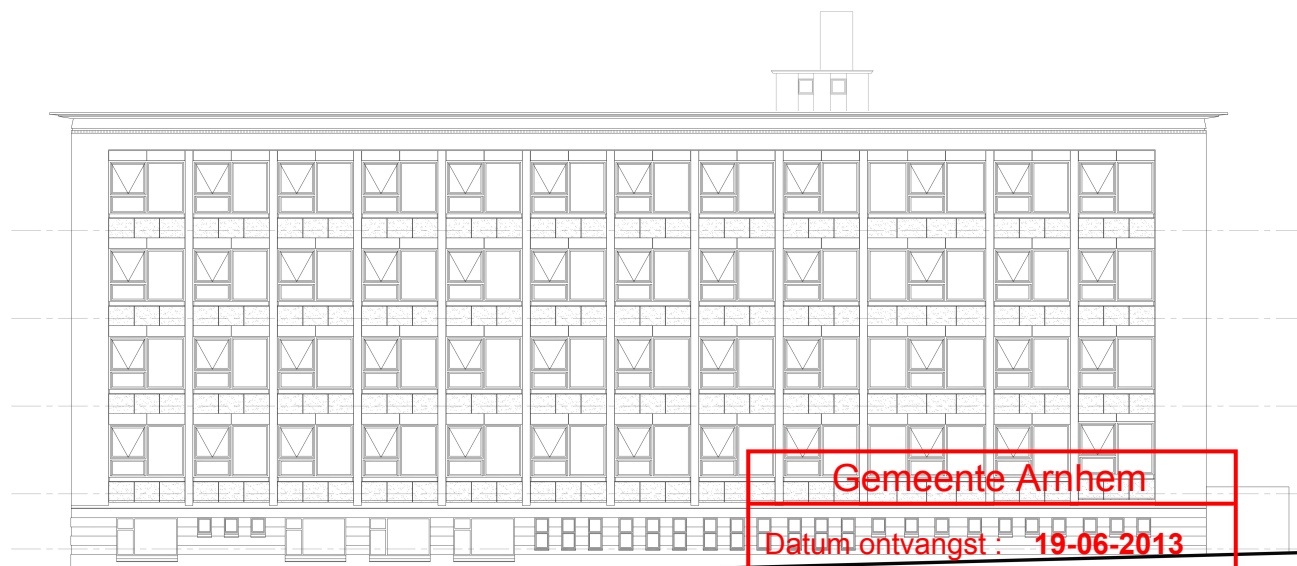


Ruimtelijke Onderbouwing
Bergstraat 280
Gemeente Arnhem



IMRO-idn: ...

18 juni 2013

www.paulstaats.com

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	5
2 Omschrijving van het project en het projectgebied	5
3 Planologische situatie en afwijking	6
4 Beleidskader	7
5 Toetsing aan de milieuwetgeving	14
6 Ruimtelijke effecten	18
7 Economische uitvoerbaarheid	18

Bijlagen

1	Ligging projectgebied
2	Vigerend bestemmingsplan
3	Motie Structuurvisie: leegstaande kantoren
4	Onderzoek studentenhuisvesting Arnhem
5	Akoestisch onderzoek
6	Geschiktheidsbeoordeling vleermuizen
7	Bodemonderzoek



Ligging projectgebied

Hoofdstuk 1 Inleiding

De eigenaar van het kantoorpand Bergstraat 280 – Oude Kraan 12 te Arnhem is voornemens het gebouw te verbouwen ten behoeve van bewoning door studenten. De bestemming wonen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Coehoorn'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een juridische procedure worden gevolgd.

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

Een planologische afwijking is een besluit dat vergezeld gaat van een verbeelding (zie bijlage 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 het project en het projectgebied, in hoofdstuk 3 staat informatie over het geldende bestemmingsplan, vervolgens wordt ingegaan op het relevante beleid (hoofdstuk 4), de toetsing aan de milieuwetgeving volgt in hoofdstuk 5, daarna volgt een hoofdstuk over de ruimtelijke effecten en de ruimtelijke onderbouwing wordt afgerond met een hoofdstuk over de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van het project en het projectgebied

Het project

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in onderbouwing van de planologische regeling om in het pand Bergstraat 280 – Oude Kraan 12, woningen mogelijk te maken. Het betreft een initiatief van de eigenaar van dit pand en bestaat uit de realisatie van 29 meerkamerappartementen met 93 kamers. De appartementen komen in alle 5 bouwlagen, inclusief het souterrain. In het souterrain bevindt zich ook een dienstwoning.

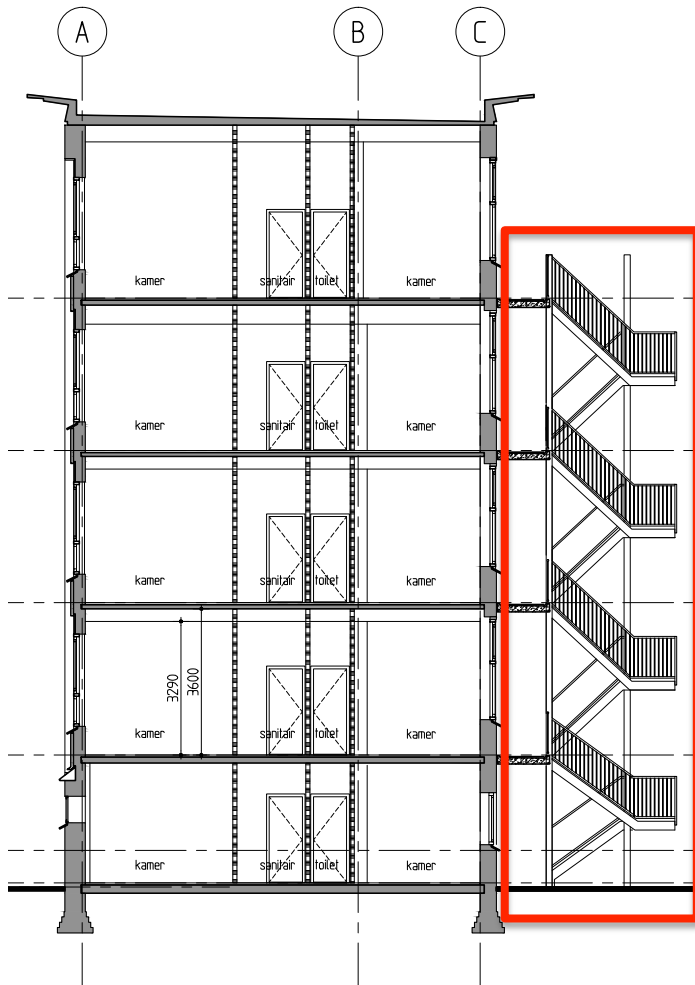
Aan de achterzijde van het pand aan de Oude Kraan komen nieuwe galerijen en een nieuwe vluchtrap. De aanwezige portiersloge op het achterterrein wordt verwijderd.

Het projectgebied

Het perceel ligt op de hoek van de Bergstraat en de Oude Kraan, tegen de zuidrand van de binnenstad van Arnhem. De locatie ligt net buiten de singels en buiten het winkelgebied. Het gebied wordt aangeduid als Rijnbooggebied. Hiervoor zijn meerdere studies verricht in relatie tot het nieuwe station van Arnhem. Er bestaat geen recent beleid. Voor het naastgelegen Coehoorngebied wordt thans een visie opgesteld.

Het kantoorpand is voornamelijk gesitueerd aan de Oude Kraan en het Nieuwe Plein. Het bestaat uit vier bouwlagen en een souterrain. Aan de straatzijde is de helft van het souterrain zichtbaar. De entree van het complex is gesitueerd aan de Bergstraat op de scherpe buitenhoek van het pand. De twee bouwdelen vormen een kleine binnenplaats die benut wordt als parkeerterrein. Verder bevindt zich in de hoek tussen beide bouwdelen een voormalige portiersloge.

In het pand was in het verleden een kantoor gevestigd met een dienstwoning. Feitelijk wordt het kantoorgedeelte van het pand al meer dan zeven jaar grotendeels bewoond in het kader van leegstandsbeheer.



Dwarsdoorsnede van het verbouwde pand met aanduiding van de overschrijding van het bouwvlak.

4. Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierin worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie van de gemeente Arnhem uit 2012 is voor de locatie geen specifiek beleid geformuleerd. Bij de vaststelling van de structuurvisie is wel een motie aangenomen door de gemeenteraad om de transformatie van leegstaande kantoren te faciliteren. Dit dient vertaald te worden in nieuwe bestemmingsplannen. De motie is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het huidige college van burgemeester en wethouders heeft bij haar aantreden het Arnhems Lenteakkoord gepresenteerd. Hierin staan onder andere de volgende relevante uitspraken voor de periode 2012-2014:

"Studenten kleuren de stad. Er zijn veel studenten in Arnhem, maar vaak blijven ze thuis wonen, omdat ze geen goede woonruimte kunnen vinden. We gaan studenten aan de stad binden door meer en betere studentenwoningen aan te bieden."

Groen

Het Groenplan Arnhem 2004-2007/2015 bevat een samenvattende visie op de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in en om de stad Arnhem voor de korte (2004-2007) termijn en de middellange termijn (tot 2015). Het plan is een uitwerking van de 'groen'-ontwikkelingsvisie uit

het structuurplan én een kader voor het beheer van het groen in en om de stad.

Woonbeleid

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 Brussel, 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 (fysieke en sociale) samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad en de woon- en leefomgeving in de wijken.

De hoofddoelen van de Woonvisie zijn:

1. 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.
2. het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij hun woning en woonomgeving
3. het bevorderen van de doorstroming en het doorbreken en verbeteren van de eenzijdige grote goedkope woningvoorraad door te bouwen waar vraag naar is.
4. 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.
5. het bevorderen van het eigen woningbezit in de stad om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen.
6. het stimuleren van allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap of vormen van collectieve samenbouw voor mensen met een grote of kleine beurs, specifieke behoeften (creatieve, 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 bevolkingssamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten bezitten.

Monitor Studentenhuisvesting

Op initiatief van Kences en de ministeries van onderwijs is door ABF Research onderzoek gedaan naar studentenhuisvesting in Arnhem, volgens het Apollo Model (zie bijlage 4). In een publicatie van 27 september 2012 bleek dat het aantal studenten in Arnhem verder zal toenemen, van 10.440 in 2012 naar 11.690 in 2020. Studenten die voor korte duur in Arnhem verblijven, zoals buitenlandse studenten, zijn hierbij niet inbegrepen.

Geconcludeerd wordt dat om tegemoet te komen aan de wensen van studenten de komende jaren aan de bestaande voorraad zoveel toegevoegd moet worden dat deze op termijn kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de behoefte van de student. Nieuwbouw en/of andersoortige toevoegingen aan de voorraad zouden daarvoor moeten zorgen.

Economisch beleid

In de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2006 – 2020 staat het herstel van het evenwicht in de kantorenmarkt centraal. De aanleiding is de analyse van de Arnhemse kantorenmarkt en de conclusie dat de Arnhemse kantorenmarkt niet in evenwicht is. In de Nota wordt ingezet op: "hergebruik van langdurig leegstaande kantorenpanden, alsmede het beperken en faseren van nieuwbouwplannen". Nieuw kantorenprogramma wordt beperkt tot een gelimiteerd aantal strategische locaties in de stad (onder andere Arnhem Centraal, Rijnboog, Arnhems Buiten en IJsseloord II). Ontwikkeling van kantoren buiten deze locaties is in principe ongewenst.

Mogelijkheden transformeren kantoren

Het terugdringen van de leegstand heeft een hoge prioriteit. De gemeente heeft hier een proactief beleid van gemaakt. In overleg met meerdere marktpartijen (makelaars en ontwikkelaars) is gebleken dat het omzetten van kantoren naar andere doeleinden (wonen, creatieve sector en andere doeleinden) afhankelijk is van 5 factoren. Deze factoren zijn:

- Pand moet langdurig leeg staan (meer dan drie jaar);

- Ligging: panden moeten wel op of tegen locatie liggen die geschikt zijn voor wonen;
- Bouwtechnische aspecten: stramien (pilaren, indeling e.d.) en verdiepingshoogte;
- Rentepercentage: bij een lage rentestand hebben eigenaren minder haast om een pand te herontwikkelen / transformeren naar wonen;
- Initiatieven om incourante panden om te bouwen tot woningen ondervinden ook de problematiek van de onrendabele top. De kantoren staan vaak bij beleggers voor hoge boekwaarden op de balans, waardoor het verwerven van dergelijke objecten voor o.a. ontwikkelaars vaak niet haalbaar is.

De herbestemming van Bergstraat 280 – Oude Kraan 12 voldoet aan bovenstaande factoren en past binnen het beleid om leegstaande kantoren te transformeren naar wonen.

Verkeersbeleid

Voor deze ontwikkeling is voor wat betreft het verkeersbeleid uitsluitend het parkeerbeleid relevant. Voor het parkeren gelden Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'.

In deze beleidsregels is voor een kamerverhuurbedrijf (gemeenschappelijke keuken en badkamer) het volgende opgenomen: 0,6 parkeerplaats per kamer. Ingevolge artikel 2 lid 2 van de beleidsregels kan er van bovenstaande norm worden afgeweken.

In de beleidsregels wordt het volgende opgemerkt: *"Bij nieuwbouwplannen waarbij openbare parkeerplaatsen op een aaneengesloten grondgebied deel uit maken van het bouwplangebied, geldt voor de aan woningen toe te rekenen parkeerplaatsen een maximale loopafstand van 50 m."* De Bergstraat / Oude Kraan is gelegen naast een grote openbare parkeerplaats, de Blauwe Golven. In de nabijgelegen binnenstad hoeven voor nieuwe woningen in de bestaande bebouwing helemaal geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

Voor het betreffende complex zullen contracten worden gesloten met de Hoge School Arnhem Nijmegen. Het pand zal vooral worden benut voor de huisvesting van buitenlandse studenten die relatief korte tijd in Arnhem verblijven.

Milieubeleid

In de Integrale Milieuvisie 2008-2011 is aangegeven hoe het milieubeleid een positieve bijdrage kan leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten zijn duurzame ontwikkeling en een optimale leefomgevingskwaliteit van de stad.

Op 26 mei 2008 heeft de gemeenteraad Hoofdstuk 3 "Gebiedsgerichte aanpak" van de Integrale Milieuvisie 2008-2011 vastgesteld. De gebiedsgerichte aanpak vormt de kern van deze milieuvisie en is een uitwerking van de zonering van milieukwaliteiten die in het Structuurplan Arnhem 2010 zijn opgenomen. Hiermee worden milieumambities voor de verschillende deelgebieden van de gemeente gedifferentieerd. Niet overal in de stad worden immers dezelfde milieumambities nagestreefd: in een dynamisch centrum wordt bijvoorbeeld meer geluid geaccepteerd dan in een woonwijk. Wel wordt rekening gehouden met grenswaarden en streefwaarden. Grenswaarden mogen niet worden overschreden. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar - op een hoger schaalniveau - aantoonbare milieuwinst tegenover staat en zolang er geen concentratiegebieden ontstaan waar de milieubelasting zich ophoopt.

Door expliciet te maken welke milieukwaliteiten de gemeente in het betreffende gebied wil handhaven of realiseren, wordt ook duidelijk of een bepaalde ontwikkeling wel of niet past in het betreffende gebied.

Bestemmingsplangebied

In het bestemmingsplangebied komen de volgende gebiedstype(n) voor: Stedelijke zone / Knooppunt. De na te streven milieukwaliteit in de stedelijke zone en stedelijke knooppunten is redelijk, de toegestane milieubelasting vrij hoog. De stedelijke zone en knooppunten kennen over het algemeen een even hoge, soms nog hogere dynamiek dan in het centrum. Door toekomstige ontwikkelingen en verkeersstromen zoveel mogelijk te concentreren in deze zone/ knooppunten worden andere gebieden (bijvoorbeeld de stadswijken) minder belast.

Ook in dit gebiedstype, gelegen in de directe nabijheid van belangrijke verkeersaders en tevens goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) is sprake van een hoge mate van functiemenging.

Geluid

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. Naast woningen is er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen voorkeurswaarden en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft, dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).

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

Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

De Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in de Wet Luchtkwaliteit. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit 2007 is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof) - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden; - de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 - de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 - de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. De wet is nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven, maar de wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term "in betekenende mate (IBM)" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten en is opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is 1 augustus 2009 van kracht geworden.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit het toenmalige Besluit Luchtkwaliteit 2005 te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Luchtkwaliteit is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2005-2010 van februari 2006.

Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd:

1. het PR (Plaatsgebonden Risico) en
2. het GR (Groepsrisico).

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen (artikel 5.1 van de Wet milieubeheer) vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10-6 PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

Voor de routes (weg, water, spoor en ondergrondse leidingen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, komt in 2009/2010 een AMvB transport. In deze AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) worden ook milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid 2005-2008 vastgesteld. Op 16 februari 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het beleidsplan met 2 jaar (tot en met 2010) te verlengen. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streeft de gemeente naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteert de gemeente een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

Bodembeleid

In het kader van een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet worden getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwaterkwaliteit) de gewenste ontwikkeling toelaat. Daarnaast moet worden getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009),
- Beleidsnota bodem 2008 (Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 27 november 2007),
- Beleidsnota 'Hergebruik van licht verontreinigde grond in Arnhem' (november 1999, met aanvullingen in 2001 en 2002).

Cultuurhistorie en archeologie

Monumentenwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Inmiddels is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

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.

Het 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 ontwikkelingsgeschiedenis 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. In de Erfgoedverordening is opgesomd in welke gevallen (uitgedrukt in cm diepte beneden het maaiveld en oppervlakte van de geroerde bodem in m²) grondwerkzaamheden voorafgegaan moeten worden door archeologisch vooronderzoek:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) die dieper dan 40 cm beneden maaiveld reiken en groter zijn dan 50 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting die dieper dan 40 cm beneden maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting die dieper dan 40 cm beneden maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting die dieper dan 40 cm beneden maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m².

Voor archeologisch waardevolle gebieden, dat wil zeggen de 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 de gemeente een aantal strategieën in:

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

¹ Het **PR** (Plaatsgebonden Risico) is het risico op een bepaalde plaats. Het PR is de kans dat een persoon, die zich permanent en onbeschermd op die plaats zou bevinden, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het PR is de 10-6/jr PR contour.

² Het **GR** (GroepsRisico) is de kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.

5. Toetsing aan milieuwetgeving

Geluid

De woningbouwlocatie bevindt zich binnen de wettelijke geluidzone van wegen. Als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidbelastingen op de gevels van de appartementen te worden onderzocht en getoetst aan de wettelijke grenswaarden en het Arnhemse beleidsplan geluid.

Door "adviesburo Van der Boom" is akoestisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd. Dit akoestisch onderzoek, genaamd "Geluidbelasting wegverkeer op studentenwoningen Bergstraat 280 te Arnhem" versie 30 mei 2013, is als bijlage 5 toegevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de gevelbelastingen ten gevolge van wegverkeer op het Roermondsplein, de Nelson Mandelebrug en de Oude Kraan op de studentenwoningen meer dan 48 dB bedragen.

Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een hogere grenswaarde procedure is daarom noodzakelijk. Volgens het bouwbesluit 2012 is, in dit geval, sprake van een 'rechtens verkregen situatie'.

Luchtkwaliteit

Dit kleinschalige project is niet opgenomen in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Redelijkerwijs kan ervan uit worden gegaan dat dit project niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit van meer dan 3%. Gezien het geringe schaalniveau van het plan zal het niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Hinder

Hinder in het plangebied

Op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 ligt de locatie binnen het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied betekent een gebied met een functiemenging van werken, horeca en daarnaast bijvoorbeeld wonen. In gebieden met een functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. Of een en ander past binnen de omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de indeling zoals aangegeven in de VNG brochure.

Externe veiligheid

Externe veiligheid in het plangebied

De locatie ligt niet binnen de 10-6 PR1 contour van een bedrijf of transportmedium of het invloedsgebied voor het groepsrisico. Dit betekent dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

Groen en ecologie

Beschrijving bestaande situatie

Uit inventarisaties (o.a. Ekoza 2009) is bekend dat de gebouwen in het centrumgebied gebruikt worden door gewone dwergvleermuis en gierzwaluw. Deze soorten verblijven in spouwmuren, onder daklijsten of achter regenpijpen. Er zijn geen feitelijke gegevens bekend van deze soorten in het projectgebied. Dit bleek ook niet uit een recente geschiktheidsbeoordeling, verricht door het ecologisch onderzoeksbureau Econsultancy (zie bijlage 6). Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

Beschrijving van de groenstructuur

Er is geen groene ruimte binnen het projectgebied aanwezig.

Beschrijving ontwikkelingen

Van het kantoorpand wordt een woongebouw voor studenten gemaakt. De werkzaamheden bestaan uit een interne verbouwing en aan de achterbuitengevel komen galerijconstructies. Er vinden geen (grootschalige) werkzaamheden plaats aan regenpijpen, daklijsten en spouwmuren. Er vindt dus geen verstoring plaats aan de eventuele verblijven van gierzwaluw en dwergvleermuis.

Conclusie

- Flora- en faunawet: Er zijn geen belemmeringen. De activiteiten hebben geen effect op de *duurzame instandhouding van beschermde soorten*.
- Groenplan 2004: Er zijn geen belemmeringen. Er is geen groen aanwezig.
- Groenplan 2004: Stimuleren van stadsnatuur door het inpassen van verblijven (kasten)

voor de gierzwaluw en de vleermuis in / aan het gebouw.

Water

Beschrijving van de watersystemen in het plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied komt in de bestaande en nieuwe situatie geen oppervlaktewater voor.

Grondwater

Het grondwater binnen het plangebied maakt onderdeel uit van het grote grondwatersysteem dat vanaf de Veluwe richting de Betuwe stroomt, globaal van noord naar zuid. Vanaf het maaiveld (NAP +15 m) is een deklaag bestaande uit klei en sterk slibhoudend zand aanwezig met een dikte van circa 5 meter. Daaronder ligt een grofzandig watervoerend pakket met een dikte van circa 25 meter.

De locatie ligt in een gebied waar sprake is van infiltratie van het neerslagoverschot. De grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket is regionaal gezien zuidelijk. De locatie ligt niet in een boringrijke zone, grondwaterbeschermings- of waterwingebied.

De geplande ontwikkeling vindt vooral plaats binnen het huidig bebouwingsvlak en aanwezige gebouw. Voor de nieuwe galerijen aan de achterzijde worden een aantal ondersteuningskolommen geplaatst. Het is niet de verwachting dat dit gevolgen heeft voor het grondwater.

Afvalwater en hemelwater

Het plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel en behoort tot het bemalingsgebied van het Rijnghemaal. De afvalwaterafvoeren van de nieuwe woningen worden op het bestaande rioolstelsel aangesloten.

Overleg gemeente en waterbeheerders

De waterparagraaf is opgestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel en het waterschap opmerkingen.

Bodem

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

Door Hofstede cs Milieuadviseurs is een verkennend bodemonderzoek verricht (zie bijlage 7). Voor deze ontwikkeling is met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied. Uit de inventarisatie is gebleken dat in het projectgebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.

Volgens het bodeminformatiesysteem liggen op het adres Bergstraat 280 – Oude Kraan 12 drie ondergrondse tanks. Gezien de opgegeven aantallen en grootte wordt echter betwijfeld of deze informatie klopt. Ondanks herhaaldelijk zoeken zijn bij het locatiebezoek en bij het bodemonderzoek geen tanks aangetroffen. Wel is een ontluchtingsleiding aan de noordelijke gevel van het gebouwdeel aan de Oude Kraan gevonden. Volledige zekerheid over de afwezigheid van (een) tank(s) is er daarom niet.

Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gelet op de beschikbare voorinformatie is het onderzoek opgezet volgens de onderzoeksstrategie voor 'onverdachte locaties' (ONV). Om de trefkans op het aantreffen van een eventuele olieverontreiniging te vergoten zijn er ten opzichte van de norm meer en meer diepere boringen verricht.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat: de bodem bestaat tot op 6,0 meter beneden maaiveld uit matig fijn, zwak siltig zand. Plaatselijk is de bodemlaag vanaf circa 3,0 meter beneden maaiveld grindhoudend; het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 4,2 meter beneden het maaiveld. Bij het veldonderzoek zijn in nagenoeg alle boringen sporen baksteen tot matige bijmengingen met baksteen aangetroffen tot gemiddeld 1,0 meter beneden maaiveld. In boring 13, geplaatst langs de Bergstraat, is in de bodemlaag van 3,0 tot 3,2 meter beneden maaiveld een laag van volledig baksteen aangetroffen. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging, gevonden; in het mengmonster van de bovengrond zijn van de geanalyseerde stoffen licht verhoogde gehalten (aan zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen. De ondergrond is niet belast. In het grondwater zijn, met uitzondering van een licht verhoogde concentratie tetrachlooretheen en 1,1-dichloorpropan, geen verhoogde concentraties gemeten.

Samengevat is in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De

bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het gewenste (woning)gebruik.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als zeer klein beoordeeld.

Voor het kantoorpand is eveneens een asbestinventarisatie Type A uitgevoerd door Hofstede cs Milieuadviseurs. Doel van het onderzoek was het bepalen van de aanwezigheid van direct zichtbare asbesttoepassingen in het pand. Bij het vooronderzoek zijn geen asbesthoudende materialen naar voren gekomen.

Conclusie

De geïnventariseerde bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig.

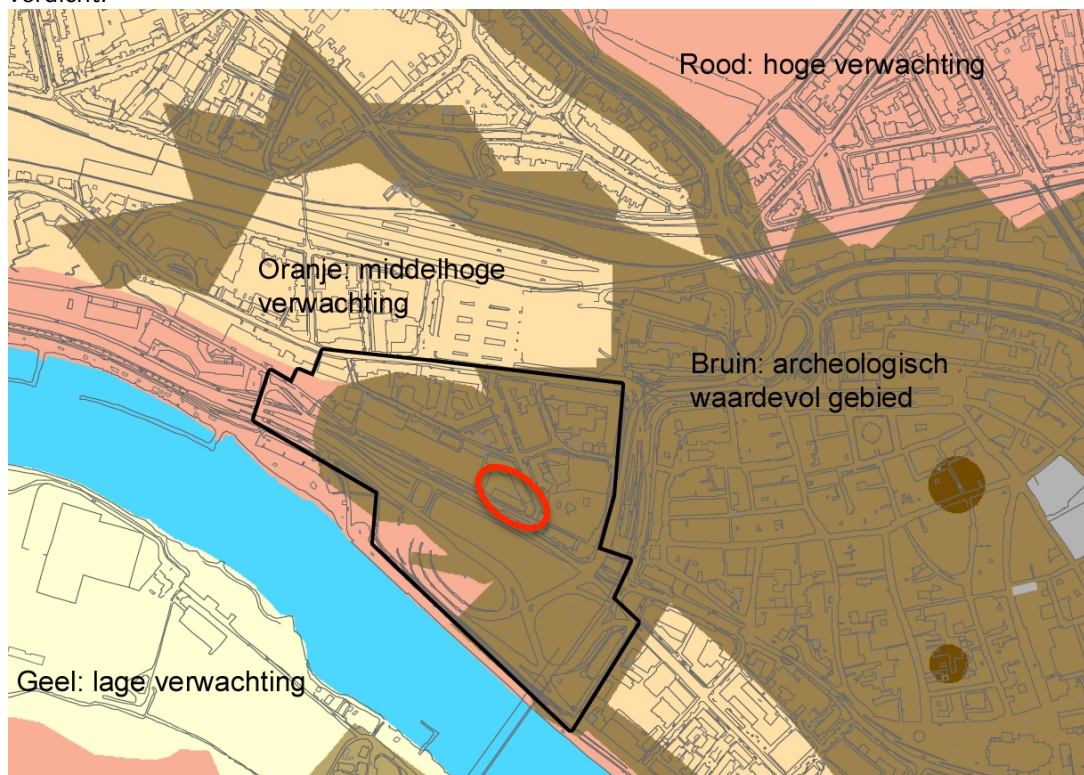
De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het plangebied ligt in een archeologisch waardevol gebied.

In verband met oorlogshandelingen en nieuwbouw hebben in de omgeving van het plangebied grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden; de haven is na de Tweede Wereldoorlog met puin verdund.



Archeologische verwachtingskaart met planlocatie

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorie is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Het pand is geen monument en gevelwijzigingen worden getoetst door de commissie Welstand en Monumenten.

Conclusie

Vanwege de archeologische situatie maakt het plangebied deel uit van een archeologisch waardevol gebied. Bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 50 m² die plaatsvinden op een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveldniveau moeten worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek. Omdat deze ontwikkeling is gericht op de functiewijziging van de

bestaande bebouwing, zullen er geen grote bodemingrepen plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

6. Ruimtelijke effecten

Ruimtelijke aspecten

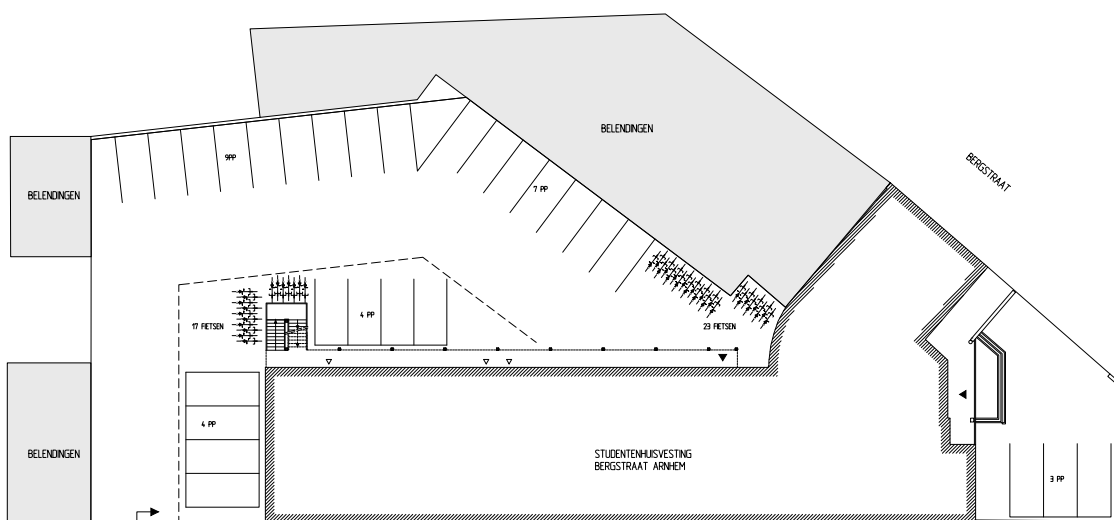
De functiewijziging van het bestaand pand zal weinig ruimtelijk effect hebben. Aan de achterzijde komen transparante galerijen voor de ontsluiting van de appartementen, met een nieuwe vluchtrap. De bestaande galerij, noodtrap en portiersloge op het binnenterrein worden verwijderd.

De galerijen zijn niet zonder meer toegestaan. Deze moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Zij zijn niet zichtbaar vanaf het openbare gebied. De hoofdentree blijft aan de Bergstraat. De verwachting is dat er weinig gebruik gemaakt wordt van de parkeerplaats voor auto's. In het complex komen voornamelijk buitenlandse studenten, voor een korte periode, die afhankelijk zijn van het spoor- en busstation en de fiets.

Verkeersaspecten

Bij de realisatie van nieuwe woningen zal aan de parkeernorm moeten worden voldaan. Aangezien hier sprake is van een nieuwe woonfunctie (ook al betreft het een functiewijziging van een bestaand gebouw), zal in principe aan de parkeernorm moeten worden voldaan. Dit zou een parkeerbehoefte betekenen van $0,6 \times 93 = 56$ parkeerplaatsen op eigen terrein (exclusief voor dienstwoning).

Gezien de bijzondere locatie (nabij centrum, openbare parkeerplaatsen en station), woonvorm (onzelfstandige woningen) en doelgroep (buitenlandse studenten) zal naar verwachting het benodigd aantal parkeerplaatsen minimaal zijn. Geconcludeerd mag worden dat het getekende aantal van 27 parkeerplaatsen en 40 plaatsen voor fietsen daarom voldoet.



Nieuwe terreininrichting

Programmatische aspecten

In het pand waarop deze ontwikkeling betrekking heeft was een kantoor gevestigd. Het pand wordt als zodanig al meer dan zeven jaar niet meer gebruikt. Zoals uit het kantoorbeleid blijkt (zie hoofdstuk 4), is het beleid om leegstaande kantoorpanden te herontwikkelen en hiervoor een andere functie te vinden. Dat is voor deze locatie gelukt.

Vanuit wonen is het toevoegen van studentenwoningen in de stad wenselijk.

7. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een initiatief van de eigenaar van het betreffende pand. Met deze eigenaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn.

Bijlagen

Bijlage 1. Verbeelding met het projectgebied

Bijlage 2. Vigerend bestemmingsplan "Coehoorn"

Bijlage 3. Motie Structuurvisie Arnhem: leegstaande kantoren

Bijlage 4. "Landelijke Monitor Studentenhuisvesting – Arnhem"
27 september 2012; door: ABF research

Bijlage 5. "Geluidbelasting wegverkeer op studentenwoningen Bergstraat 280 te Arnhem"
30 mei 2013; door: Adviesburo Van der Boom

Bijlage 6. "Geschikheidsbeoordeling vleermuizen"
15 mei 2013; door: Econsultancy

Bijlage 7. "Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 –
terrein aan de Bergstraat 280 en Oude Kraan 12 te Arnhem"
28 februari 2013; door: Hofstede cs Milieuadviseurs