

Nota van Randvoorwaarden Braamweg 1

oktober 2009

vastgesteld door college B&W: 1 december 2009

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Context.....	3
1.3	Doelstelling en status van de nota.....	3
2.	ONTWIKKELINGSKADER	4
2.1	Juridisch kader.....	4
2.2	Planologisch kader.....	4
2.3	Beschrijving bestaande situatie	4
2.4	Toekomstige ontwikkelingen in de omgeving	4
2.5	Financieel kader.....	4
3.	RUIMTELIJKE VISIE EN RANDVOORWAARDEN.....	5
3.1	Stedenbouw/landschap	5
3.2	Verkeer	7
3.3	Wonen.....	7
3.4	Monumenten	7
3.5	Archeologie	7
3.6	Geluid- en wegverkeerslawaaï.....	7
3.7	Industrie- en railverkeerslawaaï	9
3.8	Hinder	9
3.9	Externe veiligheid.....	9
3.10	Lucht	9
3.11	Bodem.....	9
3.12	Water en rioolbeheer	9
3.13	Groen	9
3.14	Ecologie	9
3.15	Afval	10
3.16	Dubo	10
3.17	Energie.....	10
3.18	Onderhoud	10
3.19	Openbare ruimte	10
3.20	Kabels en Leidingen	11
3.21	Speel- en ontmoetingsruimte	11
3.22	Hondenbeleid.....	11
3.23	Verlichting	11
4.	PROCES.....	12
	Planologische procedure	12
	Communicatie	12

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Projectontwikkelaar Giesbers-Arnhem Ontwikkeling BV heeft het perceel Braamweg 1 aangekocht en wil op deze bijzondere plek woningbouw ontwikkelen. Deze woningbouw moet zich zo veel mogelijk voegen naar het landschap en Giesbers-Arnhem Ontwikkeling BV zal moeten aantonen dat de ontwikkeling met behoud van de landschappelijke kwaliteit ook echt mogelijk is. Om dat te waarborgen stelt de gemeente een Nota van Randvoorwaarden op, die scherpe kaders aangeeft aan de ontwikkelaar en waarin zowel zorgen als beleidskaders van de gemeente zijn opgenomen. De plannen van de ontwikkelaar moeten binnen deze nota passen.

1.2 Context

De Braamberg is in het groene en ecologische netwerk van de gemeente Arnhem een strategisch punt. Braamberg west en oost (waarin deze locatie ligt), vormt de ecologisch – recreatieve schakel tussen de Groene wig west (park Zijpendaal, Sonsbeek, park Klarenbeek en het centrum. Landschappelijk wordt het gebied waarin de locatie zich bevindt, gekenmerkt door zeer reliëfrijk terrein met een kleinschalige, landschappelijke inrichting variërend van villabebouwing, volkstuinen, paardenweiden en bosstroken.

1.3 Doelstelling en status van de nota

De doelstelling van deze nota is drieledig. Zij dient als:

- toetsingskader voor het schetsontwerp en de verdere ontwerputwerkingen van het gebied;
- basis voor de onderhandelingen en de contractering;
- basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

2. ONTWIKKELINGSKADER

2.1 Juridisch kader

Giesbers-Arnhem Ontwikkeling BV is eigenaar van het perceel. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van de nota van randvoorwaarden, die de kaders voor de bouwplannen bepaalt.

2.2 Planologisch kader

Het planologisch kader voor het gebied is op hoofdlijnen vastgelegd in het gemeentelijke Groenstructuurplan en het structuurplan Arnhem 2010, beiden vastgesteld door de gemeenteraad: dit gebied maakt deel uit van de totale groenstructuur van Arnhem Noord en is door de ligging zowel op ecologisch gebied als belevingskwaliteit van groot belang. Bij ontwikkelingen op deze locatie staat behoud van de bestaande karakteristiek voorop. Bebouwing en het gebruik daarvan mag dit niet verstoren.

Het vigerende bestemmingsplan op hoofdlijnen voor dit gebied is: woondoeleinden met behoud van landschappelijke waarden – vrij- en halfvrijstaande woningen. Afwijkende ontwikkelingen maken een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Randvoorwaarde voor elke wijziging is dat deze ontwikkeling uit moet gaan van het respecteren en beschermen van de huidige ecologische en landschappelijke waarden van het gebied.

2.3 Beschrijving bestaande situatie

Het perceel ligt in een parkachtig gebied, dichtbij het centrum van Arnhem. Het is een heuvelrijke en bosachtige overgangszone van de stad naar de Veluwe, net langs de Apeldoornseweg. Het ligt ingesloten door de parken Sonsbeek en Klarenbeek en het centrum. Het is een ruim, landschappelijk terrein met waardevolle bomen en karakteristiek reliëf. Op dit moment staat er één villa op het terrein.

2.4 Toekomstige ontwikkelingen in de omgeving

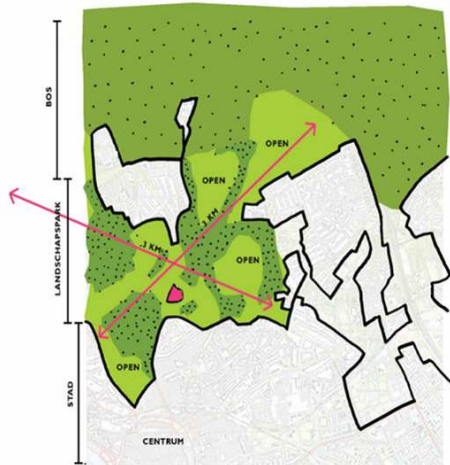
In de omgeving worden geen ontwikkelingen verwacht die ingrijpen op dit gebied. Wel wordt er aan de Heselbergherweg een appartementencomplex (circa 30 appartementen) op een voormalige schoollocatie ontwikkeld. Deze ontwikkeling heeft echter slechts een minimale invloed op locatie Braamweg.

2.5 Financieel kader

De ontwikkeling is initiatief van Giesbers-Arnhem Ontwikkeling BV. De kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van deze ontwikkeling worden verhaald op initiatiefnemer Giesbers-Arnhem Ontwikkeling BV. Indien anterieur niet tot overeenstemming kan worden gekomen zal gemeente niet overgaan tot aanpassing van vigerend bestemmingsplan. Indien daarnaast uit het bouwplan volgt dat er grondtransacties nodig zijn, zullen daar later nadere afspraken over worden gemaakt. Dit is vooralsnog niet aan de orde.

3. RUIMTELIJKE VISIE EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Stedenbouw/landschap

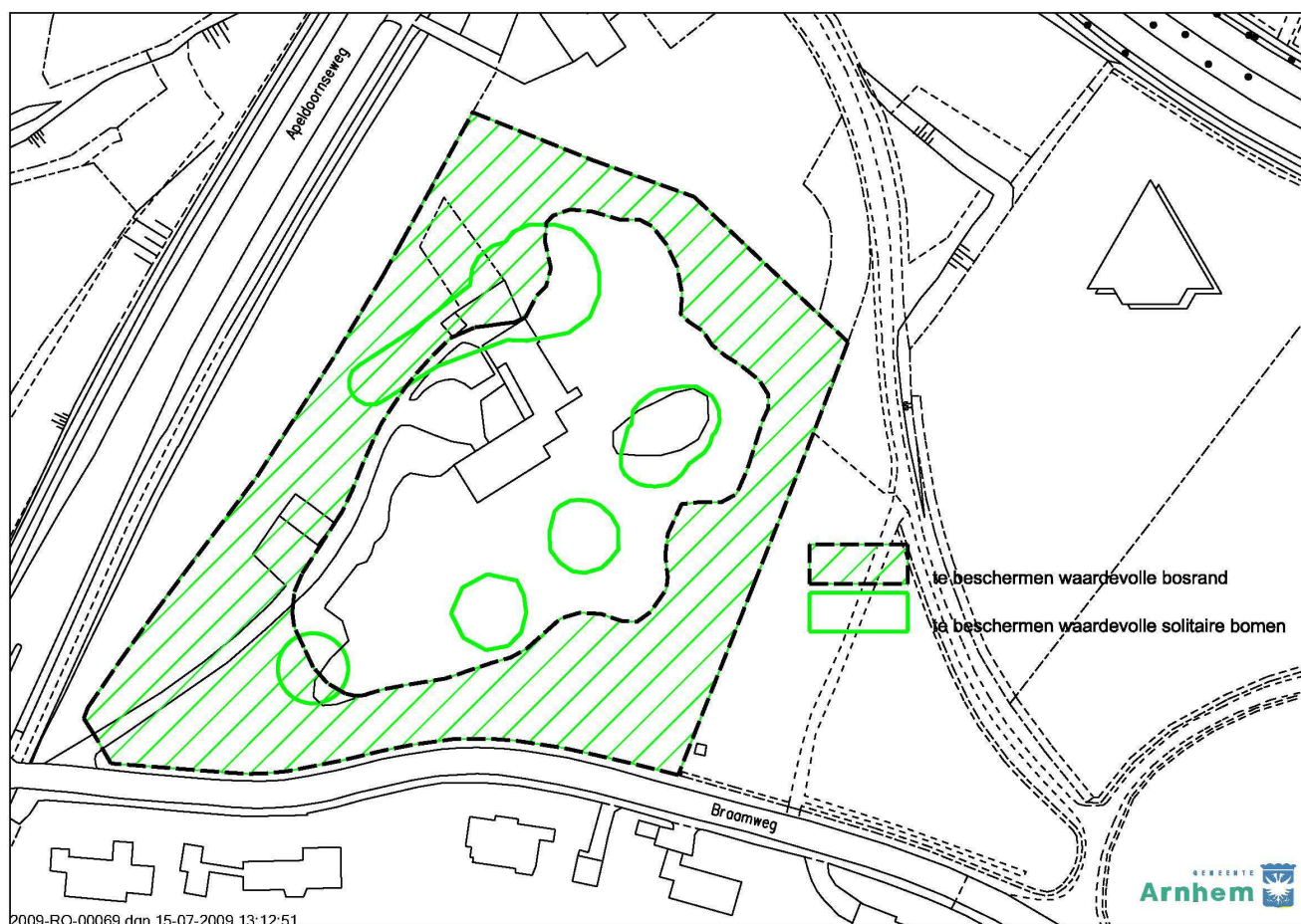


De locatie Braamweg 1 maakt deel uit van de totale groenstructuur van Arnhem Noord en is door de ligging zowel op ecologisch gebied als belevingskwaliteit van groot belang. Bij ontwikkelingen op deze locatie staat behoud van de bestaande karakteristiek voorop. Bebouwing en het gebruik daarvan mag dit niet verstoren.

Bij ontwikkeling van dit gebied moet ingespeeld worden op de landschappelijke waarden van de locatie in zijn omgeving. Die omgeving wordt nu gekenmerkt door een afwisseling van waardevolle, open en gesloten landschapselementen en markante hoogteverschillen. De locatie zelf vormt een kwalitatief hoogwaardige, gesloten, groene kamer met markante hoogteverschillen in een kleinschalig open gebied. Deze karakteristieke context moet de inspiratiebron voor bouwplanontwikkeling vormen. Daarnaast vormt deze context de leidraad bij de beoordeling van inrichtingsvoorstellen.



De opbouw van de locatie met een hellende, open ruimte met grote solitaire bomen, omsloten met een rand van opgaande beplanting en volgroeide bomen moet gehandhaafd blijven. Bebouwing zal in moeten spelen op dat gegeven en zich moeten voegen naar het landschap. De bebouwing mag geen dominante rol gaan spelen naar de omgeving. Los van de bescheiden architectonische uitstraling kan de bebouwing daarom dan ook niet hoger worden dan de hoogte van de boomkruinen uit de randbegroeiing. Om de karakteristiek van het terrein te behouden, mag de totale footprint van de toe te voegen bebouwing niet meer bedragen dan 2000 m². De helling in het terrein maakt het onmogelijk absolute hoogtematen voor de nieuwe bebouwing aan te geven. Zonder grondige studie is daarom ook geen uitspraak te doen over het maximaal te realiseren bouwprogramma. Deze studie zal daarom verricht moeten worden door de particuliere initiatiefnemer, en zal daarna door de gemeente getoetst worden aan de hierboven geformuleerde kwaliteitseisen. In de onderstaande kaart wordt een zonering gegeven die bij de bouwplanontwikkeling in elk geval aangehouden moet worden. Indien beperkt ingrijpen in de bosrand onvermijdelijk is, dient in het plangebied gecompenseerd te worden.



De waarde van toekomstige ingrepen in het gebied kan nog vergroot worden door het openbaar toegankelijk maken van het gebied na ontwikkeling. Op die manier komt de waarde van het gebied ook meer ten goede van de direct omwonenden. Er wordt door de gemeente, gelet op de kwetsbaarheid van de locatie, een hoge ambitie gehanteerd bij de stedenbouwkundige en architectonische invulling.

3.2 Verkeer

De gemeente hanteert een parkeernorm van 1,5 plaatsen per woning voor duurdere appartementen en 1,7 voor (half)vrijstaande woningen. Naarmate het percentage parkeren op eigen terrein hoger is, neemt echter ook de norm toe. Bij 100 % parkeren op eigen terrein stijgt de norm van 1,5 naar 1,9. Als deze plaatsen niet voor bezoekers toegankelijk zijn moeten bezoekerplaatsen apart worden gerealiseerd.

De parkeerplaatsen worden ondergronds aangelegd. Indien ondergronds parkeren niet haalbaar is vanuit wettelijke voorschriften, wordt gesteld dat er in het bouwvolume een parkeervoorziening gerealiseerd dient te worden.

Bij toevoeging van woonprogramma moet het verkeer afgewikkeld worden op de kruising Apeldoornseweg-Wagnerlaan. Eventueel noodzakelijke aanpassingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De noodzaak en de aard van de maatregelen dienen nader onderzocht te worden.

3.3 Wonen

Een van de doelstellingen van het Arnhemse woonbeleid betreft het aantrekken en behouden van inwoners met hogere inkomens. Dit draagt bij aan het in balans brengen van de stad met de regio en aan de doorstroming binnen de woningmarkt (Arnhemse woonvisie 2015). Vanwege de specifieke kwaliteiten van de locatie Braamberg leent deze zich bij uitstek voor de invulling van juist die ambitie.

Vanuit het woonbeleid zal voldaan moeten worden aan de eis voor de realisatie van 35% sociale woningbouw. Gelet op de specifieke eisen die dit gebied stedenbouwkundig vraagt kan dit aandeel sociaal ook in een ander onderhanden project van de ontwikkelaar worden gerealiseerd.

Wat betreft de omvang van het te realiseren programma wordt in 3.1 Stedenbouw/landschap aangegeven dat het te realiseren programma afhankelijk is van de locatie en van de kwaliteit van de oplossing. Ook vanuit wonen geldt dit als leidend kader voor het aantal te realiseren woningen en de te realiseren woningtypologie. De woningen en de woonomgeving moeten levensloopbestendig gerealiseerd te worden.

3.4 Monumenten

In het plangebied bevindt zich geen monumentaal gebouw waarvoor beperkingen gelden.

3.5 Archeologie

De locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voorafgaand aan het bouwplan is in elk geval bureauonderzoek en verkennend booronderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van archeologische waarden. Indien dit het geval blijkt te zijn, is het van belang te bepalen of behoud van archeologische waarden mogelijk is. Hiervoor is inzicht nodig in de locatie en omvang noodzakelijk, zodat de diepteligging van archeologische resten vergeleken kan worden met de verstoringsdiepte van het plan. Zonodig kan nader onderzoek plaatsvinden door middel van een proefsleuf. Indien behoud niet mogelijk is en er sprake is van belangrijke archeologische waarden, dan dient rekening gehouden te worden met de noodzaak van een opgraving.

3.6 Geluid- en wegverkeerslawaai

De locatie ligt in de geluidszone van o.a. de Apeldoornseweg. Daardoor is akoestisch onderzoek om de gevelbelasting te berekenen noodzakelijk. In het kader van het bouwbesluit zal een aanvullend onderzoek naar de gevelisolatie nodig zijn. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek kunnen indelingseisen gesteld worden.

Voor deze locatie geldt vanuit de Wet geluidhinder:

1. bij nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (verandering van bestemming), waaronder wonen, binnen de contour < 48 dB(A) zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen;
2. bij nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (verandering van bestemming), waaronder wonen, binnen de contour 48 - 63 dB(A) is aanvullend akoestisch onderzoek nodig om de exacte gevelbelasting te berekenen en eventueel een ontheffing aan te vragen bij de provincie Gelderland;
3. nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (verandering van bestemming), waaronder wonen, binnen de contour > 63 dB(A) is in principe niet mogelijk.

De gemeente Arnhem heeft een gebiedsgericht geluidbeleid opgesteld. De locatie moet ook getoetst worden aan de eisen zoals gesteld in het beleidsplan van de gemeente Arnhem.

3.7 Industrie- en railverkeerslawaaï

Niet van toepassing

3.8 Hinder

Op basis van een eerste globale inventarisatie volgt dat de locatie zich niet bevindt in een hindercirkel. In een volgende fase dient met behulp van de publicatie "bedrijven en milieuzonering" een nadere inventarisatie van bedrijvigheid te worden uitgevoerd.

3.9 Externe veiligheid

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit, dus externe veiligheid is hier niet van belang.

3.10 Lucht

De initiatiefnemer van dit plan moet, in het kader van een mogelijke bestemmingsplanwijziging en in het kader van een bouwplan, conform de Wet luchtkwaliteit aantonen of het plan valt binnen de zogeheten "niet in betekenende mate" norm.

Toelichting:

Tegenwoordig kunnen projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgaan. De grens ligt bij een verslechtering van de luchtkwaliteit van maximaal 3 %. Deze 3 % is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL wordt nog niet gestaafd door de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Dit zal eind 2009 gebeuren. Tot die tijd geldt een overgangstermijn waarin een toename van 1 % acceptabel wordt bevonden.

3.11 Bodem

De initiatiefnemer van dit plan moet, in het kader van een mogelijke bestemmingsplanwijziging en in het kader van een bouwplan, een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren op de ontwikkellocatie. Dit onderzoek dient te bestaan uit een vooronderzoek conform de NVN 5725 en een veldonderzoek conform de NEN 5740.

3.12 Water en rioolbeheer

Een eventuele toename aan oppervlakteverharding moet gecompenseerd worden. Dit is een eis van het waterschap. Deze compensatie moet in principe plaats vinden binnen het plangebied.

Het beleid van de gemeente Arnhem is er op gericht het afkoppelen van hemelwater te stimuleren.

Hemelwater moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiermee moet met de planontwikkeling rekening worden gehouden. Om minder in de bodem te infiltreren kan gedacht worden aan het gebruik van vegetatiedaken. Om de mogelijkheden te bepalen is een geohydrologisch onderzoek noodzakelijk. Regenwater dat afstroomt over verharding waar auto's rijden, over parkeerplaatsen, of over plekken waar bedrijfsmatige werkzaamheden plaatsvinden, moet gezuiverd worden.

3.13 Groen

De boswet is hier van toepassing en dus is, naast de gemeente Arnhem, de provincie Gelderland een belanghebbende. Daarnaast is hier sprake van structureel groen. Dit betekent dat groen gehandhaafd dient te blijven. Groen dat onverhoopt toch verdwijnt, dient gecompenseerd te worden. Hiervoor zijn richtlijnen opgesteld. Ook valt het gebied binnen de functie 'stadspark'. Dit betekent dat ook de landschappelijke kenmerken behouden dienen te worden. Bij de plaatsing van bebouwing moet er voldoende afstand zijn tussen gevel en boom (volwassen kroon diameter). Zie Gele Bundel.

3.14 Ecologie

Het Groenplan Arnhem 2004 – Visie Ecologie deelt dit gebied in onder de deelstructuur 'Natuurlijke groenzone'. De deelstructuur herbergt structureel groen met bomen, struiken en kruiden van lemige zandgronden. Het bos is van het type 'Droog wintereiken beukenbos'. Het terrein moet leefgebied vormen voor eekhoorn, grote bonte specht en bosuil.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora en faunawet 2002. Handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood zijn verboden. 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. Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de wet. Het ministerie van LNV is bevoegd gezag (LNV loket, tel. 0800-2233322). Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Flora- en faunawet. Daarvoor moet een velddeskundige op de beschermde flora en fauna inventariseren. Uit een inventarisatie van de gemeente Arnhem is bekend dat er in het plangebied en omgeving beschermde vogels broeden in bomen en gebouwen, dat er eekhoorns voorkomen en dat er beschermde dwergvleermuizen in gebouwen verblijven.

Op de website van de gemeente Arnhem (www.arnhem.nl) staat de "Natuurkalender". Hierop staat aangegeven hoe met natuurwaarden omgegaan moet worden.

3.15 Afval

Het Arnhemse afvalbeleid is vastgesteld in het Afvalplan 2000-2005. Bij meer dan 300 woningen is een afvalinzamelplan vereist. Bij hoogbouw en gestapelde bouw moet tenminste 1 ondergrondse container (inhoud 5 m³) voor huishoudelijk restafval per 50 woningen geplaatst worden. De verzamelcontainers moeten voor de bewoners goed te bereiken zijn. De maximale loopafstand (van voordeur tot container) is wettelijk vastgesteld op 75 meter. In bijzondere situaties mag de loopafstand maximaal 125 m zijn. De ondergrondse containers mogen niet geplaatst worden in de nabijheid van een slaapkamerraam (minimaal 15 m afstand). Er dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van de verzamelcontainers voor de inzamelvoertuigen. Verder de voorwaarden zoals in de gele bundel opgenomen toepassen in dit project.

3.16 Dubo

Duurzaam bouwen dient conform de nota 'Bouwen in Arnhem met respect voor de toekomst' van januari 1998 plaats te vinden. Dit betekent dat:

- Het Regionaal Basispakket Duurzaam Bouwen zoals vastgelegd in het Convenant Duurzaam Bouwen KAN, bij de ontwikkeling en uitvoering gehanteerd moet worden.
- In alle fasen van het project een aantoonbare inspanning verricht moet worden, door minstens één thema 'duurzaam bouwen' uit de vermelde nota nader uit te werken en uit te voeren.
- Het project volgens het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' uitgevoerd moet worden, voor zover de situatie en omstandigheden het toelaten.
- Het project 'toegankelijk' uitgevoerd dient te worden in overeenstemming met het 'Handboek voor toegankelijkheid' 2e herziene druk, voor zover de situatie en omstandigheden het toelaten.

Tevens dient het bouwplan te voldoen aan het Arnhems Milieubeleidsplan II. Voor nieuwbouwprojecten geldt de eis van 50 % CO₂ reductie en 10 % duurzame energie ten opzichte van de bouwwijze uit 1990. Bij plannen van minder dan 300 woningen moet aangegeven worden op welke wijze de gemeentelijke doelstellingen worden gehaald.

Bovenstaande dient in nauw overleg met de coördinator duurzaam bouwen van de afdeling bouwtoezicht te worden uitgewerkt.

3.17 Energie

Op het gebied van energie is sinds april 2009 het nodige aangescherpt. Zo wordt er nu uitgegaan van een EPL van 8 en moet dit met een energievisie worden onderbouwd vanaf 200 wooneenheden. In die energievisie wordt aangegeven hoe de energieprestatie gehaald wordt.

3.18 Onderhoud

Het openbare gebied dient ingericht te worden volgens basisniveau. Er moeten duidelijk afspraken gemaakt worden over welk gebied openbaar en welk gebied privé wordt. Dit ook in verband met benodigde speelplekken, afvalinzameling, hondenuitlaatplaatsen etc.

3.19 Openbare ruimte

Wanneer er in het plangebied openbare ruimte wordt ingericht, dient deze te voldoen aan de 'Randvoorwaarden en kwaliteitseisen voor de openbare ruimte', opgesteld door de dienst Stadsbeheer.

3.20 Kabels en Leidingen

Er dient rekening gehouden te worden met bestaande kabel- en leidingtracés en de ruimteclaim die volgt uit nieuw te leggen kabel- en leidingtracés. De gele bundel is hierin leidend.

3.21 Speel- en ontmoetingsruimte

Wanneer de ruimte om het gebouw openbaar wordt, kunnen speelaanleidingen (voor 0 – 12 jaar) worden ingepast om deze ruimte aantrekkelijk te maken voor spelen en ontmoeten. Te denken valt aan natuurlijke hoogteverschillen en liggende boomstammen.

3.22 Hondenbeleid

In het plan moet het aantal uitlaatstroken en losloopgebieden afgestemd zijn op het hondenbeleid van de gemeente Arnhem:

- Een uitlaatstrook op maximaal 400 meter van de woning langs een verlicht voetpad. De afstand van de uitlaatstrook tot de erfgrens bedraagt minimaal 8 meter.
- Een losloopgebied op maximaal 800 meter van de woning dat via een voetpad te bereiken is. De afstand van het losloopgebied tot de erfgrens bedraagt minimaal 20 meter.

3.23 Verlichting

Wegen, fietspaden en voetpaden die leiden tot de directe ingang van woningen of bedrijven en voetpaden die leiden naar bushaltes worden verlicht. Recreatieve voet- en fietspaden in onoverzichtelijke gebieden worden niet verlicht, omdat dit schijnveiligheid geeft. Bij de vormgeving van de verlichting wordt rekening gehouden met het karakter van de omgeving. Strooilicht moet voorkomen worden in verband met aanwezige fauna.

4. PROCES

Planologische procedure

De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom zal voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De nota van randvoorwaarden dient als basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

Communicatie

Een van de randvoorwaarden van de gemeente is een zorgvuldige en tijdige communicatie met de belanghebbenden en belangstellenden. Het door de ontwikkelaar op te stellen plan dient dan ook in nauw overleg met de omwonenden en de gemeente tot stand worden gebracht. Het verdient de voorkeur voor deze planvorming een communicatieplan op te stellen in overleg met de gemeente.

Tijdens de periode rond het opstellen van de nota van randvoorwaarden en het ontwerp zijn er informatiemomenten.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de nota van randvoorwaarden en krijgt het ontwerp ter kennisname toegezonden wanneer dit door B&W geaccordeerd is. Zij wordt uitgenodigd op de informatiemomenten.