

SPORTSCHOOL PARELMOERWOLK (Gemeente Arnhem)



Goede Ruimtelijke Onderbouwing (2022)

April 2022

Inhoudsopgave

<i>Hoofdstuk 1</i>	<i>Inleiding</i>	<i>3</i>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Kavelpaspoort	6
<i>Hoofdstuk 2</i>	<i>Planbeschrijving</i>	<i>8</i>
2.1	Ontwerp	8
2.2	Gebruik	11
<i>Hoofdstuk 3</i>	<i>Groenbeleid en ruimtelijk effecten</i>	<i>12</i>
3.1	Groenbeleid	12
3.2	Ruimtelijke effecten	13
<i>Hoofdstuk 4</i>	<i>Uitvoerbaarheid</i>	<i>14</i>
4.1	Inleiding	15
4.2	Bodem	15
4.3	Lucht	15
4.4	Geluid	15
4.5	Milieuzonering	15
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Water	16
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.9	Natuurwaarden	17
4.10	Verkeer en parkeren	17
4.11	Duurzaam bouwen en stadsklimaat	16
4.12	Communicatie met de buurt/ buren	17
4.13	Economische uitvoerbaarheid	17
<i>Hoofdstuk 5</i>	<i>Conclusie</i>	<i>17</i>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

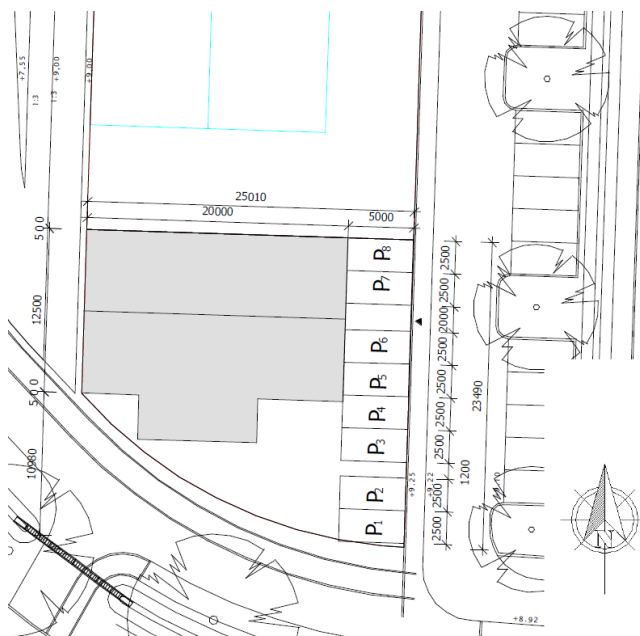
Voor een locatie aan de Parelmoerwolk in Arnhem (Schuytgraaf) is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een sportschool. Voor de locatie vigeert het Bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 (vastgesteld 2018 – 03 – 05). Dit bestemmingsplan is uitgewerkt in het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer (vastgesteld 2020 -10- 28). Dit plan is de basis voor het opstellen van deze GRO. In het eerstgenoemde plan heeft de locatie de enkelbestemming Gemengd-3. Deze bestemming is in het tweede plan voor in de herziening velden 6 en 11 & beheer verder uitgewerkt. Gemengd-3 is daarbij vervangen door de enkelbestemming Gemengd. Van meer belang is te constateren dat de uitwerking ook meer inzicht geeft in de opzet van de omgeving. Zo wordt aan de overzijde van de Parelmoerwolk de bestemming Gemengd gehandhaafd. Hier zullen ook voorzieningen komen. Achter deze strook is inmiddels de Interconfessionele Dalton Basisschool gerealiseerd (zie paragraaf 1.3)

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan van de sportschool is deze goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Bij de sportschool komt ook een beperkte horecavoorziening (15 m²). Deze is ondergeschikt aan de sportvoorziening en alleen te gebruiken door bezoekers van de sportschool die er daadwerkelijk sporten. Gebruik door anderen zal niet worden toegestaan. Daarvoor is de ruimte ook te beperkt (zie ook paragraaf 2.2. gebruik).

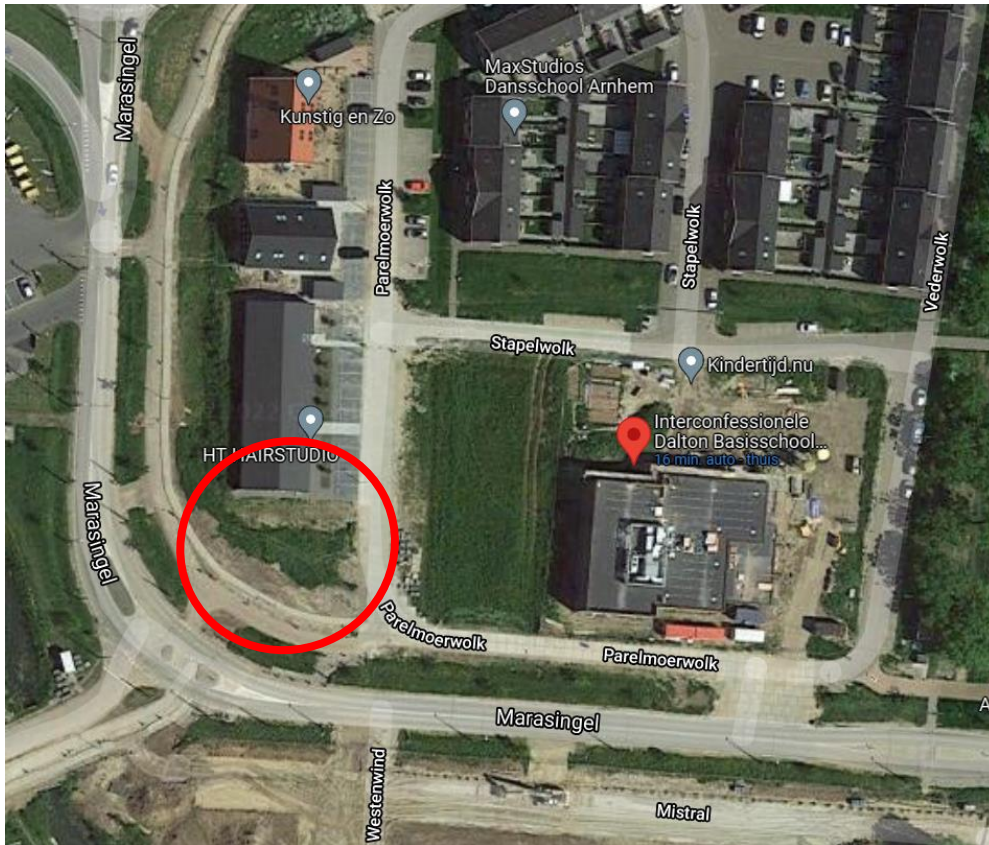
Daarbij past de opmerking dat als gevolg van de Coronaperiode de exploitatie van een sportschool minder perspectief biedt dan enkele jaren geleden. Dit is ook sterk afhankelijk van de wijze waarop Corona en de Coronamaatregelen zich in de komende tijd, met name in de winterperiode(s) zullen ontwikkelen. Het bouwplan van het gebouw is flexibel van opzet. Dit maakt het mogelijk om indien een sportschool geen toekomstwaarde heeft de functie te wijzigen naar een andere functie passend binnen de enkelbestemming Gemengd, waaronder maatschappelijke functies zoals (avond- en beroeps-)onderwijs, welzijn, religie, cultuur of zorgfuncties, zoals kinderopvang, een zorginstelling of medische en therapeutische instellingen, enz.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie AF onder nummer 03449. De locatie ligt aan de Parelmoerwolk. De Parelmoerwolk is een buurtstraat (30 km) en ligt ten oosten van de planlocatie. Aan de west- en zuidzijde van het perceel bevinden zich een fietspad en een wijkontsluitingsweg: de Mariasingel.



Afbeelding 1: Het plangebied met het gebouw als contour ingetekend. Het perceel heeft kadastraal nummer 03449. De perceel ligt aan de Parelmoerwolk (bron afbeelding: SBA ingenieurs Arnhem).



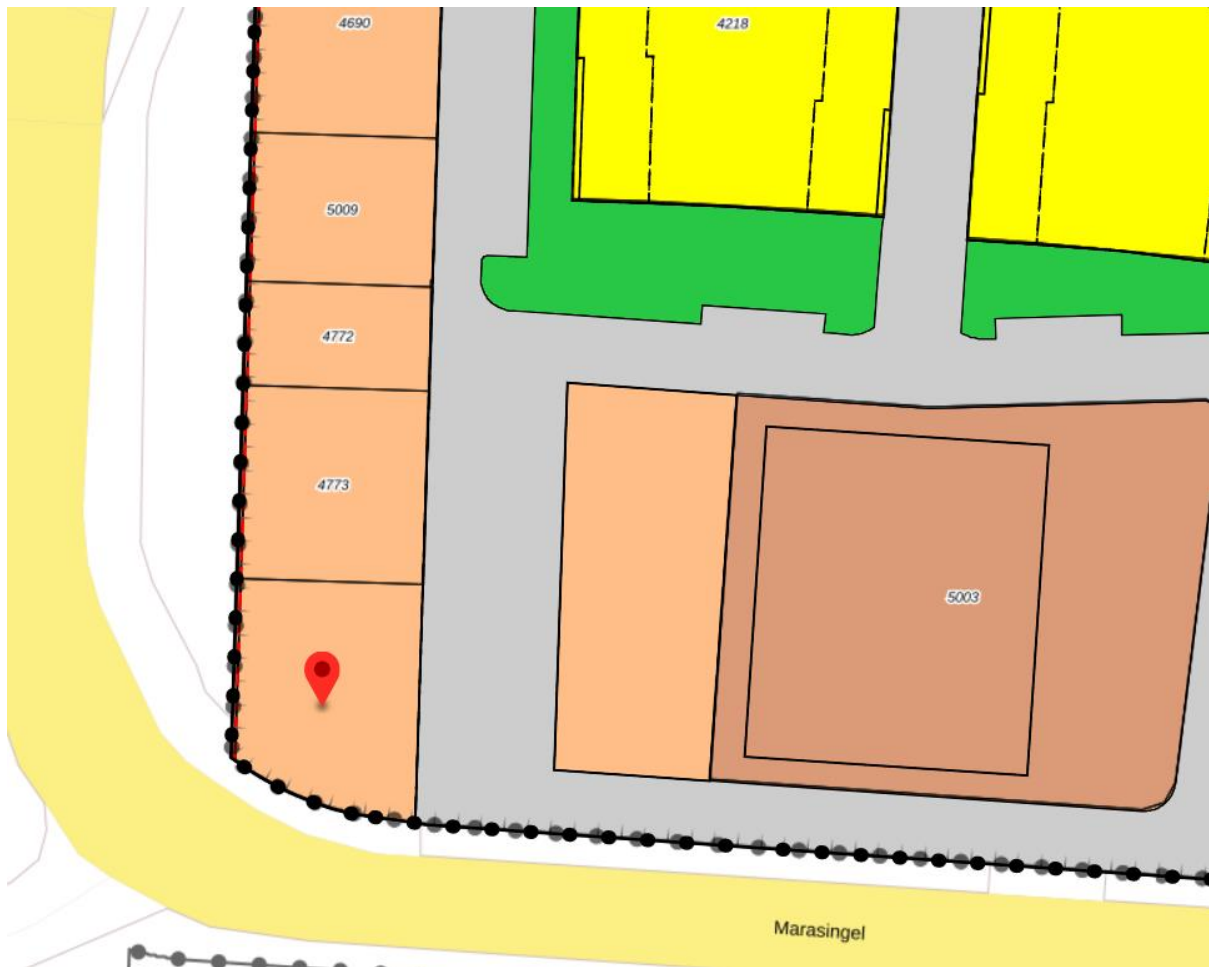
Afbeelding 2: Luchtfoto van de planlocatie (Planlocatie rood omcirkeld, bron Google Maps). De Mariasingel is een buurtonsluitingsweg. Tussen de Mariasingel en de planlocatie ligt een fietspad. De locatie is inmiddels grotendeels ingevuld (bron: Google Maps).



Afbeelding 3: De planlocatie gezien vanaf de Mariasingel. Op de voorgrond het fietspad (bron Google Maps). In het gebouw naast de planlocatie zijn de HT Haarstudio en de Tandartspraktijk Schuytvaart gevestigd. Op de achtergrond is het nieuwe gebouw van de basisschool te zien.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bouwplan voegt zich in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer (vastgesteld 2020-10-28).



Afbeelding 4: Verbeelding van het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Gemengd' (plangebied met rode punt gemarkeerd).

In het bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming Gemengd, de specifieke bouwaanduiding – 10 en de gebiedsaanduiding 'overige zone – veld 22a. Het maximum bebouwingspercentage is 60 %. De maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter en de maximum goothoogte is 3,5 meter.

De gronden aangewezen voor de enkelbestemming Gemengd zijn in het hoofdzaak bestemd voor maatschappelijke functies en voor wonen inclusief werkunits. Het begrip maatschappelijk is niet gedefinieerd in het geldende bestemmingsplan, maar kan worden gedefinieerd als een voorziening op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen (zie hiervoor ook de bestemmingsomschrijving van artikel 13 'Maatschappelijk' van het Veegplan uit 2017). Een sportschool past hier niet in. Een afwijking van geldende bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk.

Om het plan te kunnen realiseren is het volgen van een grote planologische afwijkingsprocedure (artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) noodzakelijk om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De voorliggende goede ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van het initiatief en de afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Kavelpaspoort

Voor de locatie is een kavelpaspoort opgesteld (zie ook www.vastgoedplein.nl). In het kavelpaspoort legt de gemeente de randvoorwaarden vast voor de ontwikkeling van de locatie. Veld 22 ligt in de entreezone van Schuytgraaf (gezien vanuit het westen). In de zone is ruimte voor verschillende soorten voorzieningen, waarvan een deel al is gerealiseerd. Het meest in het oog springend zijn het tankstation en de sportvelden. Veld 22a vormt de kop van veld 22 en dat maakt het een goede plek voor voorzieningen, zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan (zie 1.3).

De voorzieningen die worden ontwikkeld op Veld 22a moeten passen bij de rest van de ontwikkeling van Veld 22. Het woongebied aan de overzijde van de Parelmoerwolk (meer naar het noorden ten opzichte van de planlocatie) wordt een woongebied in dorpse sfeer onder de naam 'Buurt aan de Weide'. Een sportschool laat zich goed combineren met een woongebied en met de overige functies in het gebied.

De voorzieningen moeten ook in beeldtaal en uiterlijke verschijning een relatie aangaan met de woonbuurt. De dorpse thematiek is daarbij randvoorwaarde. Dit wordt vertaald in de volgende uitgangspunten:

- Als referentie voor de bebouwing geldt de boerenschuur. Dit is een bebouwingselement met een wat grotere footprint, een lage goot en een kap.



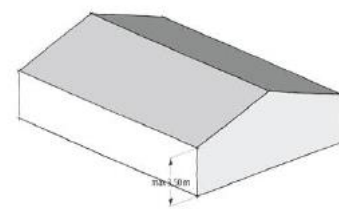
Afbeelding 5: Referentiebeeld architectuur in de vorm van een boerenschuur.

- De materialisering bestaat overwegend uit hout en/of baksteen (passend bij de dorpse uitstraling).
- Het kleurgebruik is gedekt en ingetogen. Vooral aan de oostzijde. Hoofdkleuren zijn bruin en zwart/antraciet.
- Alle gebouwen krijgen een kap. De kappen zijn enkelvormig en niet gecombineerd. Daardoor ontstaan duidelijk afleesbare volumes. De richting van de kappen is afwisselend. Twee naburige kavels hebben nooit dezelfde kaprichting. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter (zie ook bestemmingsplan) en de minimale dakhelling is 15 graden.
- Alle voorzieningskavels hebben een verplichte rooilijn aan de westzijde, de buitenrand van het veld. Hiermee wordt aan de westzijde een representatieve kant gecreëerd.

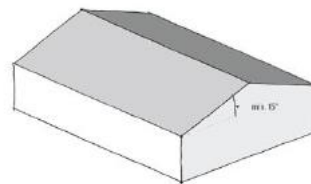
- De erfafscheiding aan de westzijde (buitenrand) moet worden mee-ontworpen met de bebouwing. Dat gebeurt bij voorkeur in hetzelfde materiaal als de gevel van deze zijde.
- Het meest noordelijke en het meest zuidelijke kavel hebben ook een grens aan de buitenzijde van het veld. Hier kan de erfafscheiding op een andere manier dan aan de westzijde worden ontworpen. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van een groene haag of een hekwerk met beplanting.
- De erfafscheiding aan de oostzijde krijgt een lage haag of een hekwerk van maximaal 120 cm hoog.



Afwisselende kappen



maximale goothoogte



minimale dakhelling

Afbeelding 6: Uitgangspunten uit het kavelpaspoort. De nokrichting van de verschillende gebouwen wisselt. De goothoogte is maximaal 3,5 meter en de helling van het dak is minimaal 15 graden (bron: kavelpaspoort Veld 22A; www.vastgoedplein.nl).

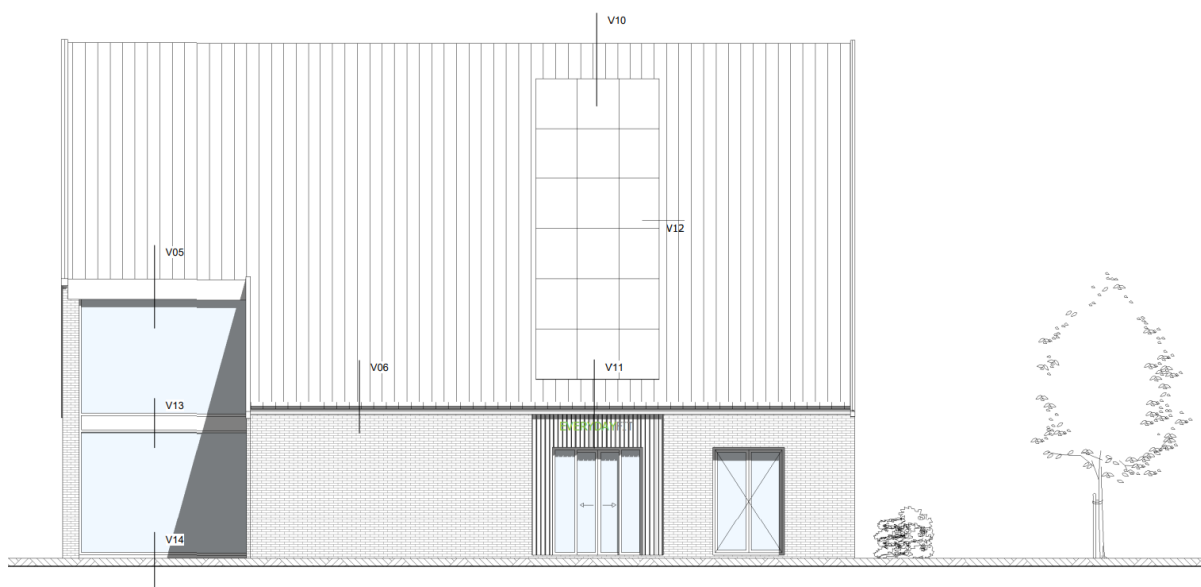
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ontwerp

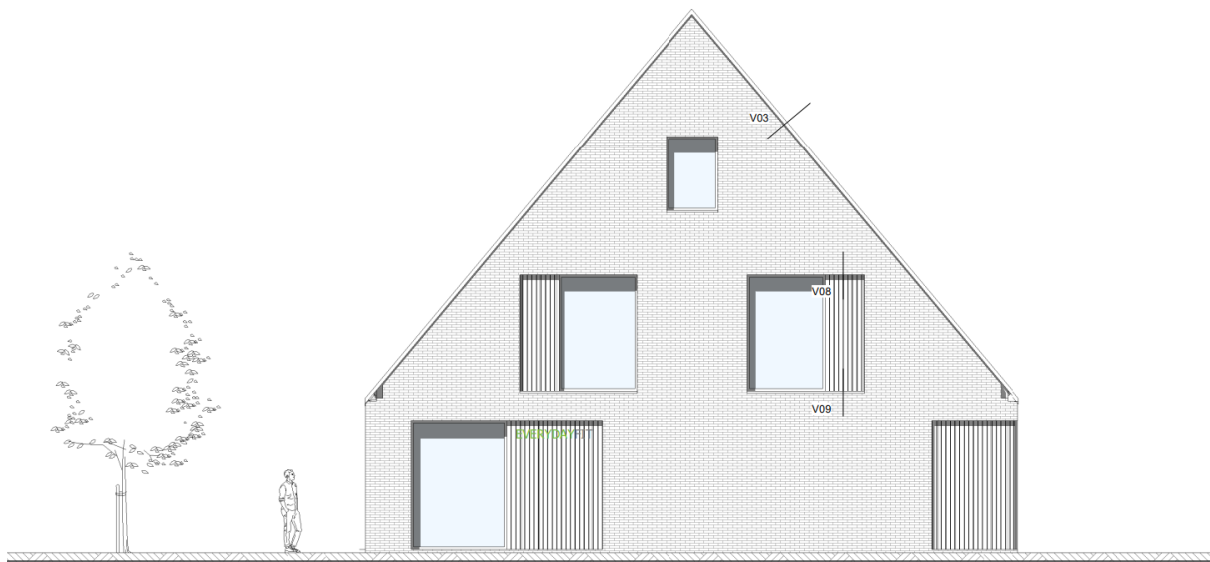
Het ontwerp van het gebouw past binnen de uitgangspunten van het kavelpaspoort. De voorzijde van het gebouw is gericht op de Parelmoerwolk. De nokrichting van het gebouw staat haaks op de Parelmoerwolk (zie afbeelding 1) en verschilt daarmee van het direct aanliggende gebouw (tandartspraktijk). Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de kaprichting in veld 22A moet afwisselen.



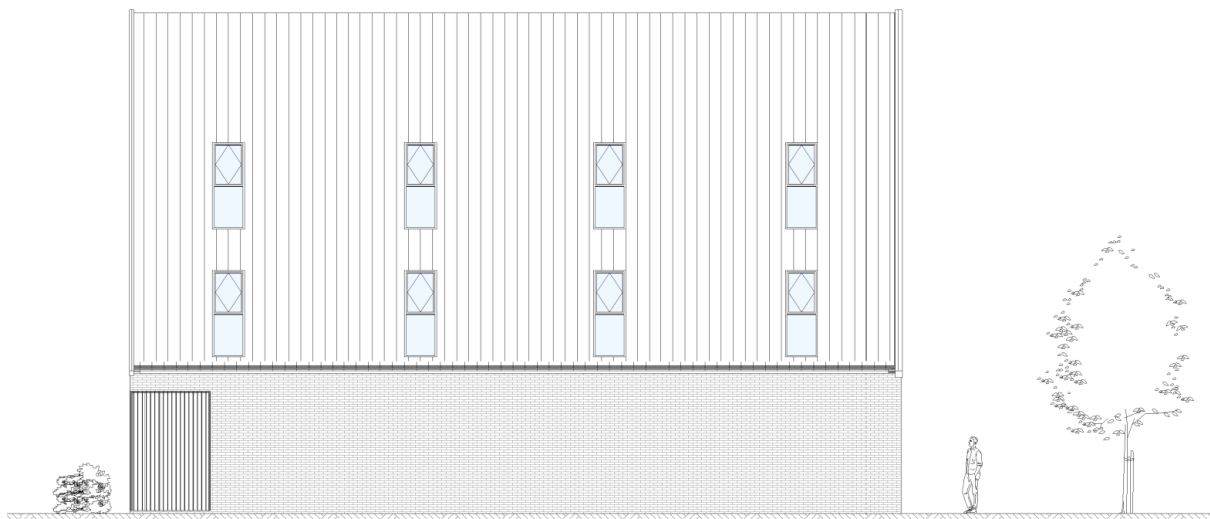
Afbeelding 7: Gevel aan zijde Mariasingel (bron: SBA ingenieurs).



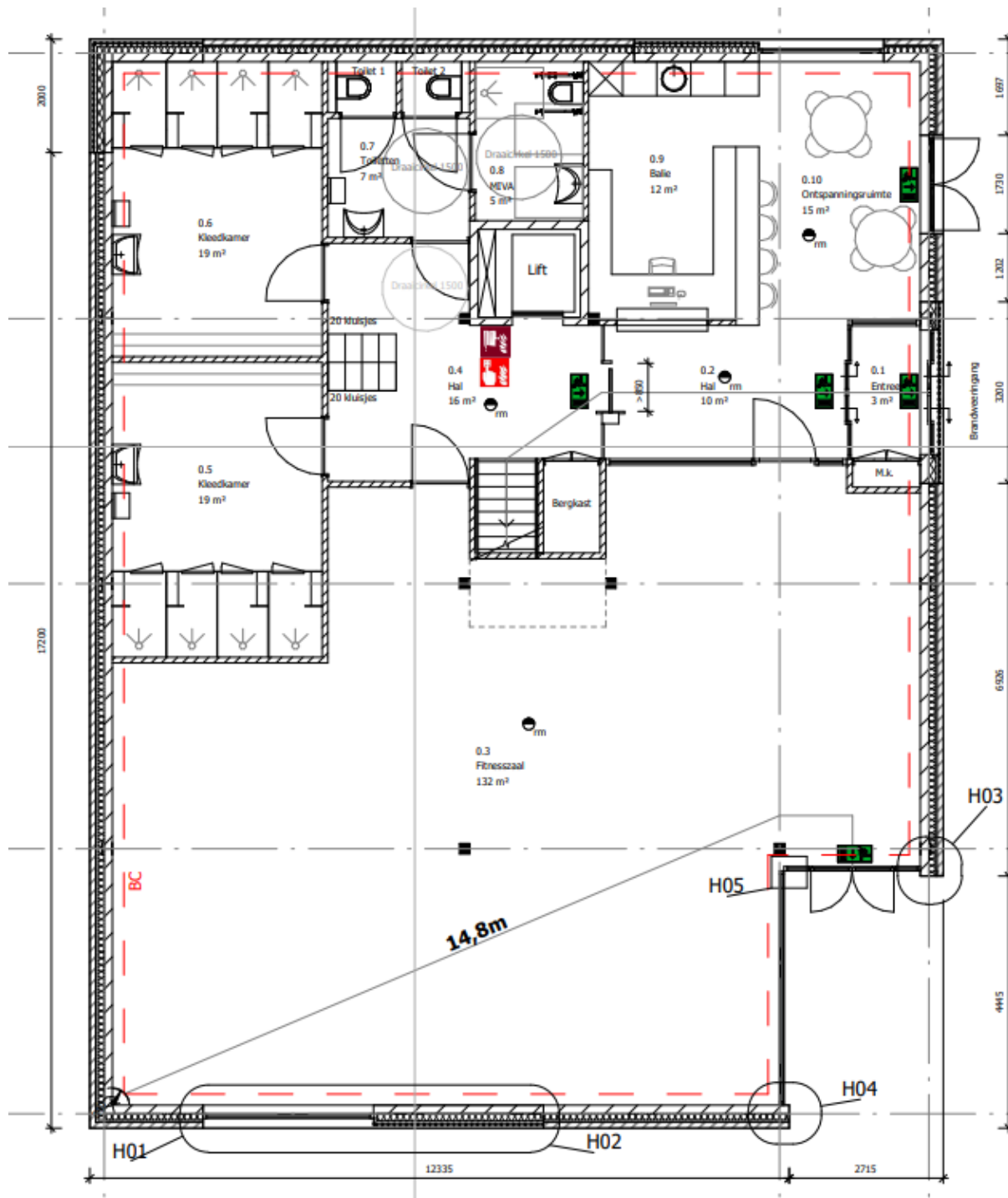
Afbeelding 8: Gevel zuidzijde (bron: SBA ingenieurs).



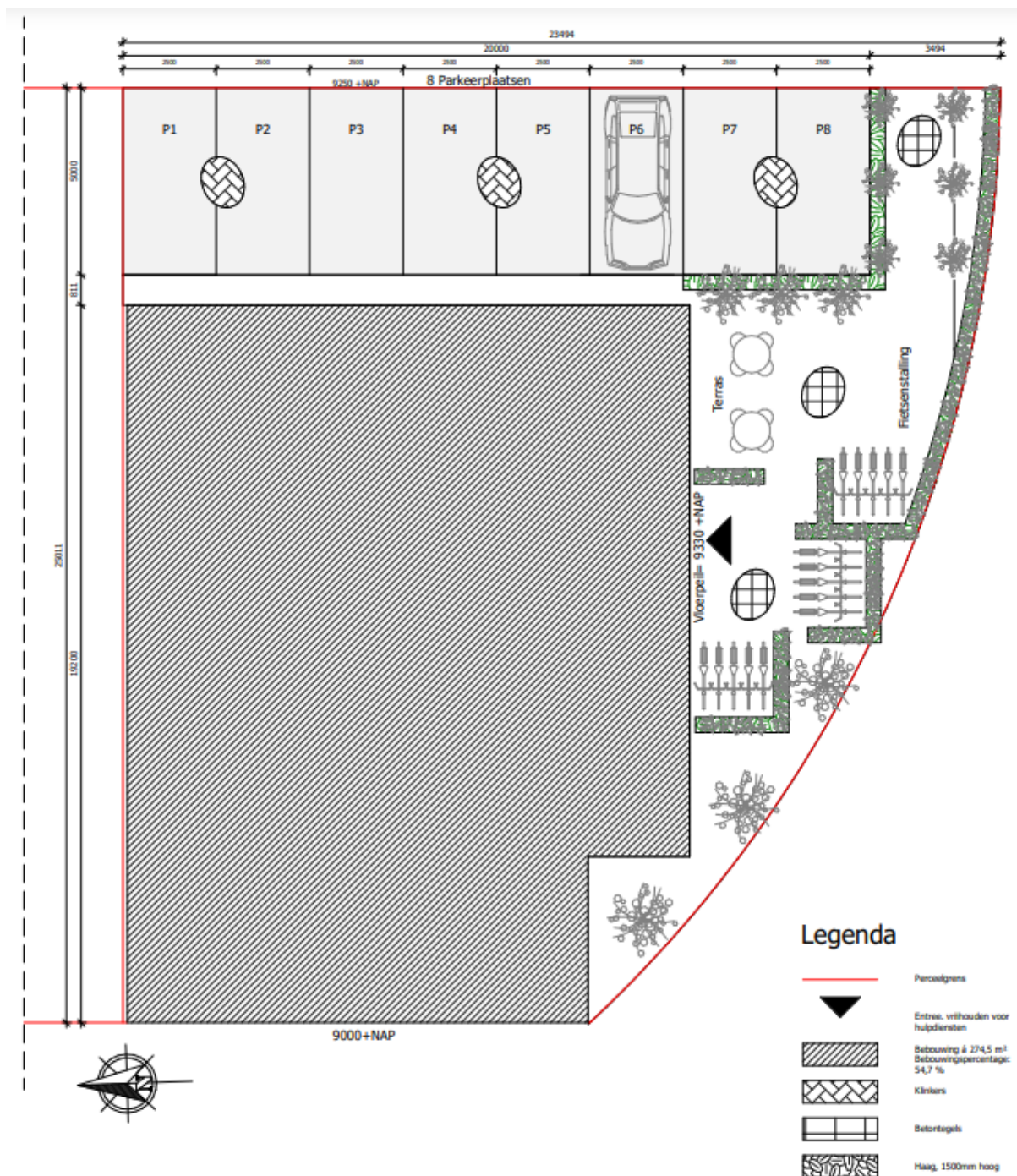
Afbeelding 9: Gevel aan de zijde van de Parelmoerwol (bron: SBA ingenieurs).



Afbeelding 10: Gevel noordzijde. De gevel die aansluit aan de andere bebouwing (bron: SBA ingenieurs)



Afbeelding 10: Impressie begane grond. Op de begane grond bevinden zich de balie, een fitnesszaal, kleedkamers en toiletten. Bij de entree en achter de balie bevindt zich voor de sporters een kleine ontspanningsruimte van 15 m² (gebruiksvloerooppervlakte).



Afbeelding 11: Planopzet terreininrichting. Op het terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd en is er stallingsruimte voor 15 fietsen.

2.2 Gebruik

Het pand biedt op zowel de begane grond ruimte voor sporters. In totaal is er 340 m² beschikbaar voor het plaatsen van sporttoestellen, waarvan 132 m² op de begane grond en 218 m² op de eerste verdieping. De rest van de ruimte wordt ingenomen door kleedkamers, toiletten enz. Op de begane grond bevindt zich ook de balie (12 m²) direct bij de entree. Bij de entree, voor de balie, is ruimte (15 m²) voor ontspanning. Hier kunnen de sporters een consumptie nuttigen. De functie is ondergeschikt aan de functie sportschool en ook niet toegankelijk voor anderen dan bezoekers van de sportschool. De beperkte ruimte biedt daar ook geen gelegenheid voor.

Hoofdstuk 3 Groenbeleid en ruimtelijke effecten

3.1 Groenbeleid

Strategie Klimaatadaptatie

De gemeente Arnhem heeft in het rapport 'Groen, Slim en Samen' de strategie voor de klimaatadaptatie voor Arnhem 2020 – 2030 vastgelegd. De Arnhemse aanpak richt zich op de vier belangrijkste gevolgen van de klimaatverandering:

- wateroverlast door extreme of langdurige regenval,
- hitte door langdurige hittegolven,
- droogte, inclusief laag water in de rivieren en de gevolgen voor de waterkwaliteit,
- waterveiligheid, zeespiegelstijging en hoog water.

De gemeente zet daarbij in op klimaat adaptief ontwerpen bij zowel grootschalige ontwerpen als bij particuliere initiatieven. De mogelijkheden om daar in het ontwerp voor de sportschool rekening te houden zijn beperkt. Het gebouw neemt al bijna de gehele kavel in. Door aan de parkeernorm te voldoende en voldoende ruimte te houden voor het stallen van fietsen zijn de mogelijkheden voor de terreininrichting ook beperkt. Naast het parkeren en de fietsenstallingen is er ruimte gemaakt voor een klein terras.

Door het toepassen van open verharding is het mogelijk om een deel van het hemelwater te later infiltreren in de ondergrond. Voor het overige wordt het hemelwater afgevoerd naar de Parelmoerwolk (naar het westen, zie ook 4.7 Water).

Daar waar mogelijk wordt bij de terreininrichting gewerkt met hagen. De bomen op het terrein zorgen ervoor dat in de zomer de hitte enigszins wordt gedempt.

Groenvisie 2017 – 2035

Op 5 maart 2028 heeft de gemeenteraad de Groenvisie 2017 – 2035 vastgesteld. De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, van de stad. Dit raamwerk bepaalt het gezicht van de stad. De groenvisie geeft ruimte aan initiatieven, die waarden van het groen niet aantasten maar versterken. De visie is verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen en opgaven:

- de herkenbare stad: zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie,
- de natuurvriendelijke stad: biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad,
- de groene gezonde stad: leefbaarheid, klimaat, waterbuffering, koelte en gezondheid,
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik,
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen.

Voor de omgeving van de sportschool geldt dat deze primair functioneel is en wordt ingenomen door de ruimte die noodzakelijk is voor parkeren, de fietsenstalling en voor een klein terras (zie afbeelding 11). De locatie ligt niet in het Groen-blauw raamwerk, maar ligt wel op een prominente plek. Om het pand groen in te passen worden in de terreininrichting een aantal bomen geplant aan de rand te zien vanaf de Mariasingel. Het parkeren en de fietsenstalling worden omzoomd door hagen. Door de combinatie van de hagen en de bomen wordt met beperkte mogelijkheden gewerkt aan een groen beeld vanuit de omgeving.

Voor de bomen zal worden gebruikt gemaakt van inheemse soorten. Voor het overige blijven de mogelijkheden om bij de te dragen aan het vergroten van de biodiversiteit blijven beperkt.

Conclusie

Met de realisatie van een sportschool wordt het laatste pand gerealiseerd binnen de mogelijkheden die vertaald zijn in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer en binnen de mogelijkheden van het kavelpaspoort. Deze strook met verschillende functies wordt daarmee met de bouw van de sportschool afgerond. Met de sportschool en de noodzakelijke overige voorzieningen (parkeren, fietsenstalling) wordt het kavel bijna volledig benut. Door het toepassen van open verharding, het inpakken van de parkeerplaats en de fietsenstalling met hagen, en het planten van een aantal bomen wordt bijgedragen aan het vergroenen van de plek en biedt de terreininrichting de kans om een deel van het hemelwater te infiltreren op de locatie. Voor het overige blijven de mogelijkheden om bij te dragen aan de doelstellingen van het groenbeleid, klimaatbeleid en aan het vergroten van de biodiversiteit beperkt.

3.2 Ruimtelijke effecten

De voorzieningen in de al gerealiseerde bebouwing langs de Parelmoerwolk vallen binnen de bestemming Gemengd en zijn in hoofdzaak bestemd voor maatschappelijke functies en voor wonen inclusief werkunits. Het begrip maatschappelijk kan worden gedefinieerd als een voorziening op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen. Het betreft aan de Parelmoerwolk onder andere een kapper, een tandartsenpraktijk en voorzieningen voor kinderopvang. Het gebruik van de sportschool wijkt af van het gebruik van maatschappelijke voorzieningen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de afwijkende openingstijden. De sportschool is langer open dan de andere voorzieningen (door de week tot 10.00 uur) en is bovendien ook in het weekend geopend. In het weekend is de sportschool open tot 17.00 uur.

Daarbij wijst de praktijk uit dat een aanzienlijk deel van de klanten door de week vooral in de avonden komt. Om die reden zijn er ook afspraken gemaakt met de naastgelegen tandartsenpraktijk. Op die momenten kan ook hun parkeerplaats worden benut.

Het effect van het gebruik van de sportschool in de avonden (en daarmee op andere tijden dan de andere voorzieningen) op de omgeving zal beperkt zijn. Dat is vooral het gevolg van de positie van de sportschool. In de avonden is er in de omgeving naast de eigen parkeerplaatsen voldoende parkeerruimte beschikbaar. Het (auto-)verkeer van en naar de sportschool zal via de Parelmoerwolk worden afgewikkeld op de Mariasingel. Het is onwaarschijnlijk dat autoverkeer een andere route kiest. De woonbebouwing heeft dus geen last van dit autoverkeer in de avond. De basisschool is op die momenten voor het regulier onderwijs gesloten. Ook daar kan dan geen sprake zijn van overlast.

Voor fietsers geldt dat deze gebruik kunnen maken van de uitgebreide fietsinfrastructuur in de wijk Schuytgraaf. Bijna overal is mogelijk gebruik te maken van vrijliggende fietspaden. Op geen enkel moment van de dag kan fietsverkeer van en naar de sportschool leiden tot overlast. Op het terrein is ruimte voor het stallen van 15 fietsen. In de praktijk blijkt dit voldoende stallingsruimte bij normaal gebruik.

Conclusie

De openingstijden van de sportschool verschillen van de overige functies in de directe omgeving. De sportschool is langer en vaker open, maar beschikt op alle momenten over voldoende parkeergelegenheid en fietsenstalling. De omgeving wordt daarmee niet belast. Voor het autoverkeer geldt dat dit via de Parelmoerwolk rechtstreeks afgewikkeld kan op de Mariasingel zonder in conflict te komen met andere verkeersstromen of de (woon-)omgeving te belasten.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan wordt het plan getoetst aan een aantal sectorale aspecten, zoals bijvoorbeeld bodem, lucht, geluid, water en archeologie en cultuurhistorie. In deze GRO kan worden volstaan met een lichte toets. In het vigerend bestemmingsplan heeft immers de overkoepelende toets al plaatsgevonden en de bestemming wordt niet gewijzigd. Daarnaast wordt de kavel door de gemeente bouwrijp opgeleverd. De gemeente neemt daarmee de verantwoordelijkheid voor bijvoorbeeld het bodemonderzoek. Er wordt getoetst aan aspecten die locatie- of functie-specifiek zijn

4.2 Bodem

De locatie wordt door de gemeente bouwrijp opgeleverd. De bodemonderzoeken worden door gemeente opgesteld en aangeleverd.

Conclusie:

Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet nodig

4.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de 'Wet milieubeheer' luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Hierin zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' opgenomen. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De realisatie en het gebruik van de sportschool dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een toets is niet noodzakelijk.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wgh (artikel 1) worden de volgende objecten beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving:

- Woningen,
- Geluidsgevoelige terreinen,
- Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, enz.

Een sportschool is geen geluidsgevoelige functie.

Conclusie

Er is geen sprake van de realisatie van een geluidsgevoelige functie. Nader onderzoek is niet nodig.

4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen of terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies - zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)' geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de nabijheid van een locatie bevindt zich een pompstation. Tot het pompstation moet een afstand worden aangehouden van de 30 meter, maar dit kan in gemengd gebied worden verkleind naar 10 meter. Bij beide afstanden valt de sportschool niet binnen deze richtafstand. Een sportschool is zelf ook een gezonde bedrijf. Voor een sportschool geldt normaliter een richtafstand van 30 meter. In gemengd gebied, zoals hier, kan deze afstand worden teruggebracht naar 10 meter. Binnen deze richtafstand bevinden zich geen woningen of andere vergelijkbare gevoelige functies. Voor de haarstudio geldt dat deze geen hinder ondervindt van de sportschool.

Conclusie

De bouw van de sportschool valt niet binnen een milieuzone van een naburig bedrijf en zorgt zelf ook niet voor hinder voor de directe omgeving. Het milieuaspect voor geen belemmering van de sportschool.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR).

De mogelijkheid voor de realisatie van voorzieningen binnen de bestemming gemengd is in het vigerend bestemmingsplan al getoetst. Daarin is vastgelegd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorzieningen.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief. Het aspect behoeft niet nader te worden onderzocht.

4.7 Water

De verplichte watertoets is bij de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan al goedgekeurd door het waterschap en daarmee afgehandeld. Voor de locatie geldt, conform het kavelpaspoort, dat het dakwater en de afwatering van het terrein aan de westzijde van het perceel worden aangeboden. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Arnhem.

Conclusie

In het plan zal het dakwater en de afwatering van het terrein aan de westzijde van het perceel worden aangeboden conform de randvoorwaarden gesteld in het kavelpaspoort. Dit zal in het terreininrichtingsplan nader worden uitgewerkt.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het bouwkegel zal door de gemeente bouwrijp worden opgeleverd. De aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn in het vigerend bestemmingplan voldoende geborgd en zijn op de locatie verder niet aan de orde.

Conclusie

Nader onderzoek naar de aspecten archeologie en cultuurhistorie is niet nodig.

4.9 Natuurwaarden

De bouwkegel wordt door de gemeente bouwrijp opgeleverd. Er zijn op de locatie ook geen omstandigheden die opnieuw uitvoeren van natuuronderzoek rechtvaardigen. Het aspect natuurwaarden is daarmee voldoende geborgd.

Conclusie

Nader onderzoek naar de natuurwaarden is niet nodig.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De locatie wordt ontsloten op de Parelmoerweg. Op de locatie worden in totaal 8 parkeerplaatsen aangelegd. Met de aanleg van 8 parkeerplaatsen wordt niet voldaan aan de parkeereis voor de locatie.

Deze situatie is in februari 2020 aan de gemeente voorgelegd. Als oplossing is aangeboden dat het voor het parkeren gebruik kan worden gemaakt van de parkeerplaatsen van de aangrenzende tandartspraktijk. Bij praktijk zijn 15 parkeerplaatsen beschikbaar, die op andere tijdstippen worden gebruikt. Door medegebruik kan het rekenkundige tekort worden opgelost. De gemeente gaat akkoord met de oplossing.

Hiervoor is door de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de tandartspraktijk.

Conclusie

Een tekort aan parkeerplaatsen wordt vermeden door medegebruik van de beschikbare parkeerplaatsen van de aangrenzende tandartspraktijk. Om dit medegebruik te borgen is een overeenkomst opgesteld (zie bijlage 1)

4.11 Duurzaam bouwen en stadsklimaat

Het gebouw voldoet aan de eisen gesteld in de BENG. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. De maximale energiebehoefte kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar (kWh/m².jr)
2. Het maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)

3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Het gebouw voldoet op elke van deze 3 eisen aan de grenswaarde.

4.12 Communicatie met de buurt/buren

Het gebouw is het laatste gebouw dat op deze locatie wordt gebouwd en staat op afstand van de andere functies met uitzondering van de tandartspraktijk die direct grenst aan dit gebouw. Met de tandartspraktijk is al in een vroeg stadium overleg geweest. Een resultante van dit overleg is de overeenkomst over gezamenlijk gebruikt van de parkeerplaatsen. Deze overeenkomst is illustratief voor de goede relatie met de directe buren.

Bij de start van de bouw zal de omgeving via een bewonersbrief de omgeving over de voorgenomen werkzaamheden en de planning van de werkzaamheden worden geïnformeerd.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de procedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Het plan voor de ontwikkeling van de sportschool aan de Parelmoerwolk past binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan en binnen de kaders van het kavelpaspoort opgesteld voor deze specifieke locatie. Vanuit de verschillende sectorale belangen zijn er geen belemmeringen voor de realisatie. Er zijn geen nadere onderzoeken nodig voor de realisatie. Door medegebruik van parkeerplaatsen van de aangrenzende tandartspraktijk voor de sportschool wordt een potentieel tekort aan parkeerplaatsen voorkomen. Het medegebruik is geborgd in een intentieovereenkomst.

Bijlagen toelichting