligging vlak achter de oude rivierdijk. Qua bodemopbouw en watergevoeligheid komt het gebied tussen dan Mooieweg en de Huissensedijk overeen met gebieden die nog wel tegen een rivier aan liggen.

Afvalwatersysteem

Aangenomen mag worden dat de oude bebouwing, een schuur, niet op een rioolstelsel was aangesloten. In de omgeving ligt een geïntegreerd rioolstelsel. Dat wil zeggen dat alleen afvalwater via het rioolstelsel mag worden afgevoerd. Vanwege de latere ontwikkeling van het gebied Gaardenhagen is dat gebied te beschouwen als een soort onderbemaling. Dat wil zeggen dat het afvalwater uiteindelijk via drukriolering wordt afgevoerd richting Rijkerswoerd.

Hemelwater moet bovengronds aangeboden worden op het openbaar terrein, waarna het via de bodempassages wordt afgevoerd.

Watersystemen in de toekomstige situatie

Oppervlakte water

Het is niet toegestaan om het watersysteem te wijzigen. De ontsluiting van de kavel vindt plaats via een duiker, conform de andere ontsluitingen langs de Nel Klaassenstraat in Gaardenhagen.

Bij een toename van verhard oppervlak kan het Waterschap Rivierenland watercompensatie eisen, omdat uiteindelijk het overtollige water in het stedelijk watersysteem komt. Bij deze ontwikkeling is er nauwelijks sprake van het toevoegen van verhard oppervlak. De bestaande grote schuur is gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande woning gebouwd van ongeveer dezelfde omvang. De toevoeging van bebouwing is de nieuwe schuur (65 m²). De hoeveelheid verharding zal ook nauwelijks toenemen. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Grondwater

De grondwaterhuishouding wordt niet gewijzigd. Uit het sonderingsrapport dat een bijlage vormt bij de omgevingsvergunning blijkt de paalfundering de kleilaag op 20 meter beneden maaiveld niet zullen doorboren.

Afvalwatersysteem

De nieuwe woning sluit aan op het geïntegreerd systeem dat in Gaardenhagen is aangelegd.

Conclusie:

De bouw van een woning op de kavel zal niet leiden tot nadelige effecten voor de waterhuishouding.

6.7 Bodem

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011.

Voor de ontwikkellocatie Mooieweg 31/Nel klaassenstraat zijn, naast het gemeentelijk bodeminformatiesysteem, de volgende bodemrapporten/-documenten geraadpleegd:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Mooieweg 31, Bodeminzicht, projectnummer B1026 d.d. 12 november 2010 (zie bijlage 2)
- Saneringsverslag Mooieweg, Miltop BV, projectnummer 1126-18 d.d. 26-11-2012 MvK, (bisnummer 1769) (zie bijlage 3);

De locatie was matig tot sterk verontreinigd met zware metalen (met name koper) en wat stukjes asbest. De verontreinigingen waren duidelijk puin gerelateerd. Het betrof geen geval van ernstige bodemverontreiniging omdat de omvang van de sterke verontreiniging minder dan 25 kuub betrof.

Op de locatie is een sanering uitgevoerd. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden tussen 15 oktober en 16 november 2012. De sanering bestond uit de volgende maatregelen:

- het selectief ontgraven van de puinhoudende bovengrond
- het ontgraven van de bovengrond tot gebruikswaarde Wonen
- het afvoeren van grond/puin naar erkende toepassing/verwerker
- de stukjes asbest zijn middels handpicking verwijderd en afgevoerd
- ook buiten de perceelsgrens is verontreiniging aangetroffen; een gedeelte hiervan is eveneens gesaneerd (betroft gemeenteground).

In totaal is ca. 23 m³ sterk verontreinigde grond, ca. 37 m³ matig verontreinigde grond en ca. 3,5 kg asbest afgevoerd van de locatie.

Conclusie:

Op basis van de onderzoeksgegevens zijn er geen bodemhygiënische redenen meer die een beletsel of beperking vormen voor de woningbouwplannen op de locatie. De bovengrond op het gesaneerde

terrein voldoet aan de kwaliteitsklasse “wonen”. Vrijkomende grond is echter niet vrij in gebruik. Voor meer informatie over grondverzet wordt verwezen naar de website www.arnhem.nl.

6.8 Cultuurhistorie en archeologie

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.

Conclusie Cultuurhistorie:

Door de nieuwe ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden verstoord. De structuur van het polderlandschap met poldersloten blijft gehandhaafd.

Conclusie Archeologie:

Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting, nabij de grens met een hoog verwachtingsgebied. De lage verwachting hangt samen met de aanwezigheid van komafzettingen in de ondergrond; de hoge verwachting met oeverwalafzettingen vanuit de oude Rijnloop. Oeverwallen waren door hun hoge ligging en bodemstructuur aantrekkelijk voor bewoning en landbouw. Op de oevers van de oude Rijnloop legden de Romeinen de zogeheten 'limes' aan. Dit staat voor 'versterkte grens' en betreft in Nederland de loop van de oude Rijn met op de zuidoevers forten en wachttorens, onderling verbonden door een weg. Oostelijk in het Huissense Loovelden zijn nederzettingen gevonden die de aanwezigheid van de limes impliceren en naar verwachting bevindt de limes zich niet ver (noordelijk) van of ter hoogte van het plangebied. Het plangebied staat in ARCHIS, de centrale database van archeologisch onderzoek in Nederland, aangemerkt als onderzocht terrein. Het archeologische bedrijf RAAP voerde hier boringen uit en kwam tot de conclusie dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, met uitzondering van een oude boerderijlocatie buiten het plangebieddeel van deze ROB. Destijds is aanwezigheid van de limes echter niet getoetst door veldonderzoek. Deze laat zich in boringen ook niet of nauwelijks herkennen. Vanwege deze situatie dient de start van graafwerkzaamheden te worden gemeld bij de gemeente Arnhem (archeoloog K. van den Berghe, 026-3771534) zodat een waarnemingsmoment kan worden ingepland. Deze waarneming valt buiten een formele onderzoeksplicht met bijbehorende kosten, maar de archeoloog moet wel in de gelegenheid worden gesteld om de waarneming te kunnen verrichten. Minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de start van graafwerkzaamheden dienen deze gemeld te worden.

7. Ruimtelijke effecten

Ruimtelijke effecten

De ontwikkeling van het perceelsdeel naar een zelfstandige woonkavel heeft de volgende ruimtelijke effecten:

- Verkleining van de bijgebouwenzone en de sloop van een groot schuurgebouw;
- Verdere verstedelijking van een gemengd groen-stedelijk gebied met één woning: functionele en ruimtelijke verdichting;
- Nieuwe woonsituatie aan achterzijde van drie bestaande woningen;
- Verkeerstoename door de woning.

Beoordeling ruimtelijke effecten

Ad. Verkleining van de bijgebouwenzone en verdwijnen van groot schuurgebouw

De bijgebouwenzone van woning Mooieweg 31 wordt verkleind, en leidt daarmee tot inperking van de bouwmogelijkheid van die bewoners. Dit effect is een gevolg van de aanvraag van de eigenaren, en zal niet gecompenseerd worden. Uitgaande van hun eigen ontwikkelverzoek, is dit een gewilde consequentie, en wordt het ruimtelijke effect als neutraal aangemerkt.

Het verdwijnen van de schuurbebouwing (inmiddels gerealiseerd) leidt tot meer openheid in deze randzone, en geeft verbeterkansen voor de (ruimere) beleving van de ruimtelijke overgang tussen de twee ruimtelijke milieus Mooieweg – Gaardenhage. Deze verbetering vindt plaats door de bouw van één nieuwe vrijstaande woning met de voorgevel gericht op de Nel Klaassenstraat. Het verdwijnen van de ruime bijgebouwenzone en schuurgebouw en de vervanging met de bouw van één nieuwe vrijstaande woning wordt als ruimtelijke positief beoordeeld.

Ad. Functionele en ruimtelijke verdichting

Waar de oorspronkelijke schuur nog als een “agrarisch” element in de bouwtypologie van het ruimtelijke milieu van de Mooieweg kon worden aangemerkt, en als zodanig nog bijdroeg aan een “landelijke karakteristiek”, zou de omzetting naar een woning als een verstedelijking van het (gemengd) groen-stedelijke gebied kunnen worden aangemerkt, en daarmee als een aantasting van het groen-stedelijke milieu in haar functie van ruimtelijke geleiding en natuurstructuur.

Het gaat echter om slechts één woning die ruimtelijk ongeveer in de plaats komt van een bestaande grote schuur (ca. 12x15 meter). Van ruimtelijke verdichting is per hier geen sprake, en de toevoeging van één woning binnen dit gemengd groen-stedelijk gebied geen aanmerkelijke aantasting van de groenstructuur. Dit ruimtelijke effect wordt daarom als neutraal beoordeeld.

Ad. Nieuwe woonsituatie aan achterzijde van drie bestaande woningen

Door de kavelsplitsing/herverkaveling worden de bestaande hoofdwoning nr. 31, en ook de buurwoningen nrs. 31a en 31b geconfronteerd met een gebruikswijziging aan de achterzijde/zijkant van hun tuinsituaties. Dit zou tot hinder kunnen leiden in de vorm van privacy/inkijk en bezonning.

Van verminderde bezonning is door de feitelijke zonneoriëntatie geen sprake, en zal in vergelijking van de oorspronkelijke schuur, en de eventuele krachtens het vigerende bestemmingsplan toegestane bijgebouwen, geen verslechtering betekenen.

Eventuele toegenomen inijk/privacy-vermindering is in potentie het sterkst voor Mooieweg 31 zelf. Middels haar eigen initiatief wordt aangenomen, dat deze consequentie aanvaard wordt. Voor Mooieweg 31a is de afstand tot de nieuwbouw groot en gebruikelijk genoeg om geen aanmerkelijke hinderaspecten te hoeven vrezen, en voor Mooieweg 31b zou door het tuingebruik van de kavel een toename van inijk en uitzichtvermindering sprake kunnen zijn. De aard en omvang hiervan wordt echter als stedenbouwkundig alleszins gebruikelijk beoordeeld.

Resumerend wordt het hinderaspect voor de omgeving per saldo als neutraal beoordeeld.

Ad. Verkeerstoename door de woning

Door de bouw van een extra woning neemt het verkeer in de omgeving toe, hetgeen tot hinder van de omwonenden zou kunnen leiden. Een woning veroorzaakt volgens de norm echter een toename van 5 autoritten per dag, hetgeen op het totale verkeersgebruik van de omgeving qua effect in het niet valt. De nieuwe kavel is groot genoeg voor het opvangen van de eigen en bezoekersparkeervraag (hetgeen zij ook verplicht zijn te bieden). In de Nel Klaassenstraat zullen geen bermparkeerplaatsen worden aangelegd.

Daarmee wordt het verkeershindereffect van de nieuwe ontwikkeling als neutraal beoordeeld.

Onderbouwing eindafweging

De genoemde ruimtelijke effecten zijn bovenstaand beoordeeld en leiden niet tot negatieve effecten, leveren over het algemeen een neutrale beoordeling, en levert één potentieel positief ruimtelijk effect op: de kans op verbetering van de ruimtelijke articulatie van de overgangszone tussen Mooieweg en Gaardehage.

Het totaal van belangen afwegend ziet de gemeente Arnhem geen bezwaar om aan deze ontwikkeling middels de afwijking van het bestemmingsplan medewerking te geven.

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 particuliere ontwikkeling dat financieel geheel voor rekening van deze particulier komt. Hiervoor is met de eigenaar een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn.

Economische uitvoerbaarheid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Deze ontwikkeling aan de hoek Mooieweg 31 hoek Nel Klaassenstraat is een particulier initiatief en er is aangetoond dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.