



st. Jansschool

Rosendaalsestraat 373 gemeente Arnhem

Ruimtelijke onderbouw

Inhoudsopgave

In opdracht van de heer Van Hunen

Project: St Jannsschool Rosendaalsestraat 373
Projectnummer: 1314
Uitvoering door: Ir J. Steenkamp en Ir W. Oostendorp
Datum: 8 februari 2016

Studio OxL
Gustoweg 45
3029AR Rotterdam
www.studio-OxL.nl





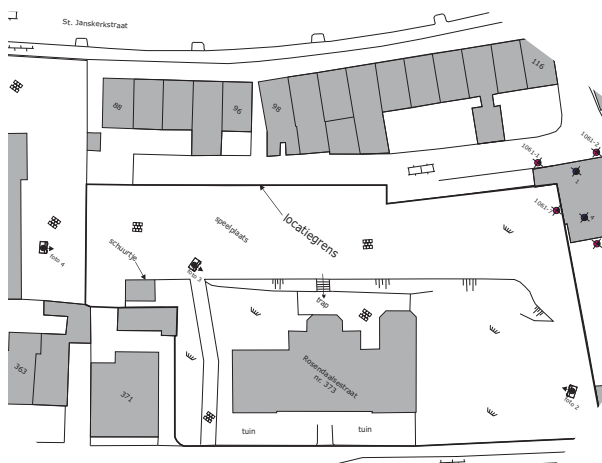
Inleiding

Aanleiding

De gemeente Arnhem heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan het initiatief om de bestemming van de kavels naast het bestaande schoolgebouw aan de Rosendaalsestraat 373-379 te wijzigen van maatschappelijk naar wonen. De grond waarop de school zelf staat is reeds afgehandeld middels een klein planologische afwijking. Naast de school is een braakliggend terrein. Op dit terrein zou de eigenaar van de locatie woningen in een rij willen ontwikkelen.

Doelstelling

- Beschrijven van het project
- Beschrijving van het project gebied
- Aan geven in hoe verre het initiatief in strijd is met het geldende planologische regime en beleid
- Beschrijving van alle planologische relevante aspecten van het initiatief
- Afweging van alle relevante aspecten ten opzichte van het te realiseren initiatief

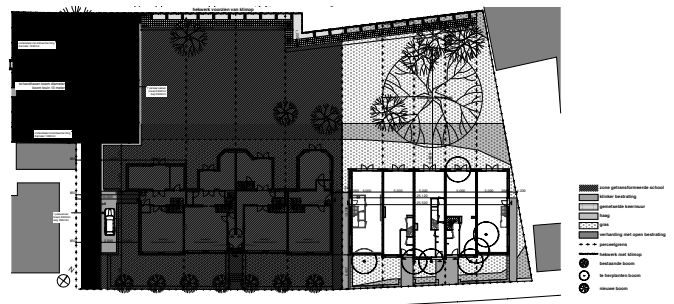


bestaande situatie

Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt allereerst een beschrijving gegeven van het project en het projectgebied. Daarna wordt de geldende planologische situatie beschreven. Vervolgens wordt het relevante beleid (rijk, provincie, gemeente) beschreven. In het daarop volgende hoofdstuk wordt het project getoetst aan de milieuwetgeving. Tenslotte worden de ruimtelijke effecten en de uitvoerbaarheid beschreven.

In de bijlage vind u situatie tekeningen van de situatie voor en na de nieuwbouw. Daarnaast zijn er in de bijlagen de contracten opgenomen met betrekking tot behoudt de verantwoordelijkheid voor het behoud van de boom en de parkeerplekken. Met betrekking tot de boom geldt dit ook voor de aangrenzende burens. Het gaat dus om een gezamenlijke verantwoordelijkheid en niet alleen de eigenaar van de kavel waar de boom zelf staat. Voor de parkeerplekken geldt een contractuele borging dat de parkeerplaatsen voor deze woningen te vinden is in de parkeerplaatsen die in het noordwestelijke terreindeel worden/zijn aangelegd.



nieuwe situatie



Beschrijving van het project en het projectgebied

Beschrijving van het project

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in omschrijving voor de planologische regeling om de maatschappelijke bestemming van de locatie naast het schoolgebouw aan de Rosendaalsestraat 373-379 te wijzigen naar wonen. Het project betreft het bouwen van 5 nieuwbouw woningen in een rij naast het getransformeerde schoolgebouw. Deze nieuwbouw zal een kloeki verschijningsvorm hebben en aandoen als 5 herenhuzen met een symmetrische gevelopzet als de basis van de vormgeving.

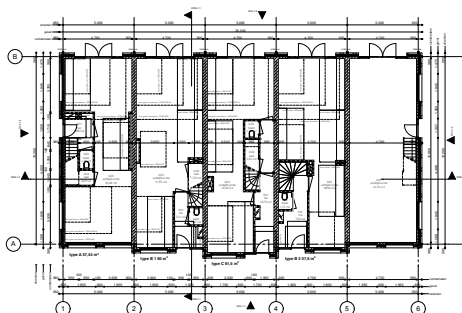
Het eindresultaat zijn een vijftal grondgebonden eengezinswoningen met tuin en de daarvoor benodigde parkeervoorziening.

Het reliëf van het terrein zal niet worden gewijzigd. Aan de achterzijde van het schoolgebouw zullen voor de woningen 5 tuinen worden gerealiseerd. Aan de voorzijde zal het terrein en de inrichting niet gewijzigd worden. De tuinmuur zal van gemetselde trappen worden voorzien en in de zelfde geest worden opgebouwd. De aanwezige bomen op het terrein blijven gehandhaafd. De beplanting aan de voorzijde zal worden verwijderd en in plaats daarvan zal nieuw beplanting worden geplaatst aan de achterzijde. De bomen, het reliëf en het karakter van het landschap aan de achterzijde zal ongewijzigd blijven.

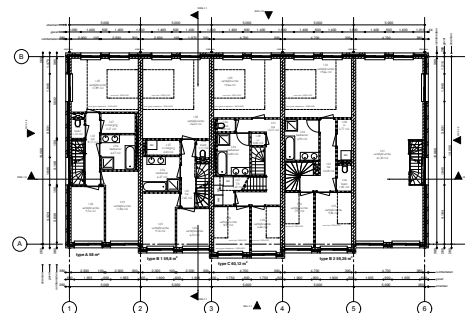
Beschrijving van het Projectgebied

De Rosendaalsestraat ligt in het noordelijk deel van Arnhem. De straat is een van de oudere straten van Arnhem. Via deze straat werd het verkeer vanuit het centrum naar buiten geleid. Het gebied waar de ontwikkeling is voorzien is gelegen tussen rijen woningen aan de Rosendaalsestraat. De kavels voor de beoogde nieuwbouw zijn gelegen tussen het reeds getransformeerd schoolgebouw met woningen en een garage bedrijf. De woningen in de straat zijn divers qua formaat en positie ten opzichte van de kavelgrens. Aan de achterzijde van de school bevinden zich rijwoningen met een achterpad. Aan de overkant van de school bevindt zich een aaneengesloten blok woningen met appartementen welke bestaan uit beneden en bovenwoningen.

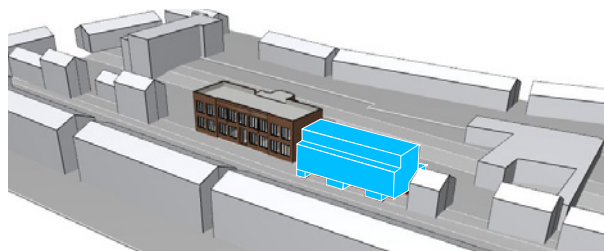
De gewenste ontwikkeling zal binnen de school plaats vinden en naast het bestaande schoolgebouw. De ontsluiting voor auto's zal aan de west zijde van de school middels een reeds gerealiseerde inrit plaats vinden. Deze inrit wordt tevens gebruikt door de gebruikers van het pand aan de Sint Janskerkstraat 86a. Achter op het terrein grenzend aan het terrein van het pand op de Sint Janskerkstraat 86a zullen parkeer plaatsen worden voorzien deze parkeeroplossing is in



plattegrond begane grond
begane grond nieuwe situatie



plattegrond 1e verdieping
verdieping nieuwe situatie



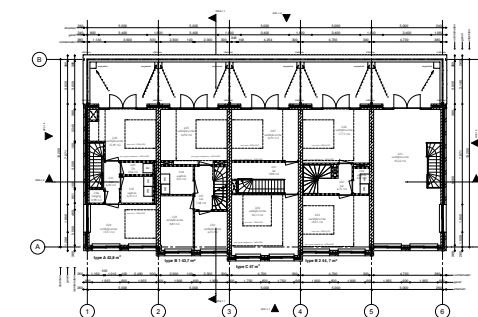
Geldende planologische situatie

samenspraak met de eigenaar van de Sint Janskerkstraat 86a afgestemd. De parkeerplekken bevinden zich op eigen grond. De ruimte welke nodig is om de parkeerplaatsen te ontsluiten is er een eentje welke op beide percelen ligt.

Geldende planologische situatie

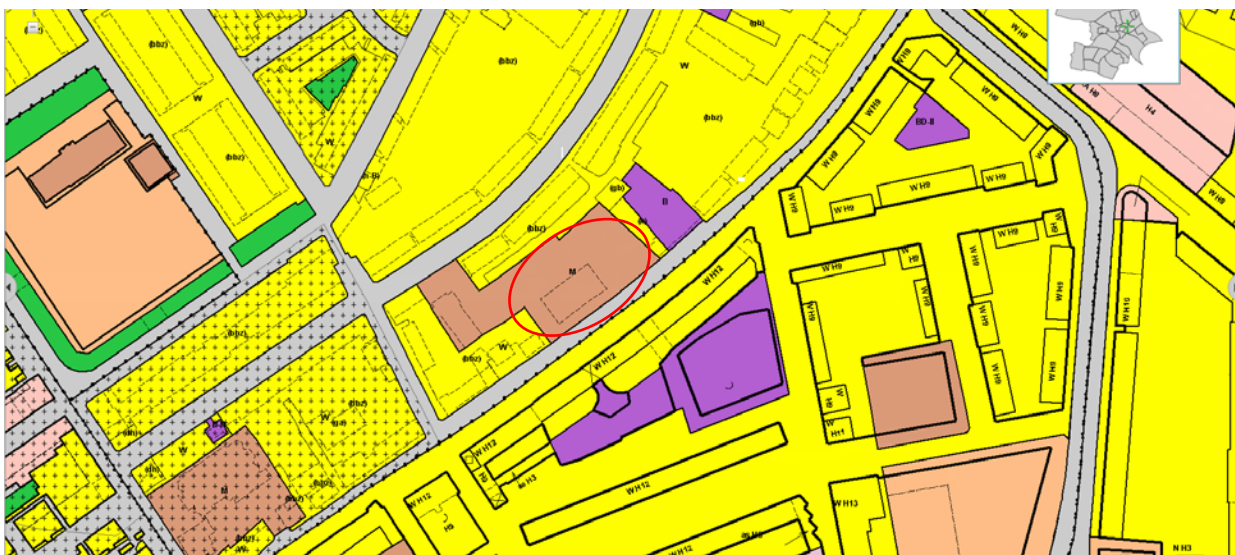
Voor het betreffende perceel geldt het bestemmingsplan "Sonsbeekkwartier – Vogelwijk". Het perceel heeft de bestemming "maatschappelijk met de letteraanduiding "M". Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan.

Hieronder staat een uitsnede van de plankaart van het vingerende bestemmingsplan



plattegrond 2e verdieping

Zolder nieuwe situatie



bestemmingsplan kaart

verdieping nieuwe situatie



Geldende planologische situatie

Om het voorgestelde initiatief mogelijk te maken zal de bestemming moeten worden gewijzigd van maatschappelijk naar wonen. Voor de nieuwbouw van de woningen zal de plancontour moeten worden aangepast.

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

Gemeentelijk structuurplan

De structuurvisie Arnhem 2020, doorkijk 2040 (december 2012), beschrijft het ruimtelijk beleid voornamelijk in hoofdlijnen. Het plan is flexibel, zodat het kan inspelen op veranderende omstandigheden en inzichten. Het Structuurplan richt zijn blik op het jaar 2030. In het Structuurplan is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Arnhem moet niet zozeer uitbreiden, als wel de bestaande ruimte beter en intensiever gebruiken. De nadruk ligt dan ook op veranderingen in de bestaande stad. Arnhem kan het centrum van oostelijk Nederland worden. Het Structuurplan Arnhem 2010 spreekt in dit verband van een schaa sprong. Dat stelt de stad voor een omvangrijke opgave, waarbij de ruimte vooral moet worden gevonden in het intensiever gebruiken ervan. Die ruimte is onder meer nodig om de economie van de stad te versterken, om nieuwe voorzieningen mogelijk te maken en om tegemoet te komen aan de vraag naar aantrekkelijke woningen. Dit zijn bijvoorbeeld woningen welke de combinatie wonen en werken, of wonen en zorg mogelijk maken. Er is ook de wens om het aanbod van woningen meer divers te maken. Belangrijke factoren daarbij zijn de verwachte groei van het aantal inwoners en de toenemende mobiliteit.

De structuurvisie Arnhem 2020, doorkijk 2040 (december

2012), heeft zes overkoepelende principes die samen de omvattende visie vormen die aan het structuurplan ten grondslag ligt.

1. respect voor de onderlegger
2. ruimte als kritieke factor
3. het aanbieden van meerdere vervoersalternatieven in knooppunten
4. meer differentiatie in het stedelijk gebied
5. versterking van contrasten
6. zonering van milieukwaliteiten

Het voorgenomen initiatief past in de uitgangspunten en principes van het gemeentelijk structuurplan.

Groen en ecologie

Flora- en Faunawet 2002

De opdrachtgever / initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora- en Faunawet. 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.

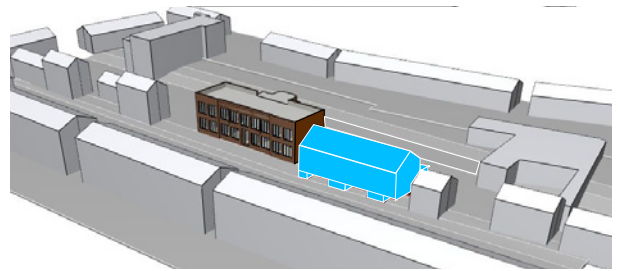
Eind januari 2005 is het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) van kracht. Er zijn 3 beschermingscategorieën:

tabel 1. algemeen beschermde soorten

tabel 2. beschermde soorten

tabel 3. streng beschermde soorten

Vogels zijn met name beschermd in het broedseizoen. Er is echter een lijst uit 2009 met vogelsoorten waarvan de nesten het hele jaar door zijn beschermd. Daarin is ook een lijst met



massastudie

Beleidskader

vogelsoorten opgenomen die alleen jaar rond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, de categorie 5-soorten.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

Op 28 juni 2004 is het groenplan 2004-2007/2015 vastgesteld. De gemeente Arnhem streeft ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswens moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld.

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarde voor herontwikkeling. Dit betekent dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant, en versnippering wordt voorkomen. Het oppervlakte groen en de bomen moeten dus eerst geïnventariseerd worden. In het bestemmingsplan is een groenbalans opgenomen, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast.

Vanuit ecologisch perspectief vormen gebieds- en soortbescherming het basisdoel.

Achterliggende ambitie is een versterking en verdere ontwikkeling tot een zo volledig mogelijk ecosysteem van kenmerkende Arnhemse natuur. Deze komt tot uitdrukking in de verscheidenheid aan planten en dieren in een samenhangend netwerk. Andere punten zijn:

Aleen inzetten op natuur daar waar deze kansrijk is, waarbij cultureel en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn;

Barrières van de stedelijke druk opheffen of zoneren.

Er worden 5 samenhangende natuurdoeltypen geformuleerd: Natuurkernen, Natuurzones en stapstenen, Natuurlijke groenzones, Overig groen en De Stenen stad. Aan de natuurdoeltypen zijn doelsoorten gekoppeld.

Milieubeleid

In de structuurvisie Arnhem 2020, doorkijk 2040 (december 2012), van de gemeente Arnhem 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 de integrale milieuvisie en is een uitwerking van de zonering van milieukwaliteiten die in het Structuurplan Arnhem 2010 zijn opgenomen. Hiermee worden milieumambities naar verschillende gebieden 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

Het bestemmingsplangebied heeft in de Integrale Milieuvisie het gebiedstype Stedelijke zone. De na te streven milieukwaliteit in het gebied is redelijk en de toegestane milieubelasting vrij hoog. Dit wordt hoofdzakelijk bepaald door de functiemenging.



Beleidskader

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 wegen 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 met een voorkeurswaarde 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).

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.

Bodembeleid

Voor een ontwikkelgebied moet worden getoetst of de

bodemkwaliteit (inclusief grondwaterkwaliteit) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Daarnaast moet worden getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van het ontwikkelplan.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

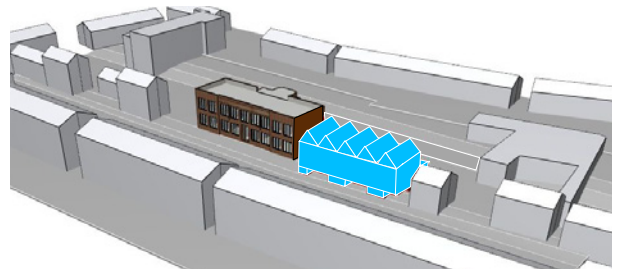
Wet bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009), Beleidsnota bodem 2008 (Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 27 november 2007), Beleidsnota 'Hergebruik van licht verontreinigde grond in Arnhem' (november 1999, met aanvullingen in 2001 en 2002).

Waterbeleid

Op 19 oktober 2009 is het "Waterplan Arnhem 2009 – 2015" vastgesteld. Om het Arnhemse water mooier, schoner en veiliger te maken hebben de waterpartners in dit waterplan een groot aantal doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn samengevoegd tot vier aansprekende hoofddoelstellingen, te weten:

- Arnhem aantrekkelijke waterstad
- Klimaatbestendig watersysteem en waterketen (waterkwantiteit)
- Goede water(bodem)kwaliteit (waterkwaliteit)
- Bewustwording

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is vooral de hoofddoelstelling klimaatbestendig watersysteem en waterketen (waterkwantiteit) van belang. Deze hoofddoelstelling richt zich op het voorkomen en beperken van wateroverlast en watertekort bij de te verwachten klimaatontwikkeling. En dan wordt er zowel gericht op te veel als te weinig water. Een robuust, duurzaam water- en rioleringsstelsel dat zonder problemen het extra hemelwater, zoals stortbuien in de warmere zomer, kan opvangen als de klimaatverandering doorzet. Het infiltreren



Beleidskader

van regenwater in de bodem is daarbij een belangrijk punt, om daarmee de riolering en het watersysteem niet onnodig te belasten. Deze doelstelling heeft dan ook een duidelijke ruimtelijke component: er moet voldoende ruimte aanwezig zijn om het water (tijdelijk) te bergen (m^2/m^3) en ruimte om het hemelwater de mogelijkheid te geven in de bodem te infiltreren.

In het gemeentelijk rioleringsplan staat bij nieuwe situaties bij gemengd rioleringsstelsels: "In nieuwe situaties moet regenwater op eigen perceel verwerkt worden door de perceel eigenaar. De gemeente bepaalt wat redelijkerwijs mogelijk is. Het vuilwater moet naar het gemeentelijk gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. Als door onderzoek blijkt dat regenwater niet op eigen terrein verwerkt kan worden, dan kan, na overleg met de beheerder van het openbaar gebied, hiervan worden afgeweken."

Het is belangrijk om te beseffen dat verwerking van hemelwater niet alleen infiltreren is. Hergebruik of het plaatsen van een groen dak zijn ook mogelijkheden.

In het Bestemmingsplan Sonsbeekkwartier – Vogelwijk, waar de locatie in valt, wordt het volgende over regen- en afvalwatersystemen gezegd: "Vanwege de goede geschiktheid van de bodem voor infiltratie van regenwater, is bij herinrichting afkoppelen het uitgangspunt. Dit regenwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden."

Resume

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 moet het regenwater binnen het plangebied verwerkt worden op eigen terrein.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.

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.



Beleidskader

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

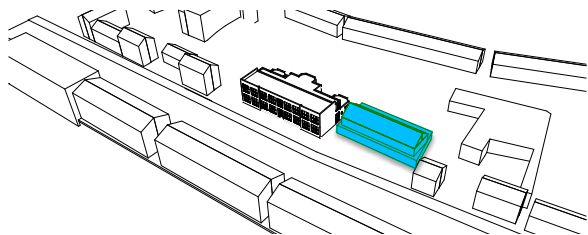
werkzaamheden:

- 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 al 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 wordt een aantal strategieën ingezet:

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



massastudie

Toetsing aan de milieuwetgeving

Toetsing aan de milieuwetgeving

Ecologie

Veel bomen zullen behouden blijven en er zal niks veranderen aan het terrein of het maaiveld niveau aan de achterzijde van het kavel. Ter compensatie van de te verwijderen bomen zullen bomen op het terrein worden her plant. Er zijn in de bijlage tekeningen toegevoegd met daarop indicatieve peilmaten, oppervlakte van oude verharding, nieuwe verharding en aantal nieuwe en gerooide bomen. Deze getallen zijn als volgt

De verharding van het schoolplein wordt is verwijderd en wordt gebruikt als tuin. De muurtjes in het terrein zullen blijven bestaan. De parkeerplekken op eigen terrein zullen met open of infiltreerbare bestrating worden aangelegd. Er zal circa 360m2 verharding van nieuwbouw daken bijkomen. Daar staat tegenover dat het schoolplein tuin is geworden. De hoeveelheid verharding zal over het totale terrein niet toenemen en met tuinen eerder afnemen, wat in de toekomst een gunstige uitwerking heeft voor de flora en fauna.

Door het planten van de Linden bomen zijn er meer bomen in de nieuwe situatie. In de toekomst is er de ambitie om nog meer linden bomen toe te voegen. In de nieuwe situatie is er 159 m2 meer groen oppervlak. Verder is er tegen de volledige lengte van het hek klimop geplaatst om zo een groenzone tussen de tuinen en het perceel van de achterburen te verkrijgen.

Effect

De nieuwbouw heeft geen negatief effect op de ecologie. Er wordt niet tegen de oudbouw aangebouwd. En we verwachten geen beschermde natuurwaarden Flora- en faunawet op het voormalig schoolplein. In de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) zijn geen waarnemingen opgenomen in het plangebied (gemeente Arnhem is lid van de NDFF).

Situatie voor en na wijziging

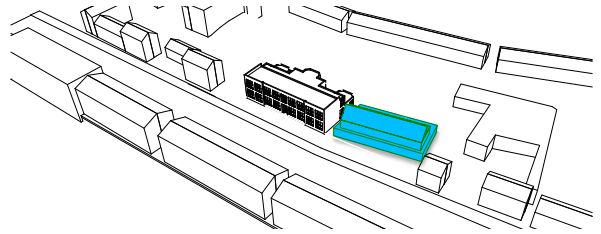
Onderwerp	Voor	Na
Oppervlakte verharding	1132,76 m ²	974 m ²
Bomen	24	17
Klimop	0 m	83 m
Reeds geplante Linden	0	8
Totaal bomen	24	25
Totaal klimop	0 m	83m
Totaal extra groen oppervlak	0 m ²	159 m ²

Waardevolle boom

Op het terrein staat een waardevolle boom. Deze dient tijdens de bouwfase als de beheerfase beschermt worden. We zullen op kort termijn een rapportage laten doen en aanleveren met daarin de inmeting en waardering van de boom. Hieruit zullen de publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke beschermende maatregelen met oplossingen voortvloeien. Publiekrechtelijk zaken als; Bomenlijst, APV, Bestemmingsplan, en aanlegstelsel, jaarlijkse vitaliteitsbeoordeling. Privaatrechtelijk zaken als: inmeting en waard beschrijving boom, notariële contracten m.b.t. tot gemeenschappelijke aansprakelijkheid voor boombehoud, boomonderhoud, en tuingebruik.

Stadsklimaat

De klimaatbestendighedsambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Volgens de Hitte-attentiekaart ligt het plangebied in een als geel aangegeven klimatologische eenheid, wat betekent dat het huidige stadsklimaat ter plekke behouden moet worden. Voorkomen moet worden dat door de geplande ontwikkelingen het huidige stadsklimaat verslechterd. Deze ambitie kan specifiek voor dit gebied invulling worden gegeven door geen toename aan de mate van bebouwing en verharding van de planlocatie ten opzicht van de huidige situatie.



massastudie

Toetsing aan de milieuwetgeving

Met dit plan is dit wel het geval hebben we compenserende maatregelen getroffen door extra groen bij te planten in de buitenruimte van de geplande bebouwing. Verder is de bestaande verharding van het oude schoolplein vervangen door gras en zijn er Linden bij gepland waardoor de algehele situatie niet gelijk blijft maar juist verbeterd. In het hoofdstuk Ecologie is dit nader toegelicht.

Geluid

Op de locatie word een geluidgevoelige bestemming 'wonen' gerealiseerd. De locatie ligt niet binnen een op de grond van de wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn of weg. De locatie is omgeven door een aantal 30 km/uur wegen. Vanwege een goede ruimtelijke ordening en het beleid van de gemeente Arnhem om de wettelijke geluidwering van de gevel te waarborgen wordt de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevel berekend.

Als normering bij woningen geldt dat ook voor 30- kilometer wegen een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien de geluidsbelasting mogelijk meer dan 53 dB zal bedragen.

Adviesbureau de Haan heeft onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting. In hun rapportage s.14.158.00 gedateerd 30 juni is vastgelegd wat het wettelijk kader, uitgangspunten en modellering, rekenresultaten en conclusie zijn van dit onderzoek.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen belemmering is om de bestemming van maatschappelijk naar wonen mogelijk te maken. De geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van de 30 km/uur weg bedraagt maximaal 51 dB.

De geluidsbelasting is lager dan 53dB en geeft geen belemmering voor het realiseren van het plan.

Hinder

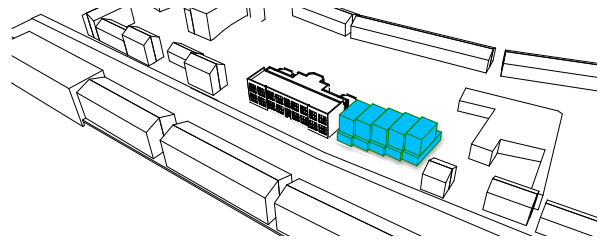
Naast de betreffende locatie is reeds een garagebedrijf aanwezig. De locatie wordt geherstructureerd tot woongebied. Dit heeft geen extra milieuruimte tot gevolg. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering zijn garagebedrijven milieucategorie 2 bedrijven. In een rustige woonwijk geldt voor milieucategorie 2 bedrijven (garages) ten opzichte van woningen een richtafstand van 30 meter. In een gemengd gebied (wonen naast werken) geldt voor milieucategorie 2 bedrijven ten opzichte van woningen een richtafstand van 10 meter. De locatie ligt binnen het gebiedstype gemengd gebied. De afstand garage woonhuizen is 20 meter dus de ontwikkeling past op deze locatie.

Water

De Waterwet geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op het eigen terrein moet worden verwerkt. Daarnaast zullen we, indien we dat nodig achten, een onderzoek doen naar de infiltratie capaciteit van de grond. Het bestaande verharde schoolterrein zal als tuin voor de gerealiseerde woningen dienen. Een deel van het terrein zal als parkeerterrein worden ingericht. In het hoofdstuk Ecologie geven we middels een groen tabel en situatie tekeningen in bijlagen van dit document nader toelichting

Het dak van de nieuwbouw woningen heeft een oppervlak van 360m². Ter compensatie is het terrein wat verhard schoolplein was aan de achterzijde van het schoolgebouw verwijderd. Dit worden tuinen voor de woningen. Het parkeerterrein en de rijbaan zal worden gerealiseerd met open en water passeerbare bestrating.

Om de riolering niet verder te belasten is het beleid van de gemeente Arnhem om het regenwater dat afstroomt van nieuwe verharde oppervlakten op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd.



massastudie

Toetsing aan de milieuwetgeving

De hoeveelheid verharding zal afnemen. De locatie is geschikt om infiltratie toe te passen. Regenwater van alle nieuwe verharde oppervlakte zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein

Bodem

Van der Poel heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om na te gaan of er al dan niet sprake is van bodemverontreiniging. Het betreft rapport 2014.075 van maart 2014. Een deel van de locatie is ook nader onderzocht, dit betreft rapport 2014(ao).075

Vooronderzoek

Via de gemeente Arnhem heeft de opdrachtgever het rapport van de firma Econsultancy ontvangen, bekend onder project nummer 13045402 ARN.GEM.HIS. Hieruit blijkt dat op de locatie niet eerder bodemonderzoek is uitgevoerd. Op de locatie is vanaf 1926 een schoolgebouw aanwezig. Bekend is dat er een ondergrondse 5000 liter tank aanwezig is. De tank is in 1981 gereinigd en afgevuld met zand. De ligging van de tank is niet bekend

Uit informatie van de gemeente bleek dat er op het aangrenzende perceel met de garage aan de oostgrens van de Rosendaalsestraat 373 diverse olie opslagen aanwezig zijn geweest, 2 brandstoftanks met afleverzuil, een wasplaats en een parkeerterrein voor auto's, gesteld wordt dat mogelijk vanuit dit perceel grensoverschrijdende verontreinigingen te verwachten zijn.

Aanvullend onderzoek is gedaan naar aanleiding van informatie vanuit de gemeente Arnhem dat mogelijk perceel overstijgende verontreinigingen zouden zijn te verwachten vanuit een perceel ten noordoosten van de Rosendaalsestraat 373. Dit perceel is kadastraal als perceel 7964 aangegeven. Rapport is bijgevoegd aan dit document.

Zintuigelijke waarneming

Bij een boring is een bijmenging van puin en kolengruis aangetroffen. Bij een boring is een bijmenging van kolengruis waargenomen. Ter plaatse van de ondergrondse tank welke is aangetroffen ten zuiden van het schoolgebouw zijn bij geen van de boringen olie water reacties waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

Grond

Uit de analyse blijkt dat ter plaatse van de oostelijke perceelgrens in de bovengrond licht verhoogde gehalten net boven de achtergrondwaarde zijn aangetoond voor metalen, PAK en PCB's

In de ondergrond van boring 6, waar zintuigelijk puin en kolengruis is aangetroffen, zijn licht verhoogde gehalten van metalen aangetoond.

Ter plaatse van de ondergrondse tank is minerale olie niet aangetoond in een gehalte dat de achtergrondwaarde dan wel de rapportagegrens overschrijdt.

In de bovengrond van het onverdachte terrein zijn licht verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond voor metalen, PCB en PAK. In de ondergrond overschrijdt het gehalte aan PCB de achtergrond waarde.

In de analyse van de boringen uit het aanvullend onderzoek zijn lager dan de gehalten aangetoond tijdens het verkend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit in de noordoosthoek wijkt niet af van de rest van de onderzoekslocatie. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van perceel overschrijdende verontreiniging.

Verder zijn in de grond zijn geen van de onderzochte parameters gemeten in een gehalte boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens

Toetsing aan de milieuwetgeving

Grondwater

Bij uitvoering van het veldwerk bleek dat de grondwaterstand dieper dan 5,0 meter onder peil van het maaiveld te zijn. Conform NEN 5740 heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Grondvoorziening ten behoeve van boombescherming

In het koopcontract wordt ten behoeve van boombescherming een artikel opgenomen als volgt:

Om de wortels van de bomen blijvend te beschermen tegen beschadiging is het aan de achterzijde van de tuin is niet toegestaan te graven t.b.v. een bouwkundige werken, woninguitbreiding, bouwkundige tuinafscheiding of een bergingsfundering. De erfafscheiding mag alleen een natuurlijke scheiding zijn bestaande uit heggen of andere beplanting. Indien er een bouwkundige erfafscheiding wenselijk is, mag die alleen op de daarvoor bedoelde aanwezige bouwkundige voorzieningen worden bevestigd. Bergingen mogen alleen op terrastegels worden gepositioneerd. Het is niet toegestaan om de grond te roeren ten behoeve van een bergingsfundering of andere bouwkundige werken.

In de bijlage van de Ruimtelijke onderbouwing zit een voorbeeld van extra bepaling in koopcontracten ten behoeve van de bescherming van de bestaande bomen.

Conclusie

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen (humane) risico's aanwezig. De grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik, vrijkomende grond zal op de locatie worden toegepast. Indien de grond buiten het werk wordt verwerkt of grond van buiten het werk wordt aangevoerd dient deze conform de regels van het besluit bodemkwaliteit en/of actief bodembeheer af te worden gevoerd en/of verwerkt.

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke procedure en nieuwbouw op de onderzoek locatie.

Archeologie en cultuurhistorie

Omdat er geen grootschalig verandering in het terrein of bij bomen zal plaatsvinden is er geen kans dat er cultuurhistorisch en archeologische vondsten worden gedaan.

Verkeerskundige aspecten

De bouw van woningen zal leiden tot minder verkeer ten opzichte van de vorige bestemming. Er zal op eigen terrein plekken worden gereserveerd voor het parkeren van de auto's behorende tot de huishoudens.

Vanuit de vorige functie als school is een parkeerplek per lokaal gerekend. Met acht lokalen betekend dit 8 parkeerplekken. Dit parkeren vind in de huidige situatie plaats op de openbare weg. De school bied plek aan 4 grondgebonden woningen. De nieuwbouw bied plek aan 5 woningen.

In totaal worden er 7 parkeerplaatsen aangelegd. Hiervan zijn er 7 voor de 5 nieuwbouwwoningen. Volgens de parkeernorm voor de woningen zouden er 14 parkeerplaatsen nodig zijn (6 voor de woningen in de school en 8 voor de nieuwbouwwoningen). Er wordt toch in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte behorend bij het woonprogramma. Dat komt omdat de schoolfunctie tot voor de functiewijziging ook een aandeel autoverkeer genereerde en dat bij de schoolfunctie ook gebruik werd gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte (tegenover het gebouw). Immers er is nooit parkeergelegenheid op het voormalige schoolterrein aangelegd. Personeel en ouders gebruikten, ook de laatste decennia waarin de school nog functioneerde, de bestaande parkeergelegenheid. Er kunnen 8 parkeerplaatsen gesaldeerd worden: één parkeerplaats per klaslokaal in de school. Het

Toetsing aan de milieuwetgeving

aantal te realiseren parkeerplaatsen komt hiermee op 6 (=14-8), er worden 7 gerealiseerd en daarmee wordt aan de norm voldaan. Er is één extra parkeerplaats op eigen terrein van de oostelijke woning gerealiseerd, maar deze is persoonlijk eigendom. Deze situatie is daarmee volledig geaccepteerd en dient als uitgangspunt.

De parkeervoorziening functioneert voor de bewoners in samenhang met de straatparkeergelegenheid en de uitwisseling daartussen is voor bewoners en bezoekers noodzakelijk. Het terrein mag daarom niet worden afgesloten. De parkeerplaatsen zijn niet persoonlijk toegewezen.

De laad- en losactiviteiten kan op eigen terrein plaatsvinden. De inrit zal door de bewoners gebruikt worden voor parkeren bij de achtertuin. Deze inrit wordt gedeeld gebruikt met de gebruikers van het perceel gelegen aan de Sint Janskerkstraat 86a. Hier geldt recht van overpad voor de huidige en toekomstige gebruikers. In goed overleg met het SLAK, in de persoon van William Willems is samen met de opdrachtgever besloten om de parkeeroplossing gezamenlijk op te lossen en eenduidig vorm te geven waarbij de benodigde parkeerplekken weliswaar op eigen terrein worden gerealiseerd, maar de afwikkeling van de verkeersbewegingen zich onttrekt aan de perceelgrens.

Voor beide gebruikers is het in het belang om hier een gezamenlijke oplossing voor te hebben waardoor het terrein efficiënt kan worden benut en in esthetische zin een betere oplossing mogelijk is. Langs de inrit en het parkeerterrein is een informele route denkbaar welke de Sint Janskerkstraat met de Rosendaalsestraat verbindt. De inrichting van de parkeeroplossing zal zo zijn dat dit de auto te gast is en er ruimte is voor voetgangers. Hierbij is aandacht voor de bestrating en de inrichting deze ruimte middels beplanting en groen.

Ruimtelijke aspecten

De functiewijziging van de locatie naar woonbestemming zal een ruimtelijke effecten hebben. Naast de school komt een kloek woongebouw met dezelfde hoogte als het schoolgebouw. Het woongebouw bestaat uit 5 herenhuizen met een symmetrische verschijningsvorm en een gevel hiërarchie die, net als de school, trapsgewijs tot stand komt. De verschijningsvorm is in samenspraak met de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Arnhem tot stand gekomen.

De woningen staan in lijn met de schoolgevel en krijgen een eigen voortuin die aansluit op het huidige straatprofiel. Tussen de aansluiting van de voortuinen en het trottoir zal een gemetselde muurtje worden gemaakt die in lijn is met de huidige situatie.

De ontsluiting (tussen de panden Rosendaalsestraat 373 en 371a) zal qua karakter niet wijzigen. Door de realisatie van de woningen zal de ruimtelijke kwaliteit van de situatie aan de Rosendaalsestraat verbeteren. Er is geen toename van verkeersdruk te verwachten, en de op dit moment hinderlijke ruimtelijke effecten (slecht onderhoud en slecht verzorgd groen) zal afnemen of beëindigd worden.

Programmatische aspecten

Door het realiseren van een woningen in de bestaande bebouwing wordt een karakteristiek schoolgebouw in de straat beschermd tegen verval en opnieuw in gebruik genomen. Daarmee wordt voldaan aan het beleidsmatige uitgangspunten van functiemenging en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In deze zelfde ontwikkeling beogen we nieuwbouwwoningen te realiseren. Met de bouw van de nieuwbouwwoningen wordt voorkomen dat het landschap en aangezicht vanuit de straat in verval raakt of met hekken moet worden afgezet.

Uitzicht door bouwhoogte.

Door de nieuwbouw wordt het open veld naast het schoolgebouw van de Rosendaalsestraat 373 opgevuld met 3laagse nieuwbouwwoningen met een voortuinen. Hierdoor kijken de overburen op de Rosendaalsestraat niet meer uit op het trapveldje met daarachter de schuttingen en achterzijde van de woningen aan de st Janskerkstraat. Het grasveld wordt nu niet beheerd of onderhouden en is voorzien van een stalen hek met punten. In de toekomst zullen zij tegen groene voortuinen aankijken. Wij komen tot de conclusie dat daarmee het zicht op achterzijde van woningen wordt vervangen door zicht op groene voortuinen.

Er is geen directe inblik tussen de verblijfsruimte van bestaande bebouwing en de nieuwbouw. In de nieuwe situatie grenzen de tuinen met groen aan elkaar en fungeren die als buffer tussen de woningen. Er is dus geen sprake van een hinder in privacy.

De nieuwe bebouwing wordt in lijn met de huidige bebouwing van nummer 373 gepositioneerd en in minder diep dan de aangrenzende zijgevel. Daardoor ontstaat er niet tot nauwelijks slagschaduw van de nieuwbouw in de aangrenzende diepe tuinen. De slagschaduw van de nieuwbouw valt voornamelijk in de eigen diepe tuinen op het noorden en vormt dus geen hinder voor omwonenden.

Met deze omschrijving van de omgevingshinderaspecten willen we aangeven dat de nieuwbouw geen aanmerkelijke negatieve effecten voor de bestaande omwonenden zal opleveren.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in uitbreiding van woningen waar de combinatie wonen mogelijk maakt. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Arnhem.

Kuiper makelaardij heeft naar aanleiding van verkoopgegevens onderzoek gedaan naar de behoefte van woningen in Arnhem Noord. Hieruit blijkt dat er een sterke behoefte is aan eengezinswoningen, woningen zowel in bestaande bouw als

nieuwbouw met goede afmetingen in een juiste prijs kwaliteit verhouding worden goed verkocht. Daarnaast is er een trend gaande dat jonge gezinnen graag in stedelijk gebied wonen. De te realiseren woningen zullen in deze behoefte kunnen voorzien.

De ontwikkeling is een initiatief van de eigenaar van de betreffende locatie. De eigenaar van de locatie neemt de planontwikkelingskosten voor zijn rekening. De interne gemeentelijke kosten worden via de leges vergoed. Er vinden ten behoeve van het initiatief geen aanpassingen in het openbaar gebied plaats. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Bijlage

In opdracht van de heer Van Hunen

Project: St Jannsschool Rosendaalsestraat 373

Projectnummer: 1314

Uitvoering door: Ir J. Steenkamp en Ir W Oostendorp

Datum: 8 februari 2016



Bijlage I kontraktuele borging parkeerplaatsen

Een vergelijkbare artikel zal in de koopakten komen voor de nieuwbouw, hierin wordt beschreven dat de kopers van de nieuwbouw een achtste eigenaar worden van het mandelig perceel met kadasternummer: gemeente Arnhem, sectie R, nummers 8290, en dit perceel zal als parkeerplaats dienen.

Artikel 10.

Bestemming tot gemeenschappelijk nut en Reglement mandelige zaak.

Verkoper en koper krijgen door overgang van het verkochte ingevolge deze akte de mandelige zaak in gemeenschap, verkoper voor het acht/negende gedeelte en koper voor het één/negende gedeelte. Verkoper en koper als deelgenoten in de mandelige zaak bestemmen deze tot gemeenschappelijk nut van:

het verkochte; en de acht aan verkoper toebehorende registergoederen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie R, nummers 8284, 8286, 8292, 8293, 8285, 8288, 8289 en 8287, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens - en - oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6013994, en stellen ter zake van de regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende reglement vast:

A. Het aandeel

1. Het aan elke deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel. 12
2. Een aandeel kan wel los van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. Een deelgenoot die hiertoe op zijn kosten wil overgaan, teneinde zich te bevrijden van zijn draagplicht in de toekomstige lasten van onderhoud, --reiniging en/of vernieuwing, kan de overige deelgenoten niet dwingen om daaraan mee te werken
4. Indien en voor zover zulks voor het onverkort door de overige deelgenoten kunnen blijven uitoefenen van hun rechten nodig is, is de overdragende partij verplicht tegelijk met

de overdracht, eveneens op zijn kosten, een recht van opstal of erfdienstbaarheid vestigen.

5. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan diegene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.

6. De verkrijger is met de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van diens draagplicht in de gemeenschappelijke kosten van de mandelige zaak verschuldigd is aan een of meer van de overige deelgenoten of de beheerder

B. Verdeling

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

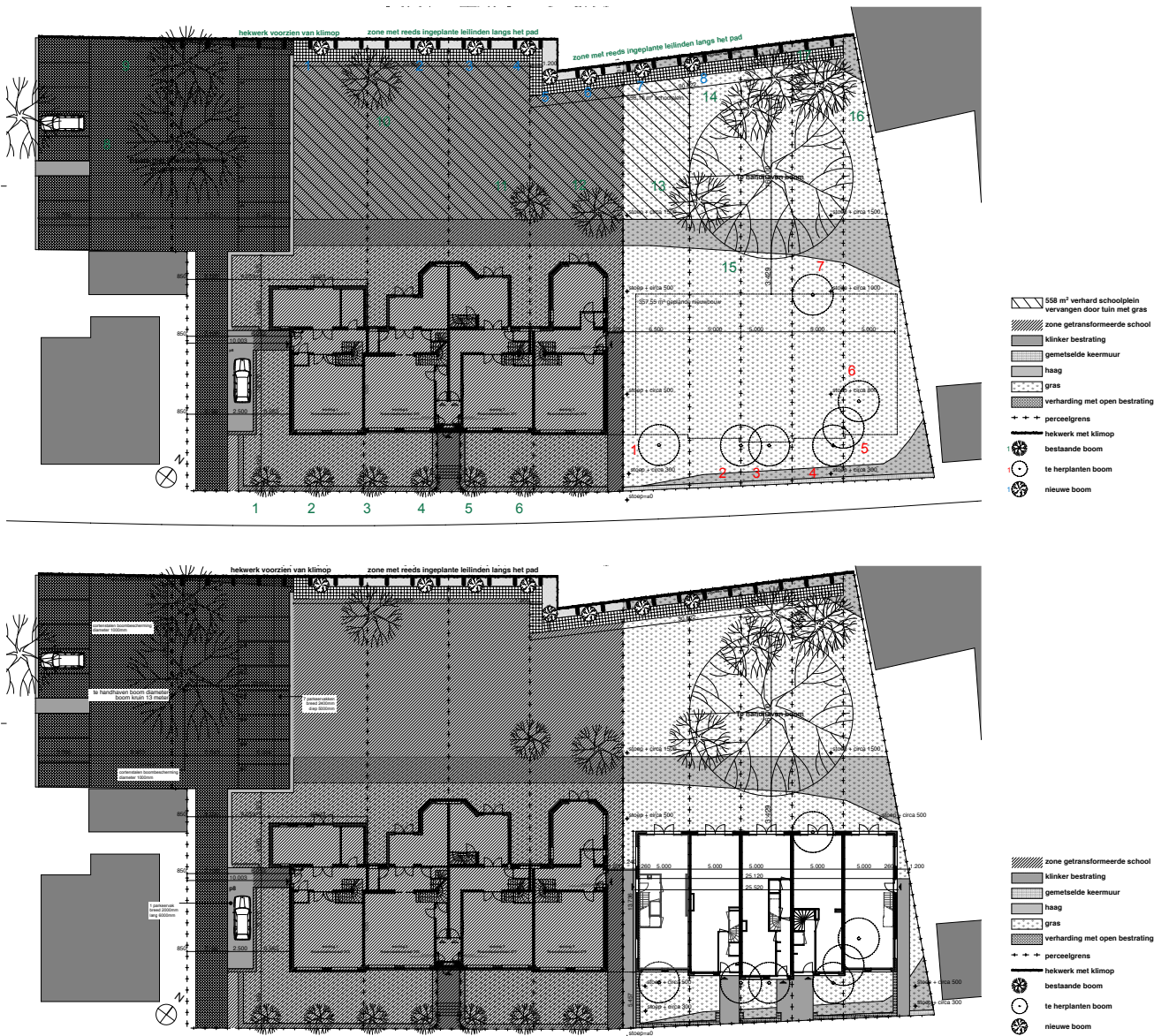
C. Gebruik

1. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid:

De mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de objectieve bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak. Met name wordt ten deze ter zake van het gebruik bepaald dat de mandelige zaak uitsluitend dient voor het stallen van personenauto's. De deelgenoten zullen geen belemmerende obstakels in- of op de mandelige zaak aanbrengen.

2. De omvang van ieders aandeel is bepalend voor de mate waarin een deelgenoot ten opzichte van andere deelgenoten gerechtigd is tot de uitoefening van het vermelde gebruiksrecht.

Bijlage 2 tekeningen bomenbalans



Bijlage 3 Extra bepaling in koopcontracten bescherming bestaande bomen.

Extra bepaling in koopcontracten Rosendaalsestraat in Arnhem:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de boom in het achterterrein, staande op 'het perceel' de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie R nummer*s *, *, *en *, staat op de gemeentelijke 'Waardevolle bomenlijst'. Daarmee is het een beschermde boom en gelden er vanuit gemeentelijk beleid voorwaarden.

De eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie R nummers *8293, *8285, *8288, *8289 en *8287, hierna ook te noemen 'de eigenaren' zijn verantwoordelijk voor duurzame instandhouding van bedoelde boom.

Belangrijk contractueel aspect van het boombehoud is het feit dat het wortelpakket en de kruin zicht uitstrekt over minstens drie percelen. (De omvang van het wortelpakket kan met een vuistregel globaal gelijkgesteld worden aan de kruinprojectie van de boom plus 1 meter). Daarbij zijn in de situatie van Rosendaalsestraat 373 het wortelpakket en de taludsituatie een geheel. Hoewel er maar één perceel de eigenaar van de boom is, moet de behoudplicht en wat daar uit volgt ondeelbaar tot de gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betreffende percelen behoren. De naastliggende percelen zijn dus mede verantwoordelijk voor de duurzame instandhouding van de boom. Via wortelpakket en kruin zijn deze percelen immers met elkaar verbonden in de taak tot behoud van de boom. Maatregelen, bouwactiviteiten, tuininrichting en erfscheidingen die het wortelpakket, de kroon van de boom en het talud kunnen aantasten zijn kritisch.

De eigenaren van alle percelen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het behoud van de boom, en daarmee voor het onderhoud, de veiligheid en de bepalingen ten aanzien van de ondergrond en de opstallen binnen het bereik van het wortelpakket. In het geval van deze specifieke boom is het aanwezige talud een groeiplaatsfactor van belang.

Op grond van de plaatsing op de gemeentelijke Waardevolle bomenlijst gelden beschermingsvoorwaarden volgens de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna ook te noemen: 'APV';).

Maar ook in het bestemmingsplan voor de nieuw te bouwen woningen zal een aanlegvergunningstelsel worden belegd op het achtertuinen-gebied. Dit zal regelen dat er in of op de grond geen werken mogen worden verricht of opgericht tenzij na voorafgaand een vergunning voor die werkzaamheden is aangevraagd en verleend. Daarmee heeft de gemeente controle over activiteiten die de boom eventueel zouden kunnen schaden.

Dat betekent dat het vergunningvrij bouwen in deze achtertuinen niet van toepassing is (denk aan gebouwde erfscheidingen, tuinhuisjes, terrassen, vijvers enzovoort). Voor alle werkzaamheden moet een vergunning worden aangevraagd. Alleen werken die zodanig worden uitgevoerd dat het wortelpakket niet wordt aangetast, zullen toelaatbaar zijn.

Op grond van het vorenstaande verklaart koper bekend te zijn met de volgende bepalingen/stukken, die deel uitmaken van deze overeenkomst:

1. De gemeentelijke boomdeskundige heeft een korte rapportage opgesteld over de boom. De globale plaats en (kruin)omvang, beschrijving van de boom en de vitaliteit van de boom, en de implicaties en regelgeving vanuit de plaatsing van de boom op de bomenlijst zijn daarin vermeld. Deze rapportage is als bijlage gehecht aan dit koopcontract.
2. Er is een inmeting van de stam en kruinprojectie op (digitale) tekening aanwezig, waarin ook het hoogteverloop van het terrein (ter plaatse van het wortelpakket) wordt aangegeven. Deze tekening is als bijlage gehecht aan dit koopcontract.
3. Aan dit koopcontract is als bijlage gehecht het document van 'Norm Instituut Bomen' (landelijke richtlijnen boomverzorging) en de link naar de gemeentelijke eisen en randvoorwaarde voor waardevolle bomen uit de APV (afdeling 5, art. 4.5.1 t/m 4.5.11).
4. Omdat de boom op de beschermde bomenlijst staat, zal de gemeente jaarlijks een Boom Veiligheids Controle (BVC) laten uitvoeren op haar eigen kosten. De uitvoering en kosten van de maatregelen uit het inspectieadvies zijn voor de eigenaren. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een erkend Boomverzorgingsbedrijf.
5. Aan dit koopcontract worden gehecht de 'bomenposter, snoeien' en de 'bomenposter, werken rond bomen'. Tevens heeft de gemeente bij wijze van voorbeeld een onderhoudsplan voor de boom verstrekt, waarvan ook een exemplaar aan dit koopcontract is gehecht.
6. In de bestemmingsplanherziening om de nieuwbouw van de woningen planologisch mogelijk te maken, zal de gemeente een aanlegvergunningstelsel op het achtertuingebied van de boomkruin worden opgenomen.
7. De ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek tot bestemmingsplanherziening zal de door u op te stellen kontraktuele afspraken en garanties moeten bevatten als een noodzakelijk onderdeel van de vergunningaanvragen.

In de akte van levering zal een kwalitatieve verplichting worden gevestigd waarin wordt vastgelegd dat de 'buren' bekend zijn met het feit dat de kluit en wortels onder hun erf doorlopen en dat zij alles moeten nalaten wat het welzijn van de boom zou kunnen schaden.

Tevens wordt in de akte van levering een erfdienstbaarheid gevestigd waarin wordt vastgelegd dat de boom er mag staan, dat de wortels onder de erven door mogen steken en dat de takken boven de erven mogen hangen en dat het als een plicht moet worden gezien één en ander te gedogen in afwijking van artikelen 42 en 44 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Sint Jansschool Arnhem
nieuw

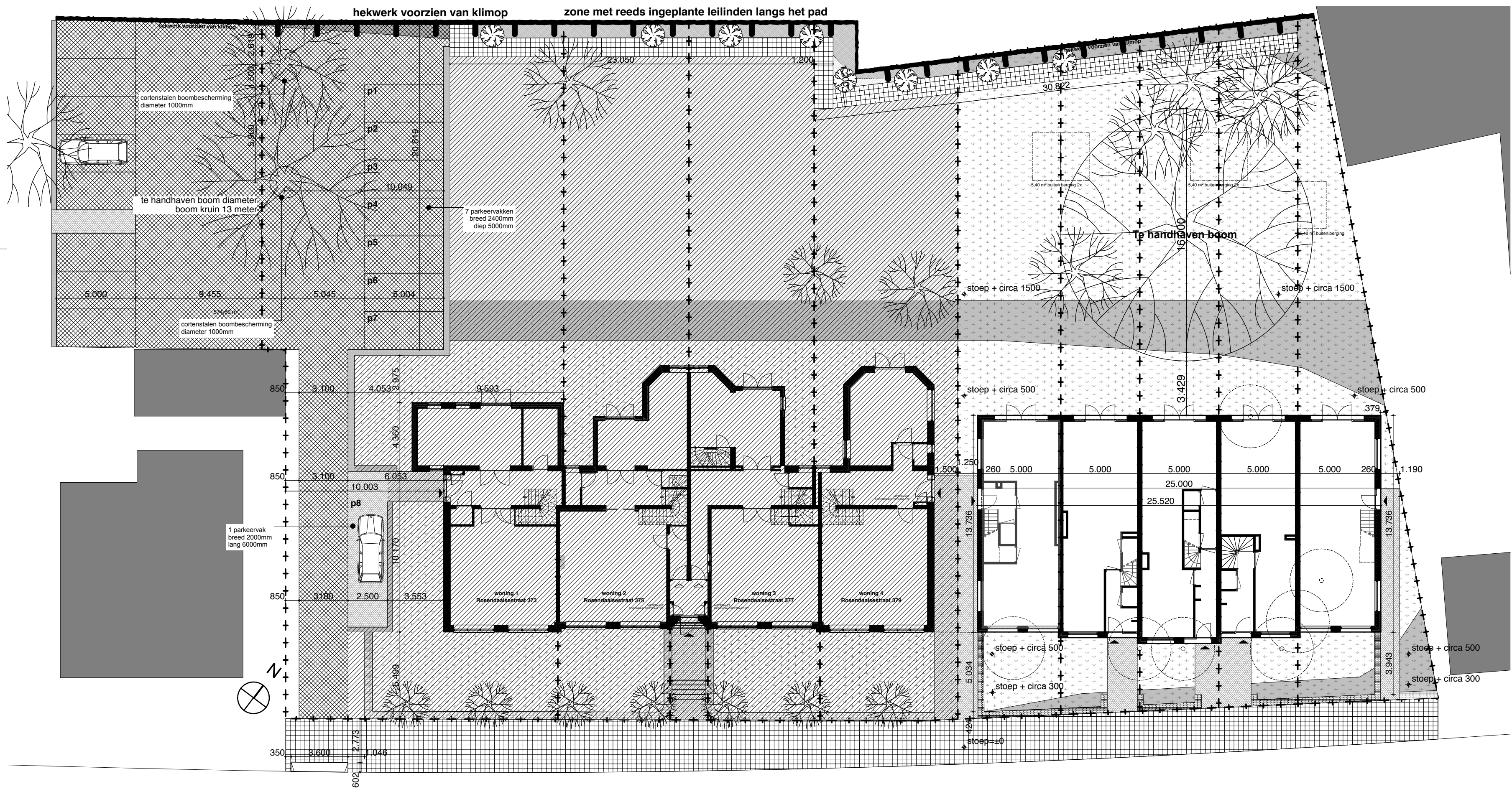
terreininrichting
totaal bestaand
1314

Fase

BA TER-02

1:200

03-05-2016



- oprit
- trottoir
- zone getransformeerde school
- klinker bestrating
- gemetselde keermuur
- haag
- gras
- verharding met open bestrating
- perceelgrens
- hekwerk met klimop
- bestaande boom
- te herplanten boom
- nieuwe boom

Studio O×L

Sint Janschool Arnhem
nieuw

Omschrijving

terreininrichting
totaal nieuw
1314

Werknummer

Bladnummer

Fase

BA TER-02

Schaal

1:200

Editie

Datum

03-05-2016

B