

Singravenlaan, vraag en aanbod Ronde 2

Te publiceren vrijdag 12-01-2017, wegens het ontbreken van antwoorden hebben wij deze datum niet gehaald.

Onderstaand de integrale weergave van de vragen die wij hebben ontvangen. Daaronder treft u de antwoorden aan.

Is het binnen de huidige gestelde kaders, het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden toegestaan om een halfverdiepte parkeervoorziening te realiseren waardoor het mogelijk wordt onder het appartementencomplex te parkeren?

Ja, dat is mogelijk binnen de door u genoemde kaders.

1 appartementen moeten gemiddeld 60 m² zijn:

a wordt hiermee Verhuurbaar Vloeroppervlak bedoeld of Bruto Vloer oppervlak?

Zoals vermeld in de stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen de woningen gemiddeld 60 m² GBO groot zijn, GBO staat voor gebruiksoppervlakte.

b moet dit exact 60 m² zijn of is er een bandbreedte

c of wordt bedoeld minimaal 60 m² gemiddeld

Wij zien op deze locatie alleen een ontwikkeling van zelfstandige woonruimte welke geschikt is voor een brede doelgroep, een afmeting van rond de 60 m² GBO past daarbij. Aangezien wij uitgaan van een gemiddelde kan het goed zijn dat er grotere en kleine woningen worden gerealiseerd. Het rekenkundige gemiddelde per woning dient de 60 m² GBO te benaderen.

2 In de bijgeleverde parkeernorm staat:

Functie Norm Aandeel bezoekers

Appartement 1,5/appartement 0,3/appartement

tevens: Bij de berekeningen wordt uitgegaan van 25% parkeren op eigen terrein

Parkeernorm 1,8 bij 75% parkeren op eigen terrein. Aangezien er als eis gesteld

wordt dat al het parkeren op eigen terrein gerealiseerd moet worden is onze

vraag:

a moeten wij 1,5 parkeerplaats per appartement rekenen op eigen terrein of

moeten we 1,8 parkeerplaats rekenen per appartement.

De parkeernorm stelt een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement op eigen terrein, waarvan 0,3 voor bezoekers.

b Kunt u aangeven of dan alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn

of niet. En of openbaar toegankelijk zijn invloed heeft op de gestelde

parkeernorm.

Het parkeerterrein mag niet worden afgesloten. Over het openbaar toegankelijk zijn van de parkeerplaatsen hebben we niets opgenomen, het heeft geen invloed op de parkeernorm.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden staat dat de te realiseren zelfstandige woningen

gemiddeld 60 m² GBO groot moeten zijn. Betreft dit een minimum? Of dienen alle te realiseren

woningen gezamenlijk gemiddeld 60 m² GBO groot te zijn?

Het rekenkundige gemiddelde per woning dient de 60 m² GBO te benaderen.

- Zijn de bewoners/omwonende op enige manier geïnformeerd over de verkoop van het perceel en mogelijke ontwikkelingen? Er wordt in de stedelijke randvoorwaarden gesteld dat de omwonende er waarschijnlijk vanuit gaat dat de locatie openbaar groen blijft.

Nee, de bewoners/omwonenden zijn niet geïnformeerd. De bestemming maakt een ontwikkeling mogelijk en die bestemming rust al enige tijd op het perceel (geconsolideerde versie 2011-10-24). In overleg met de koper en het wijkteam Leefomgeving kunnen we omwonenden informeren over de verkoop en de plannen.

- Wat betreft het aantal bouwlagen. Telt het aantal bouwlagen vanaf de eerste verdieping dat een bouwlaag de functie wonen heeft?

Nee, iedere bouwlaag telt mee, vandaar dat er ook een maximale hoogte bouwhoogte is aangegeven in [Tekening 2017-RO-00004](#), te downloaden via de site.

- Fictief: Als er 100 appartementen worden gerealiseerd, dienen er dan 150 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd? Evt. graag voorzien van toelichting.

Ja, dat klopt. Voor een toelichting verwijzen wij graag naar de beschikbare documenten op onze site.

Hoe wordt de grond opgeleverd?

In huidige staat.

-Is de grond vrij van obstakels? Geen oude funderingsresten? Geen oude olietank?

Volgens het Verkennend Bodemonderzoek is de olietank verwijderd in 1996. De voormalige bebouwing is weergegeven in bijlage 2 van het Verkennend Bodemonderzoek. In de boorbeschrijvingen wordt geen funderingsresten genoemd.

-De grond is licht verontreinigd. Kan de grond gewoon worden afgevoerd? Of moet er eerst aanvullend bodemonderzoek plaatsvinden?

Op pagina 9 van het Verkennend Bodemonderzoek staat voor dat hergebruik buiten de locatie de regels van het Besluit Bodemkwaliteit moeten worden gevolgd, hierover dient overleg gevoerd te worden met het bevoegd gezag.

-Kan de grond op locatie worden hergebruikt?

Op pagina 9 van het Verkennend Bodemonderzoek staat dat de grond in principe op locatie hergebruikt kan worden.

-Mag er op het blok van 15 meter en 21 meter een extra laag worden gemaakt? Met andere woorden: werkt de gemeente mee aan aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt?

De weergegeven hoogten zijn definitief. Aanpassing van de hoogten kan, mits de juiste planologische procedure wordt bewandeld.

-De parkeernorm is niet afgestemd op de grootte van de appartementen, noch op de functie.

*Kan de parkeernorm worden aangepast? Bijvoorbeeld conform het bestemmingsplan voor de Marechausseekazerne aan de Thomas á Kempislaan?

Nee.

*Kan de parkeernorm worden aangepast als het zorgappartementen worden?

Nee, indien zorgappartementen worden gerealiseerd cf. geldende bestemming Wonen blijft de parkeernorm 1,5.

-Wanneer er een open dek boven het parkeren wordt gemaakt, kan deze dan hoger zijn dan in het bestemmingplan aangegeven?

(een pergola mag wel 2,5m hoog zijn)

Nee, bovenop de parkeergarage mogen erfafscheidingen en pergola's e.d. worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 2,5 mtr.

-Welke subsidies geven jullie als gemeente voor het bouwrijp maken van de grond?

Geen.

- kan de grondaankoop (in geval van overeenstemming) later overgedragen worden (bijv. na afgifte Omgevingsvergunning)?

Dit i.v.m. fiscale en juridische voordelen. Gemeente zou in dat geval rente in rekening kunnen brengen als compensatie voor latere overdracht.

Ja, die mogelijkheid is er.

-Is er mogelijkheid om een/de gemeenschappelijke fietsenstalling buiten de bouwblokken als bijgebouw te realiseren?

Nee, op dit punt zullen we geen medewerking aan een planologische procedure verlenen.

-Kunnen jullie korting geven op de gemeentelijke belastingen om het project rendabeler te maken?

Nee.

-Wanneer we kijken naar het ontwerp: welke gebouwstructuur zou het beste passen binnen het stedelijk plan?

De bouwblokken geven de structuur aan, de ruimte tussen de bouwblokken kan opgevuld worden, mits de juiste planologische procedure wordt bewandeld.

-Welke invulling van het binnenterrein zien jullie voor ogen?

Het binnenterrein heeft de bestemming Wonen maar mag, zonder planologische procedure, niet anders bebouwd worden dan als parkeerterrein.

-Het realiseren van een daktuin: welke voorwaarden stellen jullie hieraan vast?

Wij zien graag een hoogwaardige daktuin welke een positieve bijdrage levert aan de woon- en belevingskwaliteit.

-Bij een aantal gemeenten is er afwijking van 2,75 m in verdiepingshoogte mogelijk. Is dat hier ook mogelijk?

Nee.

-Welke mix van doelgroepen heeft jullie voorkeur voor dit gebied?

Wij zien op deze locatie alleen een ontwikkeling van zelfstandige woonruimte welke geschikt is voor een brede doelgroep, een afmeting van rond de 60 m2 GBO past daarbij. Wij hebben de doelgroep niet nader gespecificeerd, gezien de gemiddelde afmeting van de te realiseren woningen en het vermoedelijke huurprijsniveau zien wij een mix van ouderen/ senioren, starters/ young professionals, kleine gezinnen en werkende alleenstaanden als doelgroep.

Klopt het dat infiltratie op eigen terrein niet verplicht is? Alleen bij een toename van het verhard oppervlak. Zo ja, wat was het verhard oppervlak van de school?

Volgens de Waterwet dient de particulier het hemelwater op eigen terrein te verwerken te worden, indien er sprake is van nieuwbouw. De gemeente Arnhem heeft naar aanleiding van de Waterwet haar waterbeleid als volgt geformuleerd;

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- er grondwaterneutraal gebouwd moet worden.
- er geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstreams gelegen gebied te voorkomen.
- er maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling.
- regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering.
- er voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitloogbare materialen niet is toegestaan.

Graag verwijzen wij u naar "Gemeentelijk Rioleringsplan 5" en "Geohydrologisch Onderzoek Elsweide" voor meer informatie (te downloaden via de site).

Voor deze vraag is paragraaf 5.4.2 en Bijlage 2 en 3 van het Gemeentelijke Rioleringsplan van belang.

Compensatie van toename verhard oppervlak geldt alleen als men hemelwater gaat lozen op het oppervlaktewater. In Presikhaaf geldt dat ook voor het lozen van hemelwater op het riool, aangezien dit direct op het oppervlaktewater loost. Uiteindelijk is de vraag of watercompensatie nodig is, een vraag van het bevoegd gezag: in dit geval dus het waterschap. Kan men het water op eigen terrein verwerken (dik groen dak, blauw dak, grijswater circuit etc.) dan is compensatie niet nodig.

Het is wel goed om alvast rekening te houden met een grondwaterstand die door de klimaatverandering in de toekomst mogelijk wat hoger wordt.

Om uit te zoeken hoe groot het terrein voor de sloop was, hebben we historische foto's bekeken, een snelle berkeening komt uit op ongeveer 2300 m2. verhard terrein. Daar vallen inderdaad, daken, parkeerplaatsen en terrassen/voetpaden onder. Al is de laatste natuurlijk wat moeilijk te berekenen.

Mag de levering ook plaats vinden bij de verlening van de bouwvergunning binnen een termijn van 1 jaar.

Ja, die mogelijkheid is er.