

Cluster  
Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

# Bestemmingsplan

## Toelichting

## Colofon

Plan: Rosendaalseweg 503  
Gemeente: Arnhem  
Plannummer: 870  
IMRO-identificatie: NL.IMRO.0202.870-0201  
Huidige status: concept  
Plantype: bestemmingsplan  
Locatie:  
  
Projectleider:  
Datum: 13-11-2015



**Rosendaalseweg 503**

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Situering en begrenzing plangebied             | 5         |
| 1.2 Aanleiding en doel                             | 6         |
| 1.3 Opzet bestemmingsplan                          | 6         |
| 1.4 Geldende bestemmingsplan                       | 6         |
| 1.5 Leeswijzer                                     | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie</b> | <b>7</b>  |
| 2.1 Historische ontwikkeling                       | 7         |
| 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur           | 8         |
| 2.2.1 Ruimtelijke structuur                        | 8         |
| 2.2.2 Functionele structuur                        | 10        |
| 2.3 Actuele projectlocatie                         | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader</b>      | <b>13</b> |
| 3.1 Inleiding                                      | 13        |
| 3.2 Ruimtelijk beleid                              | 13        |
| 3.2.1 Rijks-, Provinciaal- en regionaal beleid     | 13        |
| 3.2.2 Gemeentelijk beleid                          | 14        |
| 3.3 Woonbeleid                                     | 14        |
| 3.4 Welstandsbeleid                                | 15        |
| 3.5 Verkeersbeleid                                 | 17        |
| 3.5.1 Rijksbeleid                                  | 17        |
| 3.5.2 Provinciaal en regionaal beleid              | 17        |
| 3.5.3 Gemeentelijk beleid                          | 17        |
| 3.6 Milieu- en omgevingsbeleid                     | 18        |
| 3.6.1 Geluid                                       | 19        |
| 3.6.2 Luchtkwaliteit                               | 19        |
| 3.6.3 Hinder                                       | 20        |
| 3.6.4 Externe veiligheid                           | 20        |
| 3.6.5 Groen en ecologie                            | 21        |
| 3.6.6 Water                                        | 22        |
| 3.6.7 Bodem                                        | 24        |
| 3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie               | 24        |
| 3.6.9 Energie en duurzaam bouwen                   | 26        |
| 3.6.10 Stadsklimaat                                | 27        |
| 3.7 Sport-, recreatie- en spelen beleid            | 28        |
| 3.8 Coffeeshopbeleid                               | 29        |
| 3.9 Prostitutiebeleid                              | 29        |
| 3.10 Overige beleidsuitgangspunten                 | 29        |

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen</b> | <b>31</b> |
| 4.1 Projectaanleiding                                                             | 31        |
| 4.2 Onderbouwing woonprogramma                                                    | 31        |
| 4.3 Stedenbouwkundig plan (kader)                                                 | 32        |
| 4.4 Openbaar gebied                                                               | 33        |
| 4.5 Ontwikkelingsvoorwaarden uitgeefbaar gebied                                   | 33        |
| <b>Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten</b>                                   | <b>37</b> |
| 5.1 Inleiding                                                                     | 37        |
| 5.2 Geluid                                                                        | 37        |
| 5.3 Luchtkwaliteit                                                                | 37        |
| 5.4 Hinder                                                                        | 38        |
| 5.5 Externe veiligheid                                                            | 38        |
| 5.6 Bodem                                                                         | 38        |
| 5.7 Groen en ecologie                                                             | 39        |
| 5.8 Water                                                                         | 39        |
| 5.9 Archeologie                                                                   | 40        |
| 5.10 Stadsklimaat                                                                 | 42        |
| <b>Hoofdstuk 6 Ruimtelijke effecten</b>                                           | <b>45</b> |
| 6.1 Inleiding                                                                     | 45        |
| 6.2 Beoordeling en afweging ruimtelijke effecten                                  | 45        |
| <b>Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording</b>                            | <b>47</b> |
| 7.1 Inleiding                                                                     | 47        |
| 7.2 Opzet van de regels                                                           | 47        |
| 7.2.1 Inleidende regels                                                           | 47        |
| 7.2.2 Bestemmingsregels                                                           | 47        |
| 7.2.3 Algemene regels                                                             | 48        |
| 7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen                                                | 48        |
| 7.3 Verantwoording van de regels                                                  | 48        |
| 7.3.1 Algemeen                                                                    | 48        |
| 7.3.2 Afzonderlijke bestemmingen                                                  | 49        |
| 7.3.3 Groen                                                                       | 49        |
| 7.3.4 Verkeer                                                                     | 49        |
| 7.3.5 Wonen                                                                       | 50        |
| 7.3.6 Dubbelbestemmingen                                                          | 51        |
| 7.4 Handhaving                                                                    | 51        |
| 7.5 Exploitatie                                                                   | 52        |
| <b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>                                                      | <b>53</b> |
| 8.1 Vooroverleg                                                                   | 53        |
| 8.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)                                    | 53        |

|                  |                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Criteria voor levensloopbestendige nieuwbouw</b> |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Akoestisch onderzoek</b>                         |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Nota van randvoorwaarden</b>                     |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>                      |

# Toelichting

bij het bestemmingsplan

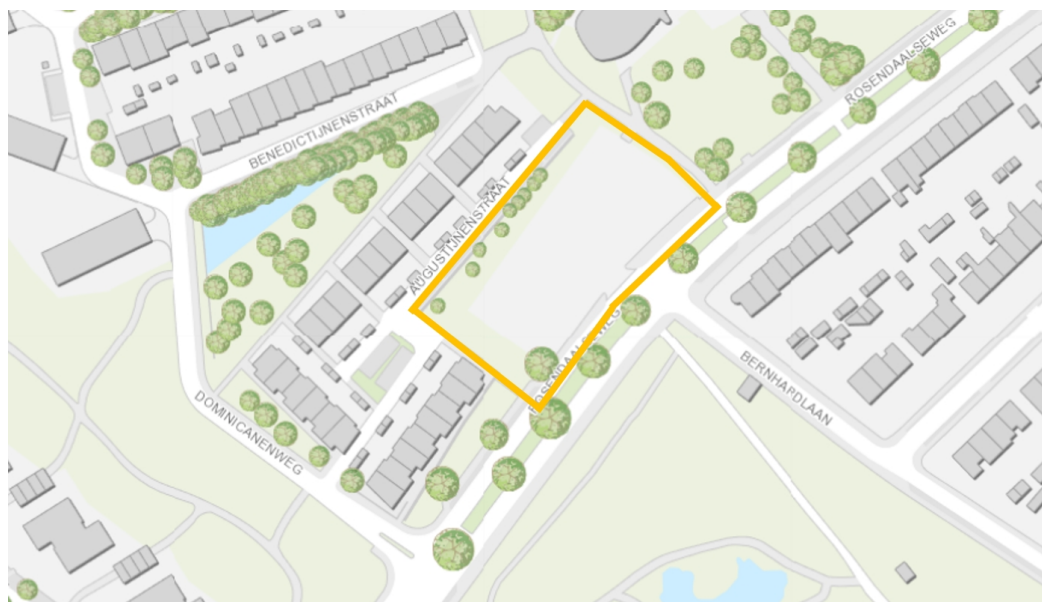
'Rosendaalseweg 503'

(plannummer: NL.IMRO.0202.870-0201)

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Situering en begrenzing plangebied

Aan de Rosendaalseweg 503 was jarenlang een brandstofverkooppunt (tankstation) van Shell gevestigd. Dit tankstation is inmiddels gesloten en afgebroken. Er zijn plannen om op deze locatie woningen te realiseren en dat wordt door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied aan de Rosendaalseweg

Het plangebied ligt aan de Rosendaalseweg (zie afbeelding 1.1) aan de rand van de wijk Angerenstein en Monnikenhuizen en wordt begrensd door de Augustijnenstraat in het noordwesten, de groenstrook voor de Opstandingskerk in het noordoosten, de Rosendaalseweg in het zuidoosten en de woningbouw aan de Augustijnenstraat in het zuidwesten.

De exacte begrenzing is op de verbeelding (plankaart) weergegeven. Afbeelding 1.2 geeft in vogelvlucht de locatie weer.



*Afbeelding 1.2: Vogelvlucht van het plangebied (bron: Obliet)*

## 1.2 Aanleiding en doel

Ten behoeve van de woningbouw is door de gemeenteraad een Nota van Randvoorwaarden vastgesteld (deze is bijgevoegd als Bijlage 3 ). Het plan is om op deze locatie maximaal tien percelen mogelijk te maken voor particuliere bouw, alsook dat de locatie voor een deel of als geheel als een CPO-project kan worden ontwikkeld. Dit nieuwe bestemmingsplan vertaalt deze randvoorwaarden naar een plankaart met (bouw)regels.

## 1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. Het SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

## 1.4 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Monnikenhuizen-Klarenbeek' bestemt een deel van het terrein als 'Detailhandel-motorbrandstoffen' en deels als 'Verkeer-verblijfsgebied' (tbv parkeren). Binnen deze bestemmingen is woningbouw niet mogelijk en hiervoor moet dus een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de wettelijke beleidskaders weer. Een beschrijving van het plan volgt in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de ruimtelijke aspecten van het plan. Hoofdstuk 7 behandelt de exploitatie en in hoofdstuk 8 komt het verloop van de bestemmingsplaprocedure aan de orde.



# Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

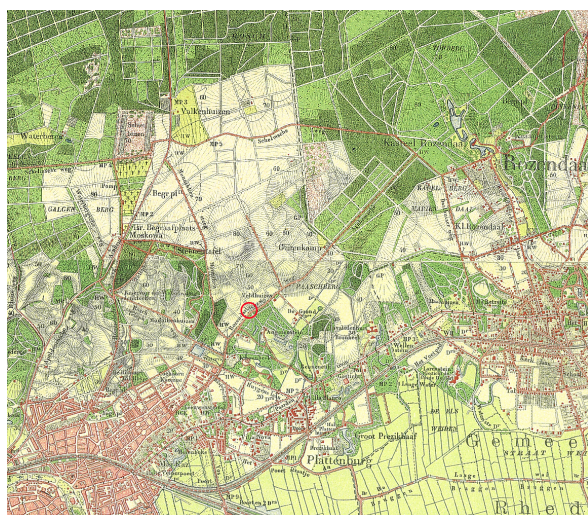
## 2.1 Historische ontwikkeling

De ontwikkelingslocatie is gelegen aan de Rosendaalseweg, een historische route.

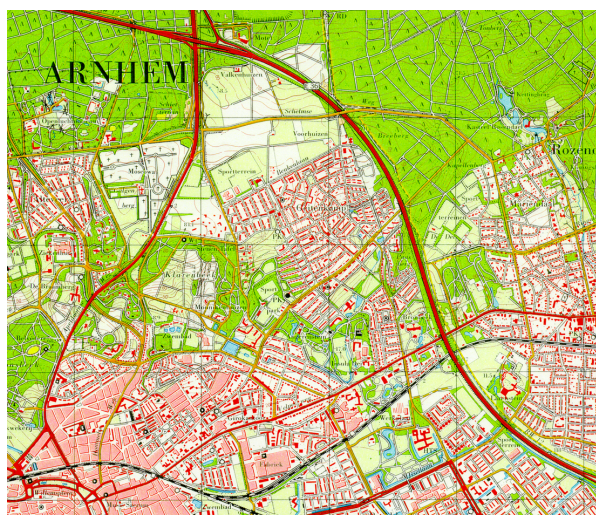
Al in de middeleeuwen splitste de weg buiten de Velper stadspoort van de ommuurde stad Arnhem zich in twee takken. Een doorgaande route ging over de Veluwezoom naar Zutphen; de latere Velperweg. De andere weg leidde naar en eindigde bij kasteel Rozendaal, één van de residenties van de graaf en latere hertog van Gelre; de Rosendaalseweg.

De weg voerde richting Paasberg over de heuvels langs velden en bossen. De hoger gelegen gronden waren door de ontbossing in de zestiende eeuw arm landbouwgebied geworden. Door de waterhuishoudkundige maatregelen van het historische landgoed Klarenbeek kwam het gebied weer meer in cultuur.

Maar waar in de loop der eeuwen langs de Velperweg een doorgaande occupatie en uiteindelijke verstedelijking (villabouw) ontstond, bleef de weg naar Rozendaal grotendeels onbebouwd. Het traject vanuit de stad door een van Arnheims vroegste uitbreidingsgebieden, de wijk Klarendal, kreeg een stedelijk karakter en heet daar de Rosendaalsestraat. Ter hoogte van het landgoed Klarenbeek bleef de weg een landelijk karakter houden, totdat in 1886 de stad Arnhem het landgoed aankocht en een zuidelijk deel als woongebied ontwikkelde (Angerenstein), en in de jaren dertig van de 20<sup>e</sup> eeuw aan de rand van de gemeente de wijk Geitenkamp werd gebouwd.



Afbeelding 2.1 Rosendaalseweg omstreeks 1900



Afbeelding 2.2 Rosendaalseweg omstreeks 1975

Na de oorlog werd Geitenkamp westelijk uitgebreid met de wijk Monnikenhuisen, maar het tussenliggende gebied (Park Klarenbeek, Hoogte 80, Monnikenhuisen en Park Angerenstein) bleef grotendeels samenhangend groen.

In dit groengebied werden vanaf 1900 recreatieve en stedelijke functies gepland die men in deze gezonde groene omgeving vond passen: verzorgingshuis, school en sportterrein. De velden van voetbalvereniging Vitesse, die in een eerder stadium gelegen waren aan de Bosweg, werden ten behoeve van de uitbreiding van het verzorgingstehuis De Drie Gasthuizen verplaatst naar een terrein aan de Rosendaalseweg. Daartoe werd het reliëf van de Veluwe heuvels plaatselijk geëgaliseerd en ontstond uiteindelijk de thuisbasis van Vitesse: Monnikenhuisen. Aan de Rosendaalseweg werd later (70er jaren) een benzinstation ingevoegd.

Als Vitesse naar een groter stadion in Arnhem zuid verhuist, wordt in 1986 middels een prijsvraag uiteindelijk het geprezen en onderscheiden woningbouwplan Nieuw Monnikenhuisen gerealiseerd. De benzinepomplocatie kan echter niet worden meegenomen in de ontwikkeling en blijft als een relict in de

nieuwe ruimtelijke opzet liggen. In 2012 wordt uiteindelijk de concessie beëindigd en komt de locatie voor herontwikkeling beschikbaar.

## 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

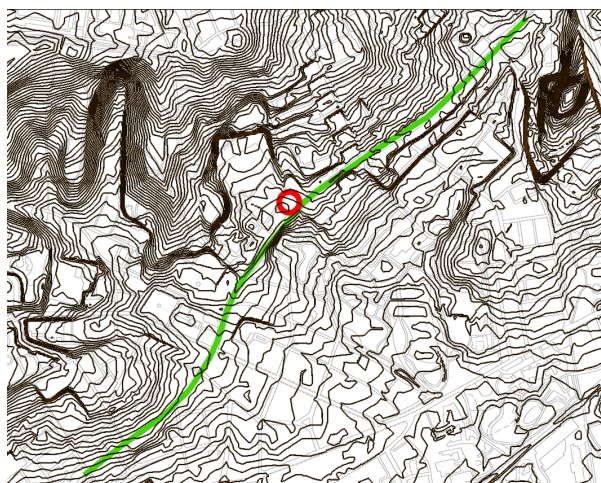
### 2.2.1 Ruimtelijke structuur

#### *Landschap*

De locatie ligt in de zoom van het Veluwemassief. De omgeving wordt gekenmerkt door sterk reliëf. Het algemene hoogteverschil van de stuwwalrand dat van noord naar zuid afloopt, bevat latere uitspoelingen van droge en nog actuele beekdalen. Dit geeft het stadsdeel haar heuvelachtige karakter.

De locatie ligt aan de noordoostelijke zijde van het historische landgoed Park Klarenbeek. Park Angerenstein maakte deels hiervan onderdeel uit. Tegenwoordig vormen deze groene gebieden een van de groene wiggen van de stedelijke hoofdgroenstructuur. Oorspronkelijk was het landschappelijke gebied groter, met inbegrip van hoogte 80 en Monnikenhuizen. Deze groengebieden zijn door verdichting met bebouwingsgebieden geïsoleerder komen te liggen, maar bezitten door groene corridors nog samenhang met de parken, en blijven onderdeel vormen van deze stedelijke groene wig.

De locatie Rosendaalseweg 503 grenst aan zo'n corridor: de groene zone tussen Monnikenhuizen en Nieuw Monnikenhuizen, van Hoogte 80 naar Park Angerenstein. De locatie speelt een rol in de randbegrenzing van de stedelijke groenstructuur.



Afbeelding 2.3 Landschappelijk reliëf omgeving Rosendaalseweg



Afbeelding 2.4 Stedelijke groenstructuur omgeving Rosendaalseweg

#### *Bebouwing*

Het huidige bebouwingspatroon van het stadsdeel laat een geleiding zien. De groenzone van Park Klarenbeek en Park Angerenstein scheidt een zuidoostelijk bebouwd gebied (Klarendal en Angerenstein Zuid) van een noordwestelijk bebouwd gebied (Geitenkamp, Monnikenhuizen en Angerenstein Noord). Dit laatste gebied heeft een compact verkaveld karakter rondom Geitenkamp, maar heeft in haar westelijke deel een gemengd verweven karakter van verbonden groengebieden en woonbebouwing. De wijk Nieuw Monnikenhuizen is zo'n woongebied in die westelijk rand, gelegen in een landschappelijke omgeving en verkaveld in relatie met die groene omgeving. De locatie Rosendaalseweg 503 maakt onderdeel uit van het bebouwingsgebied van Nieuw Monnikenhuizen.

Daarnaast grenzen Nieuw Monnikenhuizen en de locatie Rosendaalseweg 503 ook aan de stedelijke radiaal Rosendaalseweg. Deze weg heeft ter hoogte van Park Klarenbeek - Park Angerenstein een landschappelijke uitstraling door een min of meer continue groenzone langs de weg. Bij Nieuw Monnikenhuizen heeft dit de vorm van een brede plantsoenstruik met een terug liggende en hoger

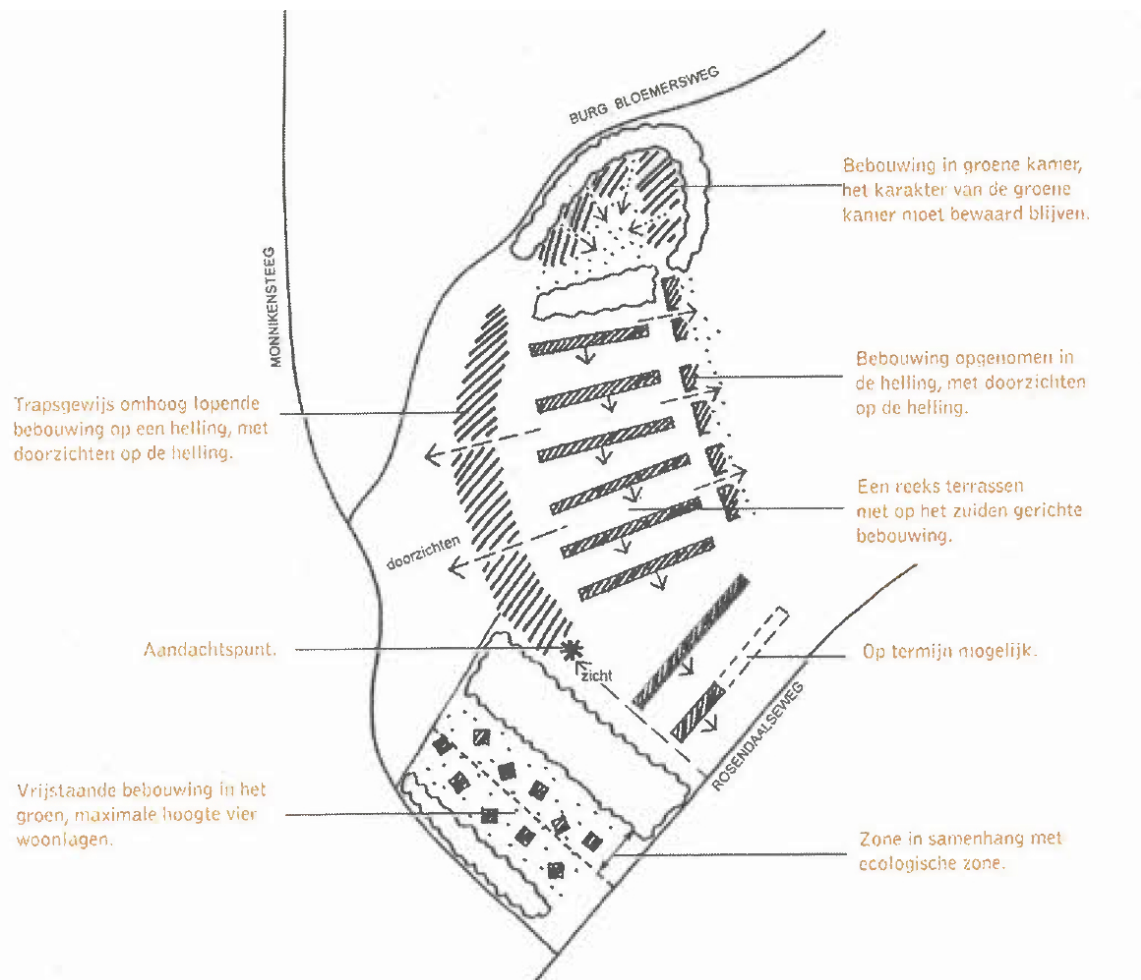


gelegen bebouwing.

### *Woonwijk Nieuw Monnikenhuizen*

Het winnende prijsvraagontwerp voor Nieuw Monnikenhuizen van stedenbouwkundig bureau Khandehar en landschapkundig Buro Lubbers heeft een opzet waarin een ecologische verbingszone tussen Park Klarenbeek en Park Angerenstein centraal ligt. Deze open ruimte dringt tussen de aan de randen gesitueerde appartementenblokjes dieper door in het grondgebonden woonverkaveling. Deze is als een waaier van lange bouwblokken gelegen in de richting van de centrale groenzone, waardoor de straatruimten met de groenzone in ruimtelijk verbinding staan. De bouwblokken zijn bouwkundig gevarieerd opgezet en worden terrasgewijs op de helling in een waaivormig patroon herhaald. Ter plaatste van het toenmalige benzinestation is de bouwblok opzet niet aangepast, maar doorgezet tot aan het terrein. In de bebouwingsstructuur is erop geanticipeerd dat bij een gefaseerd vrijkomen van het benzinestationsterrein, dit zou kunnen worden afgemaakt volgens het ontworpen patroon.

Het bouwblok dat aan de Rosendaalseweg grenst, houdt middels een brede groenstrook afstand tot de weg. De terrasgewijze opzet van de bouwblokken leidt hier tot een keerwand voor het hoger gelegen maaiveldniveau van de naar de Rosendaalseweg georiënteerde woningen.



*Afbeelding 2.5 Het winnende prijsvraagontwerp voor Nieuw Monnikenhuizen van stedenbouwkundig bureau Khandehar en landschapkundig Buro Lubbers*

### *De Opstandingskerk*

Aan de oostelijke zijde van het terrein is de Opstandingskerk gelegen. Deze kerk wordt tot de landelijke topmonumenten uit de Wederopbouwperiode gerekend. Het kerkgebouw heeft medio 2015 de status van

Rijksmonument verkregen.

Mede door de stedenbouwkundig verhoogde ligging, met de klokkentoren als markeringsteken in de omgeving, wordt het gebouw als beeldbepalend gewaardeerd.

### **2.2.2 Functionele structuur**

#### *Gebruik en voorzieningen*

De locatie bevindt zich in stedelijke woongebied. De omgeving bevat daarnaast veel groene gebieden welke een natuur-ecologische en gemengd recreatief gebruik bezitten. Arnhem-Noordoost kent in tegenstelling tot andere Arnhemse stadsdelen geen voorzieningenconcentraties op stedelijk niveau zoals Presikhaaf of Kronenburg. De voorzieningenstructuur bestaat uit meerdere kleinere winkelconcentratievoorzieningen. De dichtstbijzijnde winkelvoorziening (supermarkt) is een eindje verder oostwaarts aan de Rosendaalseweg. Verder weg gelegen zijn Marktpllein Geitenkamp, Sperwerlaan en aan de Klarendalseweg in Klarendal. Scholen bevinden zich verspreid in de omgeving.

#### *Verkeer/ontsluiting*

De Rosendaalseweg is een van de radiale stedelijke hoofdweegen, maar van secundair niveau omdat het geen doorgaande verbindingen met de regio biedt. De Rosendaalseweg eindigt stad uitwaarts bij kasteel Rozendaal in Velp, en is aangesloten op de tangentiële route Schelmseweg. De Rosendaalseweg heeft vooral de functie van lokale hoofdontsluitingsader voor de aangesloten wijken richting Velp en richting Arnhem Centrum.

Om die reden is het ook een bus route, met ter hoogte van de ontwikkelingslocatie een bushalte.

Tevens maakt de Rosendaalseweg onderdeel uit van het stedelijk hoofdfietsnetwerk.

## **2.3 Actuele projectlocatie**

#### *Beeld/waarneming vanaf Rosendaalseweg*

De locatie is op een markante plek aan de Rosendaalseweg gelegen. De groene zone langs de noordzijde van de Rosendaalseweg verruimt in westelijke richting ter hoogte van de Opstandingskerk tot een brede ruimte. Op die plaats versmalt deze strook door de bebouwing van Nieuw Monnikenhuizen. De ontwikkellocatie ligt daarbij op de hoek van deze ruimtelijke versmalling en is daardoor een potentiële zichtlocatie in de routebeleving en oriëntatie langs de Rosendaalseweg.

De ontwikkellocatie is nu braakliggend, hetgeen het "uitgespaarde karakter" binnen de bebouwingsopzet van Nieuw Monnikenhuizen versterkt. De locatie wordt als een onaf 'gat' in de stedelijke morfologie ervaren.

#### *Reliëf*

Hoewel het gebied van oorsprong een duidelijk reliëf kende, is dit door de afvlakking ten behoeve van de aanleg van de voetbalvelden voor Vitesse, en door de latere invulling met woningbouw, gedeeltelijk verminderd. Langs de Rosendaalseweg was het reliëf van oudsher al wat vlakker. Voor de aanleg van het benzinestation is dit terreindeel ook min of meer vlak gegraven. Het terrein loopt van zuidwest naar noordoost enigszins op, parallel aan de hoogteligging van de Rosendaalseweg. In de gebiedsranden die aansluiten op Nieuw Monnikenhuizen wordt een klein natuurlijk hoogteverschil en het hoogteverschil van het terras-maaiveldniveau van de Augustijnenstraat opgevangen met een steenkorfconstructie (2,00-1,00 meter).

#### *Groenobjecten*

Aan de oostelijke en westelijke rand van het terrein bevindt zich enige struikbegroeiing en een enkele boom. Deze groenzone vormde een kleine visuele buffer tussen het benzinestation en zijn omgeving.

Van grotere waarde zijn de bomen in een begroeiingsstrook langs de Augustijnenstraat. Er staan daar 3-4 grotere bomen (één boom met 'dubbele stam'), waarvan er twee behouden zullen blijven. Het overige wordt meegenomen in de groencompensatie voor deze locatie.

### *Verkeersontsluiting*

Het voormalige benzinestation werd vanaf de Rosendaalseweg met een inrit en uitrit ontsloten.

Bij een ontwikkeling met woningbouw, en ook vanuit het perspectief dat met deze locatie de verkaveling van Nieuwe Monnikenhuizen zou worden afgerond, bestond de voorkeur om de ontsluiting van de woningen ook via de bestaande Augustijnenstraat te laten plaatsvinden. Ook vanuit het weggebruik en het hoofdweg-karakter van de Rosendaalseweg (verkeersveiligheid) bestond de voorkeur om de ontwikkeling niet vanaf de Rosendaalseweg te ontsluiten.

Eerder genoemd hoogteverschil tussen de Augustijnenstraat en de ontwikkellocatie, en het huidige (erf)gebruik en de (krappe) maatvoering van de Augustijnenstraat maken deze ontsluitingswijze niet zondermeer toepasbaar. In de voorstudies is dit nader onderzocht en is uiteindelijk toch gekozen voor een gemeenschappelijke ontsluiting van de nieuwe woningen vanaf de Rosendaalseweg.



# Hoofdstuk 3      Wettelijk- en beleidskader

## 3.1      Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de kaart en in de regels.

## 3.2      Ruimtelijk beleid

### 3.2.1    Rijks-, Provinciaal- en regionaal beleid

#### *Nationaal beleid*

Het nationaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012).

De SVIR schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector 'Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

Het rijk neemt een 'ladder voor duurzame verstedelijking' op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- a. eerst bezien of en hoe groot de feitelijke ruimtelijke vraag is;
- b. dan bezien of bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
- c. als nieuwbouw echt nodig is, dan een optimale (multimodale) bereikbaarheid garanderen.

#### *Provinciaal beleid*

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in Omgevingsvisie (vastgesteld cq. geactualiseerd 2015). Hierin staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland, die zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

Provincie en partners hebben elkaar nodig om dorpen en steden in Gelderland verder te versterken. Vanuit dat perspectief zijn in de Omgevingsvisie 'het speelveld en de spelregels' beschreven.

#### *Regionaal beleid*

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa' is de opvolger van het Regionaal structuurplan 2015 uit 1998. Het regionaal plan vormt het richtinggevend kader voor beleid en uitvoering van het regionaal beleid van de stadsregio op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen.

### 3.2.2    Gemeentelijk beleid

Elke gemeente in Nederland moet de plannen die zij heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling van de stad vastleggen in een document: een structuurvisie. Het is hét richtinggevende document voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers. De structuurvisie 'Arnhem 2020/ doorkijk 2040' is op 10 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

### 3.2.2 Gemeentelijk beleid

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad.

De Structuurvisie schetst een ruimtelijke ontwikkelingsperspectief van de ruimtelijke ambities in hoofdlijnen. De ontwikkelingen zijn gebaseerd op een aantal ruimtelijke kenmerken van Arnhem (landschappelijke ondergrond, ruimtelijke milieus, het groen-blauwe netwerk) en versterken deze door daarop voort te bouwen. In combinatie met een inzet ten aanzien van het toekomstige mobiliteitsnetwerk gericht op fiets, openbaar vervoer en het beter benutten van verkeersruimte, zijn zogenoemde “koersgebieden” aangewezen. Dit zijn ruimtelijke milieus in de stad waar belangrijke ontwikkelingen in het verschiet liggen, met name herstructurering en transformatie. Voor de ontwikkelingsrichting van deze gebieden geeft de structuurvisie indicaties. Verschillende typen koersgebieden worden daarbij onderscheiden: gemengd stedelijk gebied, woonlandschappen, werklandschappen, stationsknooppunten en het buitengebied. Verder zijn er drie structuurvisie-uitwerkingsgebieden gemarkeerd.

Tevens wordt de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de stad gekarakteriseerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt deel uit van het koersgebied Stad van Vinex en ruimtelijke kenmerken aan de orde:

- Robuuste groene hoofdstructuur bepaalt opzet van de wijk
- Gebruik bestaande landschappelijke structuren en elementen
- Binnen deze structuur hebben woonvlekken elk een sterke eigen identiteit, vaak op basis van een thema
- Bebouwing binnen woonvlekken in hoge dichtheden
- Door prefab-elementen te variëren wordt eentonigheid voorkomen
- Variatie in traditionele en moderne vormen van stedenbouw en architectuur
- Variatie in woningtypen, maar nadruk op laagbouw
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap op vrije kavels
- Architectuur Vinex: buurten met geheel verschillende stijlen, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern
- Architectuur sleutelproject: Super-modernisme

### 3.3 Woonbeleid

#### **Woonvisie 2015**

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 (fysiek en sociale) samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad en de woon en leefomgeving in 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 in de woningvoorraad vraag en een tekort aan 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 (creatieven, 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 bevolkingsamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten bezitten.

### ***Wonen, welzijn en zorg***

Er ligt op het gebied van wonen, welzijn en zorg een stevige fysieke opgave. Dit betekent dat er in woonwijken voor bijzondere doelgroepen en m.n. voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijz. woonconcepten, gerealiseerd en gefaciliteerd moet worden, eventueel aangevuld met (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning, toezicht of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving.

## **3.4 Welstandsbeleid**

Arnhem kiest er in haar Welstandsnota Arnhem 2015 (in werking getreden op 1 september 2015) voor variatie waar het kan, bescherming waar het moet. Er wordt getoetst op welstand in gebieden waar dat nodig is om een bepaalde samenhang in de omgeving te borgen. Er is een indeling gemaakt in drie welstandsniveaus die van elkaar verschillen de mate waarin getoetst wordt op welstandscriteria: 'zware toets', 'lichte toets', of 'géén toets'. De toetscriteria zijn opgesteld voor meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken gebruiken we de algemene welstandscriteria. Deze beschrijven in algemene bewoordingen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Voor omvangrijkere, planmatige ontwikkelingen gelden de criteria niet. Voor deze opgaven worden speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitplan.

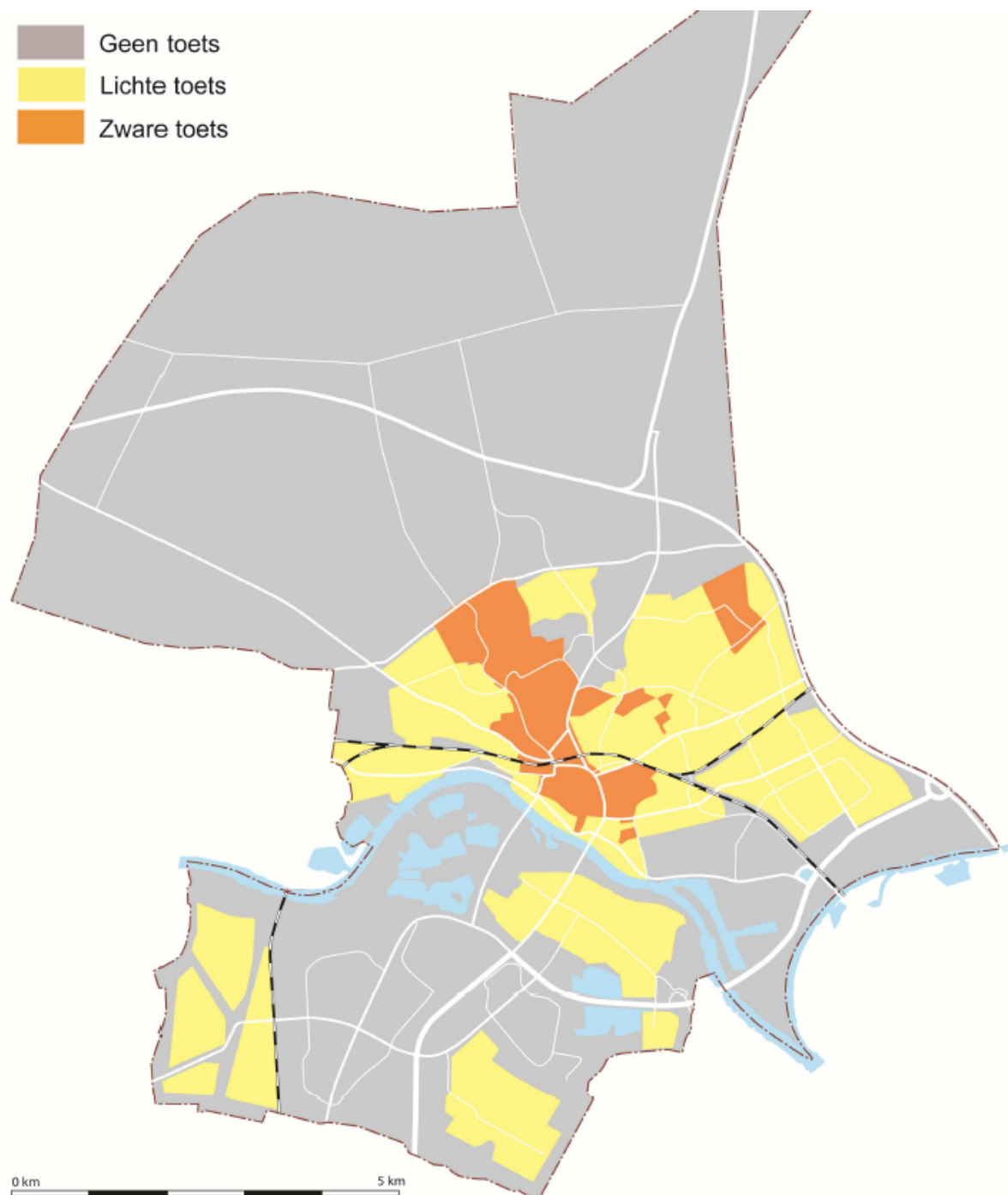
Wanneer het om een gemeentelijk- of rijksmonument gaat dan gelden de standaard criteria niet maar gaat het altijd om maatwerk.

*Op de welstandskaart (zie afbeelding 3.1) is te zien dat voor dit plangebied de lichte welstandstoets geldt.*

### **Gebied met lichte welstandstoets**

*In gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – blijven we erop toezien dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die*

vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied op hoofdlijnen in stand te houden.



Afbeelding 3.1: Welstandsniveaus uit het nieuwe welstandsbeleid

## **3.5 Verkeersbeleid**

### **3.5.1 Rijksbeleid**

Op rijksniveau geeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' (SVIR, 2012) de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal verstigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden, meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling. De stadsregio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren.

### **3.5.2 Provinciaal en regionaal beleid**

De wijze waarop de provincie Gelderland steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden staat in het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan (PVVP-2, 2004). Daarin staat ook dat het op een veilige manier wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk nadelige effecten voor de leefomgeving. De provincie kiest voor een aanpak waarmee problemen op mobiliteitsgebied voorkomen worden door infrastructuur en economische ontwikkelingen beter op elkaar af te stemmen. Bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen worden beter benut. De provincie investeert daarom in fietsvoorzieningen, hoogwaardig openbaar vervoer (zoals Lightrail) en nieuwe stations. Daarbij hoort ook beter onderhoud en veiligheid. Hierin wordt zelfs een inhaalslag gemaakt.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft haar mobiliteitsbeleid voor de periode tot 2020 verwoord in de Regionale Nota Mobiliteit (2006). Deze nota is geactualiseerd onder de noemer Mobiliteitsaanpak, actualisering Regionale Nota Mobiliteit (2011). De mobiliteitsdoelstellingen (bundelen en verknopen) uit de Regionale Nota Mobiliteit zijn onverminderd van kracht: een betere regionale bereikbaarheid, aantrekkelijker openbaar vervoer en het beter op elkaar aansluiten van auto, trein, bus en fiets. De actualisatie richt zich nog meer op een robuust en samenhangend verkeers- en vervoerssysteem in 2020 door te streven naar betrouwbare doorstroming, voldoende capaciteit, keuzemogelijkheden door verbetering van de overstap en sublieme reisinformatie zowel thuis en onderweg.

### **3.5.3 Gemeentelijk beleid**

In 2009 is de gemeentelijke discussienota 'Arnhem Aantrekkelijk Bereikbaar' opgesteld. Hierin wordt aangegeven wat het SVVP in 2000 tot doel had en wat daarvan terecht gekomen is. Deze evaluatie is aangevuld met het resultaat van een raadpleging van een externe klankbordgroep, het Arnhemse digipanel en de gemeentelijke organisatie. Op basis hiervan wordt in de discussienotitie een eerste voorzet gegeven voor de hoofdlijnen van een geactualiseerde visie op het verkeer en vervoer in Arnhem. Voor een deel zijn deze hoofdlijnen een voortzetting van het in de afgelopen jaren gevoerde beleid. Zo blijven belangrijke uitgangspunten het beter benutten van de bestaande ruimte en het stimuleren van openbaar vervoer en fiets. Nieuw is dat we ons niet meer uitspreken tegen de groei van de automobiliteit en dat we meer aandacht vragen voor handige manieren om met deze groei om te gaan en deze groei te beperken, zoals dynamisch verkeersmanagement (slim doorrijden en doseren), het faciliteren van de parkeervraag en mobiliteitsmanagement. Ook de leefbaarheid wordt een steeds belangrijker uitgangspunt bij het slim doseren van verkeer.

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 vastgesteld (2012). De Structuurvisie biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau. Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken

naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden. In de structuurvisie is ook de wegencategorisering opgenomen. De verkeersruimte in Arnhem wordt duurzaam veilig (her-)ingericht waarbij twee typen wegen worden onderscheiden: de gebiedsontsluitingswegen (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> orde) en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen vormen het Arnhemse hoofdwegennet en kennen een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger. Alle andere wegen vallen onder de categorie verblijfsgebieden. Deze wegen en straten hebben of krijgen het karakter van de 30 km/uur-zone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn het woonstraten.

In mei 2013 is de Beleidsnota Fietsverkeer vastgesteld. Deze nota geeft uitgangspunten voor de versterking van het fietsgebruik:

1. nadruk op utilitair fietsgebruik (de ritten naar werk, school en voorzieningen);
2. inzetten op de nieuwe fietser, dat is de fietser die nu nog in de auto zit
3. aanleggen van kortsluitende verbindingen
4. aanleggen van hoogwaardige doorgaande verbindingen (snelfietsroutes)
5. hoogwaardige stallingsvoorzieningen (belangrijk bij ketenverplaatsingen).

De bestaande fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om de nieuwe fietser te verleiden zullen we vooral moeten inzetten op de aanleg van nieuwe verbindingen. De opkomst van de elektrische fiets helpt hierbij.

In 2013 is de Beleidsnota Openbaar Vervoer vastgesteld. Deze nota heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

- een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk;
- de reiziger centraal stellen;
- een mobiliteit bieden voor iedereen;
- een emissieloos openbaar vervoer

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003', geactualiseerd in december 2011.

### **3.6 Milieu-en omgevingsbeleid**

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 de integrale milieuvisie en is een uitwerking van de zonering van milieukwaliteiten die in het Structuurplan Arnhem 2010 zijn opgenomen. Hiermee differentiëren we milieuambities naar verschillende gebieden. Niet overal in de stad streven we immers dezelfde milieuambities na: in een dynamisch centrum accepteren we bijvoorbeeld meer geluid 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 we in het betreffende gebied willen handhaven of realiseren, wordt ook duidelijk of een bepaalde ontwikkeling wel of niet past in het betreffende gebied.

### 3.6.1 Geluid

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 zijn er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezonde 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).

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

#### *Beleidsplan Geluid*

In augustus 2008 is het geactualiseerde beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in het Structuurplan Arnhem 2010. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naarmate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

### 3.6.2 Luchtkwaliteit

#### *Wet Luchtkwaliteit 2007*

De Europese richtlijnen zijn geïmplementeerd in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer. Het doel van deze wetgeving 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)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m<sup>3</sup> mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
  2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m<sup>3</sup> mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
  2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> 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.

In de wet zijn de grenswaarden ten opzichte van eerdere regelgeving 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 opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is in 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 Milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2005-2010 van februari 2006.

### **3.6.3 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.

#### *Geurhinder van industriële bedrijven*

Het beleidsplan Geur uit 2010 gaat in op geur afkomstig van industriële bedrijven waarvoor de gemeente Arnhem het bevoegde gezag is. Milieubeleid kan een positieve bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Geur is een milieuaspect dat een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid. Het geurbeleid van de gemeente Arnhem sluit, voor zover dat mogelijk is, aan op het geurbeleid van de provincie Gelderland. Het doel van het geurbeleid is dat inwoners van Arnhem nu en in de toekomst niet worden blootgesteld aan geuroverlast door industriële bedrijven.

### **3.6.4 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 het PR (Plaatsgebonden Risico) en 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 2012 een AMvB transport. In deze AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) worden ook milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

### *Gemeentelijk beleid*

Het beleidsplan Externe Veiligheid 2005-2008 is in 2009 met 2 jaar is verlengd. 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 streven we 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 accepteren we 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.

Om het bereikte gebiedsgerichte externe veiligheidsniveau vast te houden, en omdat er na 2010 vanuit het Rijk niet veel nieuwe wet- en regelgeving te verwachten is, heeft gemeenteraad in 2011 besloten om het beleidsplan met nog eens 4 jaar te verlengen. Wel zijn de punten "risico's in stadswijken" en "objecten in de directe omgeving van risicovolle activiteiten" in het plan verhelderd en duidelijker omschreven.

In 2015 is door de gemeenteraad besloten het beleidsplan met 2 jaar te verlengen.

### **3.6.5 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 vogelsoorten opgenomen die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, de categorie 5-soorten.

#### ***Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015***

Met het groenplan 2004-2007/2015 streeft de gemeente Arnhem 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:

- Alleen 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.

### **3.6.6 Water**

#### *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2009-2015. Deze is vanaf 22 december 2009 van kracht. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de planperiode tot 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. De bescherming tegen overstromingen vindt niet alleen meer plaats via preventie (de waterkering zelf) maar ook door de ruimtelijke planning en de rampenbeheersing: het principe van meerlaagse veiligheid.

Daarnaast hebben Rijk, provincies, gemeente, waterschappen, en drinkwaterbedrijven afgesproken om gezamenlijk maatregelen te nemen voor een doelmatiger waterbeheer; het Bestuursakkoord Water (d.d. april 2011). De inzet ligt bij mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van watersysteem en waterketen. De kwaliteit moet omhoog tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water in 3 nationale belangen terug te vinden. Daarbij gaat het om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Nieuw is de aandacht voor klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, waarin water een belangrijk aspect is.

In de Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

#### *Provinciaal en regionaal beleid*

Op provinciaal niveau maakt het waterbeheer onderdeel uit van de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014).

Water maakt onderdeel uit van tweede centrale doelstelling namelijk het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Het aspect Water heeft, net als andere beleidsvelden, geen autonoom beleidsplan meer, maar maakt onderdeel uit van de totale leefomgeving; het is nu verweven met aspecten waar het in de praktijk ook mee samenhangt. Realisatie van de doelstelling betekent onder meer:

- ontwikkelen met kwaliteit, met respect voor ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;



- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle functies; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Daarnaast is de provincie nog aanspreekpunt voor drie zaken:

- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m<sup>3</sup> per jaar.

#### *Beleid waterschap en gemeente*

Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het Waterschap Rijn en IJssel waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het vastgestelde Waterbeheerplan (2010-2015) en de Keur en legger van het waterschap.

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in de volgende beleidsplannen.

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015; dit plan richt zich voornamelijk op het herstellen en vervangen van slechte rioelering en op de gemeentelijke zorgtaken.
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft op 19 oktober 2009 het waterplan vastgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
  - Arnhem aantrekkelijke waterstad;
  - Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
  - Goede kwaliteit water en waterbodem;
  - Bewustwording.

#### *Resumé*

- 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 het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein.
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.

#### *Resumé*

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 het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein.
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.

### **3.6.7 Bodem**

Voor deze ontwikkellocatie is getoetst of de bodemkwaliteit (inclusief grondwater) de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen toelaat. Ook is getoetst of een eventuele bodemverontreiniging gevolgen heeft voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011

### **3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie**

#### ***Rijksbeleid***

##### 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.

##### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Cultuurhistorie moet op basis van het Bro (art 3.1.6 ) goed in bestemmingsplannen verankerd worden. Dit behelst niet alleen een beschrijving van de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden, maar ook een waardering ervan en een advies over toekomstige omgang ermee, gelet op de ruimtelijke opgave die in het bestemmingsplan aan de orde is. Aangegeven moet worden hoe met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden in het bestemmingsplan.

##### 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.

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

#### ***Provinciaal beleid***

##### Programma 'Gelderland Cultuurprovincie'

In 2012 is het Programmaplan voor Cultuur en Erfgoed 2013-2016 vastgesteld. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is dat cultuur en erfgoed een wezenlijke bijdrage leveren aan de Gelderse samenleving. Cultuur en erfgoed zijn bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Bij erfgoed gaat het om het duurzaam benutten van monumenten, archeologie en landschap. Enkele thema's die in het programma aan de orde komen, zijn: het vergroten van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van erfgoed; het bevorderen van kennis en vakmanschap; het stimuleren van herbestemming en het investeren in buitenplaatsen en militaire linies.

### **Gemeentelijk beleid**

#### Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' 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 in hoog tempo. Het 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. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt.

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zetten we een aantal strategieën in:

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

#### Archeologische verwachtingenkaart

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. 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 30 m<sup>2</sup>;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m<sup>2</sup>;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m<sup>2</sup>.

Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde 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.

### Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem (2011) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Uitgangspunt is het voortbouwen op de karakteristieken van de historisch gegroeide stad. In de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de ruimtelijke, historische elementen weergegeven, die essentieel zijn voor Arnhem als geheel. Per landschappelijke karakteristiek zijn de ambities weergegeven. Vervolgens is een selectie gemaakt van die cultuurhistorische belangen en structuren die kansen bieden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in de stad: de 'Cultuurhistorische Kansenkaart'. De rijkdom van de Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.

### **3.6.9 Energie en duurzaam bouwen**

#### ***Rijksbeleid***

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 1 januari 2011 is de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw en grootschalige renovatie 0,6. Verwachting is dat deze per 2015 0,4 wordt en per 2020 nul (voor overheidsgebouwen per 2018 nul). Dit laatste betekent energieneutrale bouw.

#### ***Gemeentelijk beleid***

Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaam Bouwen is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2015-2020 (2015), en in de Structuurvisie 2020-2040 (2012)

De gemeente eist bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven.

Een duurzaam gebouw is energiezuinig, gezond en comfortabel, toekomstbestendig, flexibel in gebruik en heeft lagere energie- en onderhoudslasten. Om te meten hoe energiezuinig en duurzaam gebouwen zijn, gebruikt de gemeente het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw bestaat uit de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema krijgt een gebouw een rapportcijfer. Voor duurzaam bouwen hanteert Arnhem de volgende ambities, gebaseerd op de 'GPR':

- Energie 8
- Milieu 7
- Gezondheid 7
- Gebruikskwaliteit 7,5
- Toekomstwaarde 7.

Marktpartijen worden gestimuleerd en gefaciliteerd met als doel deze GPR streefwaarden te bereiken.

Volgens het Programmaplan New energy made in Arnhem 2015-2020 is energieneutraliteit het streven. Daarom is de oude GPR score 8 voor energie verhoogd tot een 10.

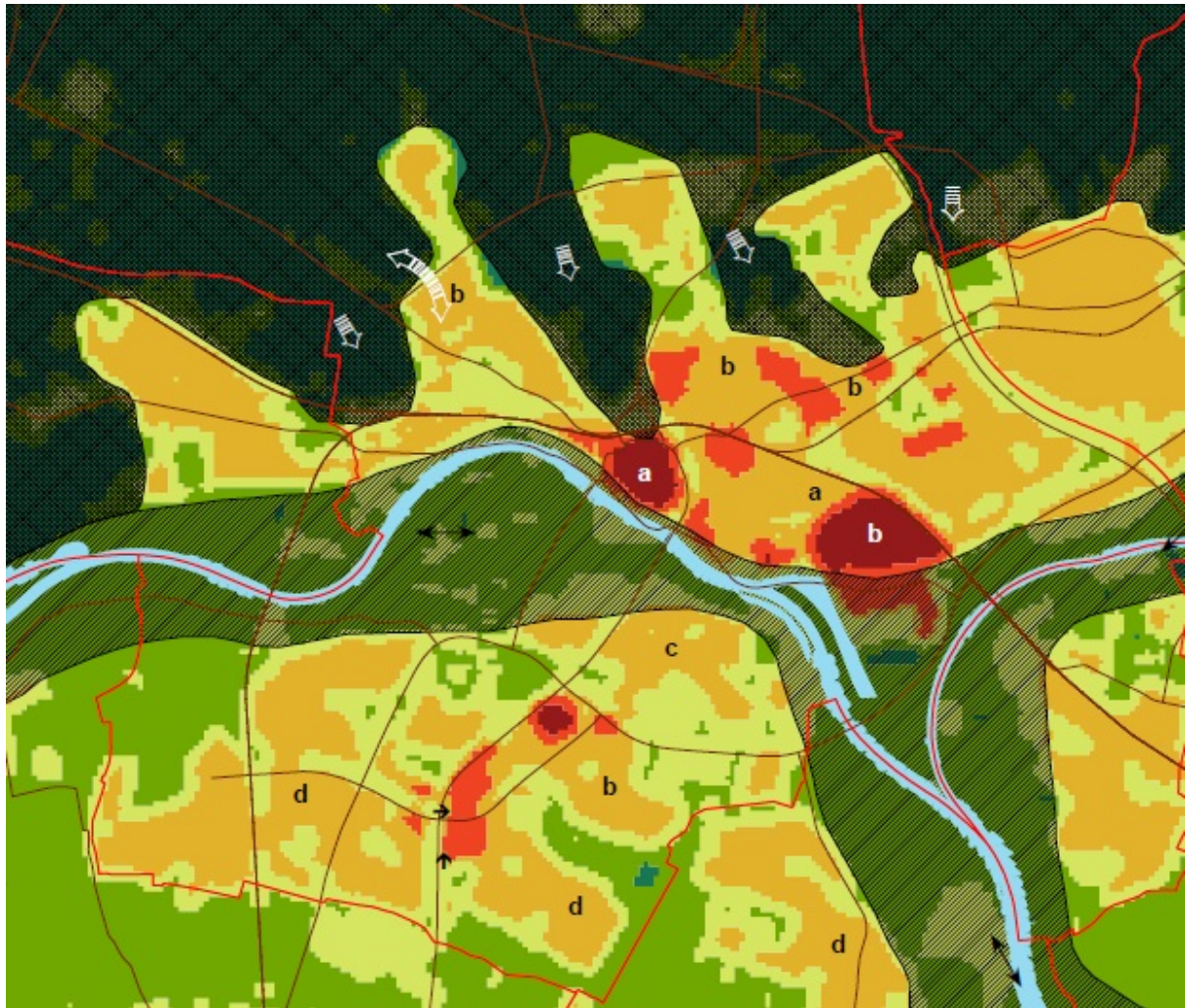
### 3.6.10 Stadsklimaat

De gemeentelijke ambitie om Arnhem klimaatbestendig te maken is verwoord in de Structuurvisie 2020-2040 (december 2012). Voor nu en in de toekomst, onder invloed van de klimaatverandering, wordt tenminste gestreefd naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van de stad met de natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een relatief goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij. Het huidige stadsbestuur heeft de ambitie aangescherpt (coalitieakkoord 2014-2019) door te bepalen dat hitteplekken moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen op daken en gevels van gebouwen maar ook op de grond als (bv) bomen.

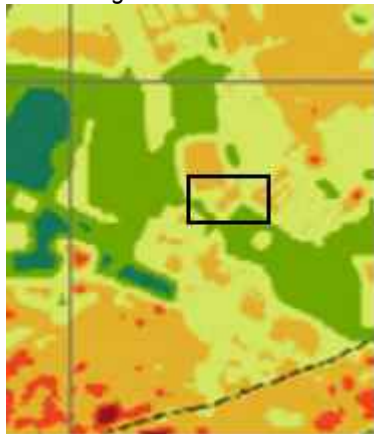
Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven. Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben. Andere meer open en groene delen dragen hebben juist een verkoelend effect.

Het bestemmingsplangebied is één van de gebieden waar sprake is van een beperkte opwarming tijdens warme perioden; zie hiervoor de Hittekaarten zelf (figuren 1a en 1b). In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich grotere groene gebieden die in grote mate bijdragen aan de verkoeling van de stad.

De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de oranje/gele gebieden naar maatregelen om het huidige lokaal goede stadsklimaat te behouden.



Afbeelding 12a. Hittekaart van Arnhem (groen is koel, rood is warm)



Afbeelding 12b. Detailkaart hitte (2012)

### 3.7 Sport-, recreatie- en spelen beleid

#### *Nota Ruimte voor de Jeugd (Spelennota) (2010– 2020)*

De nota Ruimte voor de Jeugd uit 2009 geeft een overall visie op spelen en ontmoeten. De gemeente Arnhem onderstreept de noodzaak van speelruimte omdat spelen van groot belang is voor de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling van kinderen van 0 – 25 jaar. De gemeente streeft er naar, volgens de richtlijnen van de NUSO, per hectare netto woongebied 300m<sup>2</sup> (= 3%) te reserveren voor speelruimte (formeel en informeel).

Kinderen spelen niet alleen op formele ruimtes met toestellen, maar ook op informele ruimtes als trottoirs, pleinen, tuinen en parken. Met name natuurlijke speelruimtes zijn plekken die vaak veel uitdagender zijn om te spelen. Verder is er aandacht voor voorzieningen die voldoen aan de wensen van jongeren vanaf 13 jaar. In deze leeftijdscategorie is er niet zozeer sprake van 'spelen', maar gaat het vooral om ontmoeting en sport.

### 3.8 Coffeeshopbeleid

De nota *Arnhems Coffeeshopbeleid* (2009) geeft als hoofddoelstelling: het terugdringen van overlast c.q. het beperken van de inbreuk op het woon- en leefklimaat door softdrugshandel. Er is beleid geformuleerd om de handhaving te intensiveren. Tevens is aangegeven met welk instrumentarium dit wordt gedaan en door wie dit wordt uitgevoerd. Uitvoering van dit beleid waarborgt ook in dit plangebied beheersing van de problematiek. Er is geen aparte bestemmingscategorie voor de coffeeshops gecreëerd. *In het plangebied zijn geen coffeeshops aanwezig of toegestaan op grond van het coffeeshopbeleid (er is geen ruimte voor het afgeven van exploitatievergunningen).*

### 3.9 Prostitutiebeleid

In de nota 'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)' is het Arnhems prostitutiebeleid vervat. De opheffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000 was aanleiding voor het opstellen van dit beleid. Dit beleid is nog steeds van kracht.

Ten aanzien van de raamprostitutie, overige seksinrichtingen en de tippelprostitutie voert het gemeentebestuur van Arnhem een actief vestigingsbeleid. Het actief vestigingsbeleid bestaat uit de volgende elementen:

- concentratie van de raamprostitutie op één plek;

- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het Spijkerviertel);

- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk ( CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;

- concentratie van de tippelprostitutie.

Het gemeentebestuur bepaalt hiermee zelf de locatie waar deze vormen van prostitutie zich mogen manifesteren alsmede de omvang ervan en voorkomt hiermee dat de prostitutie zich ongecontroleerd over de stad uitspreidt. De gemeente wil hiermee voorkomen dat bepaalde vormen van prostitutie overlast voor de omgeving veroorzaken. Deze overlast zou kunnen ontstaan doordat er een concentratie van bijvoorbeeld privé-huizen in een bepaalde wijk ontstaat ( eerder zagen we immers dat vooral oudere wijken in Arnhem erg aantrekkelijk lijken te zijn voor de vestiging van seksinrichtingen) of doordat de prostitutiefunctie conflicteert met bepaalde andere functies.

In het plangebied is geen seksinrichting aanwezig en ook in het CBS-telgebied is geen seksinrichting aanwezig. In Arnhem mogen maximaal 8 seksinrichtingen zijn, waarbij er maximaal één seksinrichting per telgebied is toegestaan. Arnhem kent op dit moment 8 vergunde seksinrichtingen. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat een nieuwe aanvraag voor een seksinrichting zal worden gehonoreerd.

### 3.10 Overige beleidsuitgangspunten

Projectmatige nieuwbouwplannen in bestaand stedelijk gebied moeten voldoen aan de specificaties die het '*Politiekeurmerk Veilig Wonen*' stelt aan woningen en woongebouwen.

Voor het bestemmingsplan is vooral van belang dat indien de omgevingssituatie dit mogelijk maakt ook de woonomgeving aan de eisen van het keurmerk dient te voldoen.





# Hoofdstuk 4      Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

## 4.1      Projectaanleiding

Voorafgaand aan het beëindigen van het gebruik van het benzinestation zijn in het verleden reeds planvoorstellen onderzocht die de locatie gefaseerd in delen zouden ontwikkelen als een voorzieningenlocatie met een sociaal-maatschappelijke functie. Deze plannen zijn niet concreter geworden door de onzekerheid over de fasering, de financiële strategie daarin, en de afstandszonering vanuit het brandstof-vulpunt. Een initiatiefgroep voor het realiseren van een collectief woningplan kwam evenmin verder, maar bleef opteren voor de eventuele koop van het terrein.

Met het definitief beëindigen van het brandstofverkooppunt en het saneren van de locatie kwam de weg vrij voor een integrale herontwikkeling van het terrein, en aanbidding voor verkoop. De marktomstandigheden waren intussen veranderd, en werd gekozen voor een woningbouwontwikkeling. Bestuurlijk werd opdracht gegeven voor het opstellen van ontwikkelvoorwaarden en aanbieden voor verkoop van het terrein. Daarbij is vanwege het verleden het eerste kooprecht aan deze initiatiefgroep gegeven.

## 4.2      Onderbouwing woonprogramma

### ***Programma***

Het gaat om de realisatie van maximaal 10 woningen die bij voorkeur onder (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) gebouwd worden. Toekomstige bewoners kopen (gezamenlijk) een stuk grond en bouwen zelf een woning.

### ***Doelgroepen***

Het gaat om wonen in een stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu, dat aantrekkelijk is voor verschillende leeftijdsgroepen, oude en nieuwe bewoners, huurders en kopers. De locatie is met name geschikt voor samenwonende stellen en (jonge) gezinnen. Met name bewoners met een leefstijl die is gericht op rust en een goed voorzieningenniveau zullen zich tot het gebied aangetrokken voelen. Gezien het waarschijnlijke (C)PO aspect gaat het ook om een groep mensen die graag zelf willen beslissen over hoe de woning eruit ziet en ingedeeld wordt en daar ook de tijd in wil steken om het helemaal eigen te maken.

### ***Kwaliteitsaspecten***

Om de nieuwbouw voldoende toekomstwaarde te geven, zullen de woningen niet te klein moeten zijn. Het woonoppervlak dient dan ook minimaal 70 m<sup>2</sup> te bedragen (dit geldt voor goedkopere woningen). Daarmee kunnen de woningen in principe ook levensloopbestendig worden gemaakt (zie hieronder). Voor de middeldure woningen gaat het al gauw om 90 à 120 m<sup>2</sup> woonoppervlak. Voor het dure segment moet worden gedacht aan ca. 120 tot 180 m<sup>2</sup>. Elke woning dient over een afsluitbare berging van voldoende oppervlakte te beschikken. De woningen dienen verder over voldoende buitenruimte te beschikken.

### ***Wonen, welzijn en zorg***

De woningen dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot levensloopbestendig bouwen, die de gemeente Arnhem stelt. De gemeente gaat daarbij uit van de eisen genoemd in bijlage. De woningen zijn daarmee geschikt voor alle leeftijdsgroepen, inclusief zelfstandig wonende ouderen. Bovendien is het rijksbeleid dat mensen steeds langer thuis zorg moeten kunnen ontvangen en dus langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om zorggeschikte woningen. In aanvulling hierop geldt als eis dat

sprake is van voldoende stallingruimte voor scootmobiel en bij de appartementen. Een belangrijk aandachtspunt is tot slot dat ook de woonomgeving veilig en toegankelijk is voor mensen met een rollator, invalidenwag en of scootmobiel.

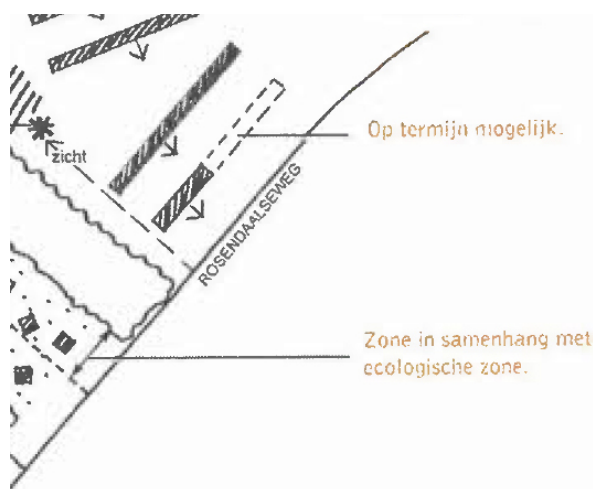
### **Duurzaamheidsladder**

In artikel 3.1.6 lid 2 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat bij stedelijke ontwikkelingen ook moet worden gekeken naar de regionale behoefte van een project. De Socrates analyse regionale woningmarkt Stadsregio Arnhem Nijmegen uit 2014 geeft aan dat uit prognoses blijkt dat er in de Subregio Arnhem nog steeds sprake is van een doorgaande huishoudensgroei tot 2030. Er is een behoorlijke vraag naar woningen en er is dan ook ruimte om nieuwe plannen zoals bij de Rosendaalseweg 503 te ontwikkelen. Intentie is dat het hier om een (C)PO project gaat. Het initiatief komt dan al vanuit de toekomstige bewoners. De Socrates analyse geeft ook aan dat er nog een ruime vraag naar eengezinswoningen in dit segment is.

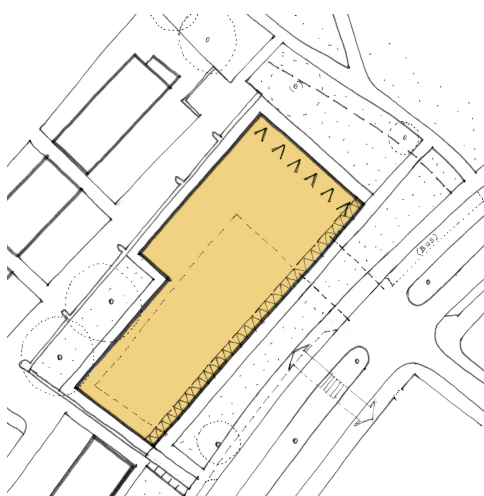
In sub b. van artikel 3.1.6. lid 2 Bro staat dat de actuele regionale behoefte ook moet worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied (bijvoorbeeld door transformatie). Het project valt binnen bestaand stedelijk gebied.

## **4.3 Stedenbouwkundig plan (kader)**

De ontwikkelvoorwaarden (zie bijlage 3) voor de verkoop van het terrein zijn opgesteld vanuit het perspectief van een woningbouwontwikkeling. Daarbij moesten deze voorwaarden zowel geschikt zijn voor een collectief wonen-initiatief alsook voor individuele kaververkoop in het geval het collectief wonen-initiatief uiteindelijk niet zou doorgaan.



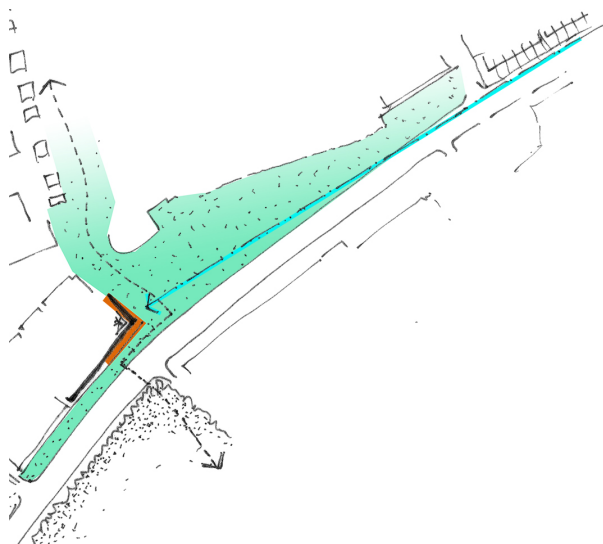
*Afbeelding 4.1 Visie bebouwing lange termijnproject Nieuw Monnikenhuizen*



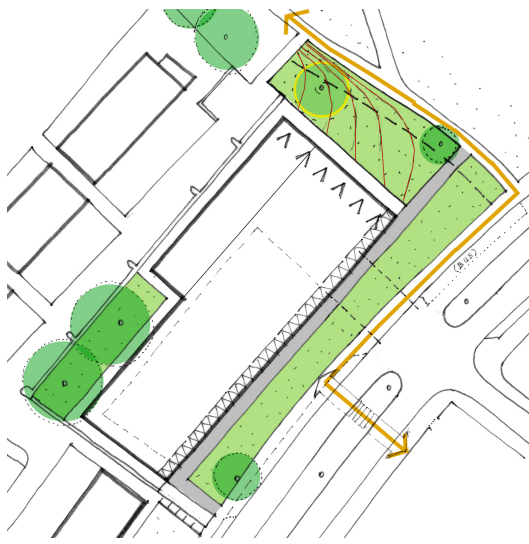
*Afbeelding 4.2 Bouwzone*

Uitgangspunt voor de ontwikkeling en verkoop vormde de wens om met een woningbouwontwikkeling de buurt Nieuw Monnikenhuizen in samenhang af te ronden. De globale stedenbouwkundige opzet die in het plan Nieuw Monnikenhuizen op langere termijn voor de ontwikkellocatie was voorzien, is overgenomen als uitgangspunt voor de bebouwingsopzet.

De bebouwingsopzet bestaat daarom uit een bouwstrook (of strook met bebouwingen) die is gelegen in het verlengde van de woningen die reeds aan de Rosendaalseweg zijn gerealiseerd. De nieuwe bebouwing moet min of meer met de bestaande bebouwing samenhangen en de straatwand min of meer doorzetten.



Afbeelding 4.3 Groenstructuur en hoekpresentatie



Afbeelding 4.4 Principe inrichting openbaar gebied

Door de positie van de bouwstrook wordt een groenstrook langs de weg gecreëerd. De bouwstrook wordt op een zodanige plaats beëindigd, dat vanaf de Rosendaalseweg ter plaatse van het kruispunt met de Bernhardlaan het volle zicht op de Opstandingskerk geboden wordt. De kopse zijde van de bebouwing moet in de ruimtelijke relatie met de kerk, en als ruimtelijke beëindiging van de verbrede groenstrook langs de Rosendaalseweg presentatiekwaliteit bezitten. De groenzone aan de kopse kant van de bebouwing en de groenstrook langs de Rosendaalseweg vormen daarbij de groene begeleiding van de routecontinuïteit van Hoogte 80 naar Park Klarenbeek.

Door de stedenbouwkundige opzet en de gewenste opzet van de randen, bestaat de ontwikkellocatie uit ruimtegebruik ten behoeve van de inpassing in de omgeving, en uit ruimtegebruik voor woningbouw. Eerstgenoemde blijven gemeentelijk en worden als openbaar gebied ingericht. Laatsgenoemde wordt als uitgeefbaar terrein particulier. Het openbaar gebied biedt een inkadering aan het uitgeefbare gebied.

#### 4.4 Openbaar gebied

Het openbaar gebied bestaat uit een groenstrook aan de Augustijnenstraat waar 2 bomen gehandhaafd worden, en uit een samenhangende gebiedsrand langs de Rosendaalseweg en de noordoostelijke zijde. De ruimte langs de Rosendaalseweg is 12 tot 16 meter breed en bestaat uit een trottoir en parkeerplaatsen langs de weg, een groenstrook van 6,5 tot 9 meter breed en een woonpad langs het uitgeefbare gebied. Langs de noordoostelijke gebiedsrand is de westelijke groenzone langs het pad naar Hoogte 80 verbreed tot circa 15 à 20 meter. Het terrein zal met reliëf worden vormgegeven en de boombeplanting uit de groencompensatie zal hier worden gerealiseerd.

Afhankelijk van de aard van de ontwikkeling heeft dit reliëf een afschermende functie voor een eventuele parkeeroplossing. Ook kan nog vanaf de Augustijnenstraat een voetgangersaansluiting naar de achterpaden van de ontwikkeling worden geboden. De groenzone langs de Rosendaalseweg kan ter hoogte van de kruising met de Bernhardlaan worden onderbroken door een inrit voor auto's naar de parkeeroplossing op eigen terrein.

#### 4.5 Ontwikkelingsvoorwaarden uitgeefbaar gebied

Voor de ontwikkeling van het terrein door particulier initiatief is een eenvoudige set van regels opgesteld. De regels zijn zodanig bedacht dat het voldoen aan de regels in principe de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit borgt. De regels zijn gesteld in een nota van randvoorwaarden ("Ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden ontwikkeling locatie Rosendaalseweg 503").

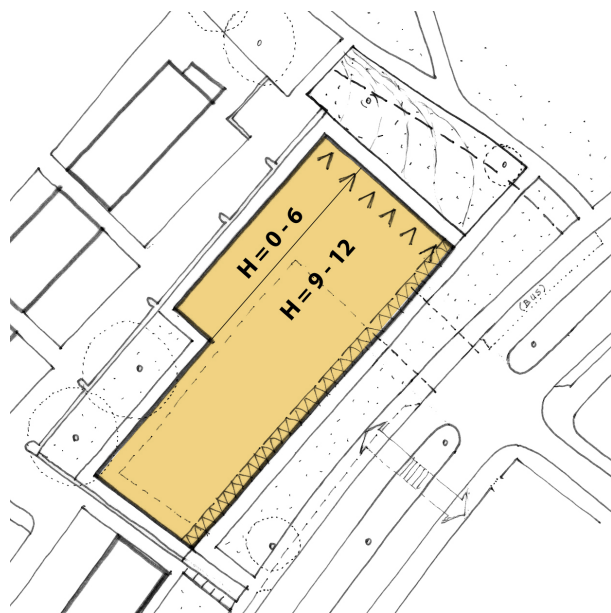
De situeringsregels zijn in de plankaart verwerkt. De situeringsregels met betrekking tot het parkeren staan in de bestemmingsplanregels voor het parkeren. De bouwregels zijn in bebouwingsregels van het bestemmingsplan overgenomen. De regels voor de beeldkwaliteit kunnen niet in de bestemmingsplanregels worden meegenomen. Deze regels worden hieronder wel beschreven, en zullen in de verkoopvoorwaarden van de grond(en) wél contractueel worden opgelegd.

### *Bouwregels*

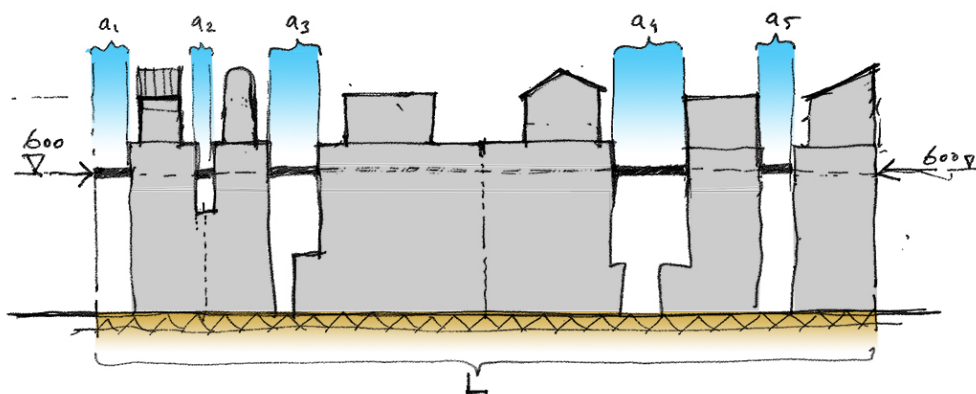
De regels voor de bebouwing betreft regels voor de hoofdbebouwing (de woningen) en regels voor de achtererf- en zij-erf-bebouwing. De regels voor de hoofdbebouwing betreffen:

- De plaats en bouwwijze in de rooilijnzone (om een aansluitende straatwand-continuïteit te bereiken). Het is daarom een verplichte situeringszone.
- Het bouwen binnen de bouwzone (om de bouwmassa aan te sluiten op de wijk Nieuw Monnikenhuizen, en de bestaande bomen te kunnen handhaven). De beoogde ruimtelijke werking van de noordoostelijke zijde van het terrein ("presentatiekwaliteit") valt daar ook onder.
- Het bouwhoogteregime (om aan de Rosendaalseweg-zijde aansluiting op de bestaande woningen te behouden, en om aan de achterzijde de hogere bebouwing afstand te laten houden tot de bestaande woningen). Aan de Rosendaalseweg-zijde is daarom een verplichte minimale en maximale bouwhoogte gesteld.
- Regels voor de maat van tussenruimten tussen bebouwingen indien de bebouwing niet aaneengesloten wordt gerealiseerd (om langs de Rosendaalseweg een vorm van continuïteit en samenhang als bebouwingswand te bereiken).

De regels voor de achtererf- en zij-erfbegrenzing hebben tot doel een uniform beeld van de erven aan het openbaar gebied te bereiken en aansluiting op de erfgransbebouwing van de bestaande woningen te bereiken.



*Afbeelding 4.5 Bouwzone, rooilijnzone, bouwhoogten, presentatiekwaliteit*



Afbeelding 4.6 Regels voor tussenruimten

### Beeldkwaliteitsregels

De bebouwing moet een 'afronding' van de woonbuurt Nieuw Monnikenhuizen vormen. Er moet visueel-ruimtelijke samenhang ontstaan. Bij de planontwikkeling voor Nieuw

Monnikenhuizen is indertijd niet gekozen voor samenhang op basis van vorm, maar op basis van materiaal en kleur. Letterlijk citaat uit toenmalige plantoelichting:

De samenhang in het project: "... is nadrukkelijk niet gezocht in een zeer eenduidige materiaal- of vormtoepassing, maar in een beperkt pallet van kleurgebruik." Dit heeft geleid tot architectonische variatie en samenhang als buurt.

Om deze reden is voor de ontwikkeling van het terrein wederom gekozen voor dit oorspronkelijke materiaal- en kleurvoorschrift, in samenhang met stedenbouwkundige regels voor de plaats, bouwhoogte en aansluiting van de individuele bouwvolumes. De heldere intentie en eenvoudige regels maakt veel mogelijk, waarbij, conform de filosofie van de Arnhemse Welstandsnota, het de verantwoordelijkheid van de burger is in de bouwopgave hieraan een goede uitwerking te geven.

Voor de bebouwing is enkel een kleur- en materialen richtlijn vastgesteld. Met dit kleur- en materialspectrum als uitgangspunt zal de Welstandscommissie of andere gemandateerde beoordelen of de voorgestelde kleur- en materiaalkeuze een afstemming en samenhang met de bestaande woningen van Nieuw Monnikenhuizen langs de Rosendaalseweg realiseert.

De kleurtoepassing moet terughoudend zijn, gebaseerd zijn op natuurlijk materiaalgebruik, en moet passen binnen het kleuren pallet van Grijs (lichtgrijs tot antraciet), geel (oker en zand) en grijsgroen koper en grasdaken). De kleur van de onbehandelde of transparante houtbekleding moet zodanig zijn, dat er een warm bruingeel-goudkleurig effect ontstaat, moet passen bij het bestaande kleurgebruik en leiden tot visuele samenhang met de bestaande buurt. Bij afwijkende kleuren beoordeelt de Welstandscommissie de passendheid van de kleurvoorstellen.

Bij het materiaalgebruik moeten materialen zoveel mogelijk in hun natuurlijke staat gebruikt worden. Dat wil zeggen dat de materialen geen materiaal-vervreemdende behandeling mogen hebben, en in een zo natuurlijk mogelijk kleur moeten worden toegepast.

Het beeld word gecompeteerd door toepassing van houtbekleding van de woningen, onbehandeld of zodanig transparant behandeld. Bij afwijkend kleur en materiaalgebruik beoordeeld de Welstandscommissie de eventuele aanvaardbaarheid daarvan vanuit het oogpunt van visueel-ruimtelijke samenhang met de architectuur van Nieuw Monnikenhuizen.



# Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

## 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. De op de kaart aangegeven contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een alarmerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

## 5.2 Geluid

Het akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) gaat in op de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder, het gemeentelijke beleid en een goede ruimtelijk ordening in het kader van 30 km/uur wegen.

### ***Samenvatting en conclusie***

Uit de rekenresultaten blijkt dat, ter plaatse van de zuidoostgevel en deels ter plaatse van de noordoost- en zuidwestgevel, de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) overschreden wordt vanwege het wegverkeer op de Rosendaalseweg. Aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt voldaan: de geluidsbelasting is maximaal 56 dB. De noordwestgevel is geluidsluw (geluidsbelasting lager dan 48 dB).

Geluidsbeperkende maatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren. Deze bezwaren zijn in paragraaf 5.2 van het akoestisch onderzoek toegelicht.

### ***Goede ruimtelijke ordening***

Het geluid vanwege de 30 km/uur-weg Bernhardlaan voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

### ***Geluidbeleid en hogere grenswaarden***

Het geluid vanwege de Rosendaalseweg voldoet aan de incidentele waarden uit het geluidbeleid van de gemeente Arnhem (geluidsklasse 'onrustig/zeer onrustig'). Nieuwbouw is alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Arnhem, hogere waarden vastgesteld worden vanwege het wegverkeer op de Rosendaalseweg. In de nota Uitvoeringsbeleid hogere grenswaarden is een aantal ontwerp-specifieke kenmerken opgenomen bij deze geluidsklasse: bij de indeling van de woningen dient daardoor (onder andere) rekening gehouden te worden met de voorwaarden minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte creëren (tuin of balkon). De noordwestgevels van de nieuw te bouwen woningen zijn geluidsluw.

## 5.3 Luchtkwaliteit

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden, of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt.

Voor woningbouwlocaties zal pas bij het oprichten van 1500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg

sprake zijn van een “in betekenende mate” verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het geringe aantal woningen van dit bestemmingsplan zal niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

## **5.4 Hinder**

In de directe omgeving van de locatie Rosendaalseweg 503 zijn geen bedrijven/inrichtingen gevestigd die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Vanuit hinder zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

## **5.5 Externe veiligheid**

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

## **5.6 Bodem**

### *Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied*

Voor het bestemmingsplan is als eerste met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied.

Daarnaast is voor de locatie een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitgegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd.

Voor de ontwikkellocatie Rosendaalseweg voorm. nr. 503 is, naast het gemeentelijk bodeminformatiesysteem, het volgende bodemonderzoek beoordeeld: Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin., Rosendaalseweg voormalig nr. 503 te Arnhem, 15075928, 30 september 2015 (bijlage 4).

### *Resultaat onderzoek*

Doordat niet alle KIWA certificaten in het archief konden worden teruggevonden is met een tankdetector gecontroleerd of er nog tanks op de locatie aanwezig zijn. Tijdens deze detectie zijn geen tanks gedetecteerd.

Op ongeveer de helft van de onderzoekslocatie is een puinverharding aanwezig van circa 40 cm dik (voormalige parkeerterrein). De bovengrond van het overig terrein is zwak tot matig puinhoudend. In de ondergrond is alleen ter plaatse van boring 18 een zwakke bijmenging met puin en bitumen aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen.

In de ondergrond ter plaatse van van boring 18 (puin en bitume) is een licht verhoogd gehalte aan kwik en lood gemeten (geen aanvullend onderzoek noodzakelijk). In de overige monsters zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is niet onderzocht omdat deze zich dieper dan 5 m-mv bevindt.

Ter plaatse van de voormalige parkeerplaats is een puinfundering aanwezig. Het puin is op indicatieve wijze onderzocht waaruit blijkt dat het puin "toepasbaar is als bouwstof". Op basis van deze gegevens kan de puinverharding worden afgevoerd naar een erkende eindverwerker.

Zowel in het puin als in de grond is geen asbest aangetoond (zowel zintuiglijk als analytisch).



## Conclusie

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

Op basis van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek zijn er milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Wel dient rekening te worden gehouden met eventueel afvoer van de puinverharding.

## 5.7 Groen en ecologie

### Flora- en faunawet

Het plangebied bestaat uit groen in de vorm van bomen, struweel en ruigtekruiden. Een deel wordt verwijderd. Gezien de ligging en de schaal van het plangebied komen hier alleen algemene planten- en diersoorten voor. En omdat een deel van het groen behouden blijft en er alleen algemene soorten worden verwacht, is er geen negatief effect. Het groen moet wel buiten het broedseizoen worden verwijderd.

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het bestemmingsplan.

### Groenbalans

In het plangebied staan 5 bomen. Eén boom met dubbele stam wordt gekapt omdat deze niet langdurig levensvatbaar en de ontwikkeling van de naastgelegen boom in de weg staat. Er wordt één nieuwe boom geplant.

In het plangebied ligt rondom een strook openbaar groen van ongeveer 1.200 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak wordt door de nieuwe inrichting uitgebreid naar ongeveer 1.800 m<sup>2</sup>. De groenstrook aan de zuid en oostzijde wordt uitgebreid en verbreedt.

De Groenbalans qua bomen is 0 en qua oppervlak groen +600 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de regels groencompensatie van de gemeente. Het groen wordt ook zwaarder bestemd en krijgt een bestemming 'Groen'.

Tabel

|                | Oppervlak groen        | Aantal bomen |
|----------------|------------------------|--------------|
| Bestaand       | 1.200 m <sup>2</sup>   | 5 st.        |
| Te verwijderen | - 300 m <sup>2</sup>   | - 1 st.      |
| Nieuw          | + 900 m <sup>2</sup>   | + 1 st.      |
| Saldo          | + 1.800 m <sup>2</sup> | 0 st.        |

## 5.8 Water

- Huidige situatie

### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

### Grondwater

Het diepe grondwater bevindt zich op ongeveer 20 m. + N.A.P. en is globaal noord-zuid gericht, van de Veluwe-stuwwal naar de Betuwe. Het maaiveld van de ontwikkellocatie bevindt zich tussen de 34 en 36 m. + N.A.P. De ontwateringsdiepte, de afstand tussen maaiveld en grondwater, is daarmee gemiddeld 15 m. Dat levert geen problemen op. Door de ligging op de rand van de stuwwal, komt er in de zandige bodem leem voor. Omdat leem moeilijk tot niet doordringbaar is voor water kunnen er grote afwijkingen

voorkomen ten opzichte van de te verwachten grondwaterstand. Het voorkomen van een beek en de daarbij behorende sprengkoppen in het nabijgelegen park Angerenstein zijn daar voorbeeld hiervan. Ter bescherming van de leemlagen en daarmee de beek, is een beschermingszone vastgelegd rondom het beïnvloedgebied. Het plangebied valt daarbinnen.

#### *Afvalwatersysteem*

Het plangebied ligt braak en is daardoor niet gerioleerd. Het omliggende gebied heeft een geïntegreerd of een gescheiden stelsel. In de Rosendaalseweg ligt een transportriool van een gemengd stelsel.

- Toekomstige situatie

#### *Oppervlakte water*

In de nieuwe situatie wordt geen oppervlaktewater aangelegd.

#### *Grondwater*

Uit geo-hydrologisch onderzoek is gebleken dat de bodem bestaat uit zand en dat binnen de eerste 5 m. vanaf het maaiveld geen leemlagen voorkomen. Het zand varieert tussen fijn en matig-grof zand en het kan lemig zijn. In een ander onderdeel van dit onderzoek is de doorlatendheid van de bodem gemeten. Die is geschikt voor infiltratie, maar is niet enorm en verschilt per meting (tussen de 1 en 4 m/d). De verschillen en de niet zo hoge doorlatendheid kan een verklaring vinden in de bodemopbouw, maar ook door het vroegere gebruik van een deel van het terrein (parkeerplaats). Het verdient dan ook aanbeveling om bij eventuele infiltratie op de uiteindelijke infiltratieplek een aanvullende meting uit te voeren, dan wel grondverbetering toe te passen.

#### *Afvalwatersysteem*

De nieuwbouw krijgt een geïntegreerd rioolstelsel. Dat betekent dat alleen een vuilwaterriool wordt aangelegd. Het hemelwater van het openbaar terrein wordt oppervlakkig afgevoerd naar één of meer infiltratieplekken. Hemelwater dat op particulier terrein valt moet op eigen terrein verwerkt worden.

- Conclusie

Met inachtneming van de genoemde randvoorwaarden zal de bouw van de woningen niet leiden tot nadelige effecten voor de waterhuishouding.

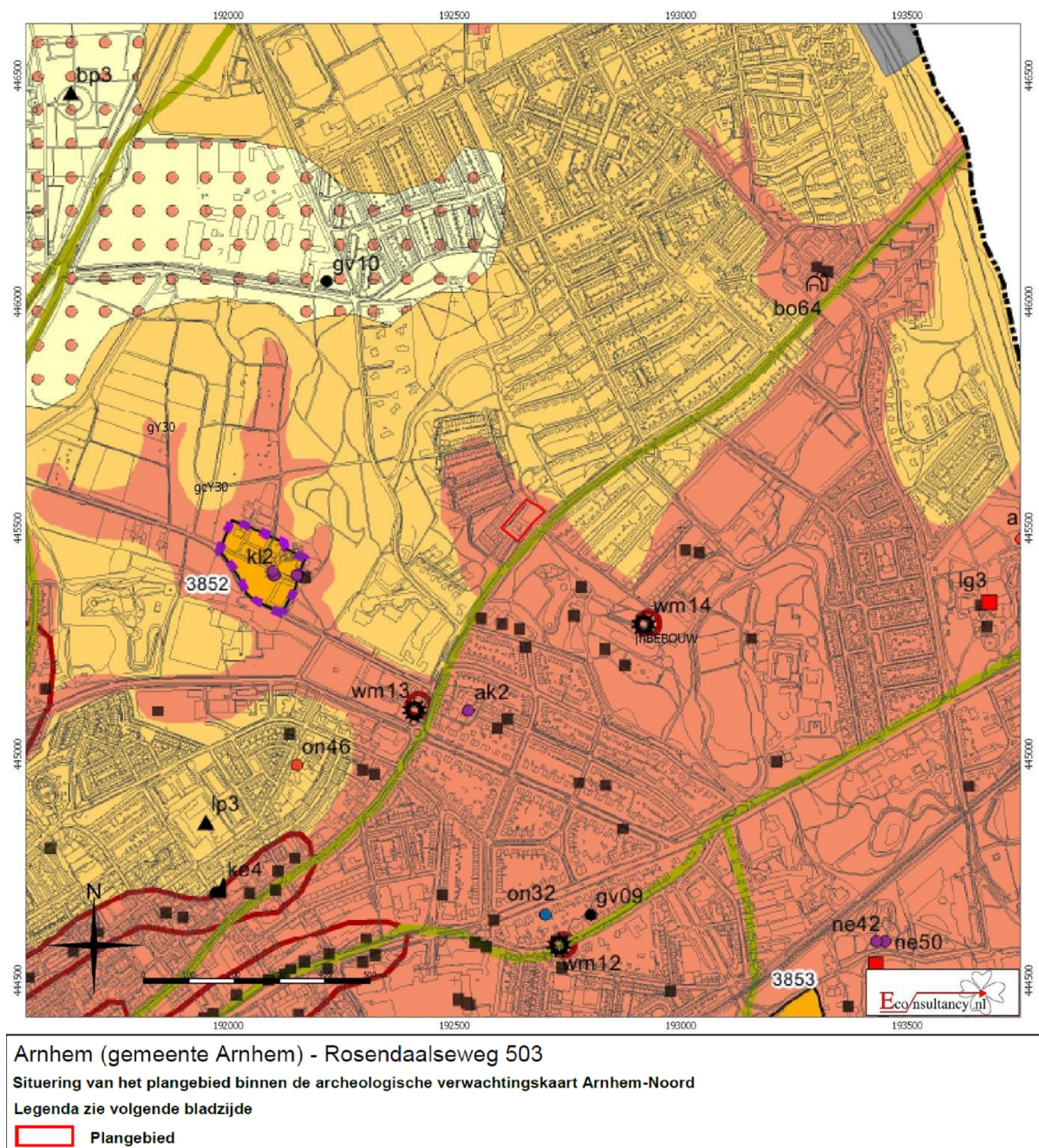
## **5.9 Archeologie**

Het plangebied ligt in Arnhem-Noord op de flank van de stuwwal die in de voorlaatste ijstijd is gevormd. Tijdens de laatste ijstijd erodeerde stuwwalmateriaal. Zand en grind werden als een puinwaaier aan de voet van de helling afgezet. Hierbij werden (droge) dalen uitgesleten waarin zich beken konden vormen, vanaf de middeleeuwen kunstmatig aangelegd. Het plangebied ligt ter hoogte van een dergelijk dal met puinwaaier. Hierin ontwikkelde zich een podzolbodem met 19<sup>e</sup>-eeuws esdek.

Historisch gezien had het plangebied gedurende de afgelopen eeuwen een functie als (productie)bosperceel of akkerland. In de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw raakte het ingesloten in de zich uitbreidende stad. Het plangebied deed toen dienst als parkeerterrein voor de voetbalclub Vitesse en later als locatie voor een benzinstation.

Vanwege de ligging ter hoogte van een droog dal heeft het plangebied een hoge verwachting op archeologische resten. De dalen kunnen gedurende bepaalde perioden watervoerend zijn geweest en leverden water en mogelijkheden tot jacht, aangezien de beken door dieren als drinkplaats werden gebruikt. De flank van de stuwwal is daarnaast een gradiëntzone: een zone van waaruit op korte afstand verschillende landschapstypen konden worden geëxploiteerd. De bodemomstandigheden waren ook voor landbouw geschikt.

Ondanks de hoge verwachting zijn er in het plangebied geen archeologische waarden bekend. In de omgeving liggen die wel: het middeleeuwse klooster Monnikenhuizen, prehistorische crematieresten en vondsten uit de Romeinse tijd. Uit onderzoek in de omgeving blijkt wel dat voorafgaand aan bouwwerkzaamheden veel egalisatie plaats heeft gevonden.



Afbeelding 5.1 Verwachtingskaart met plangebied (rood).



## Conclusie

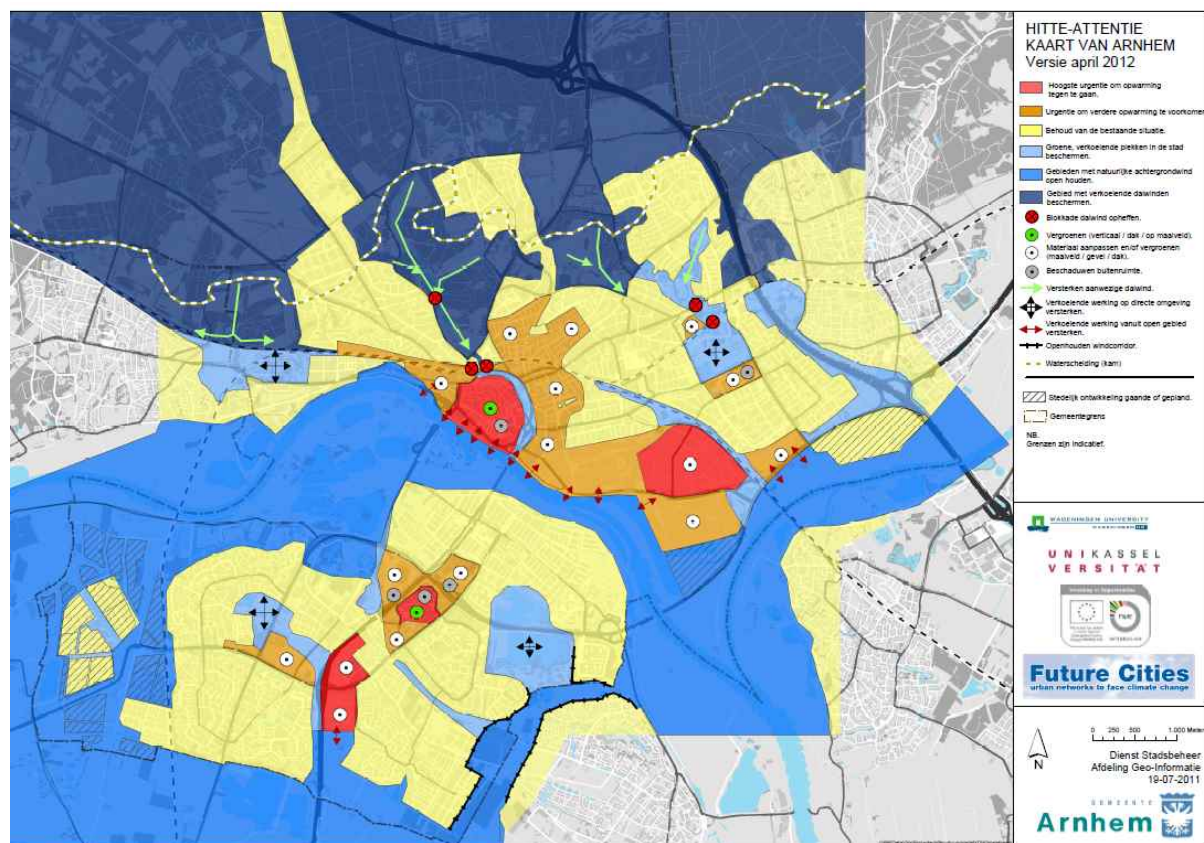
Voor het plangebied geldt een hoge verwachting op archeologische waarden tot aan circa de 18<sup>e</sup> eeuw als zeker is dat het akkerland of bosperceel betreft. Mogelijkwijs hebben vergravingen plaatsgevonden, zeker in relatie tot het benzinestation (sanering). Of en in welke mate vergravingen aanwezig zijn, moet worden vastgesteld door nader archeologisch onderzoek. Het plangebied dient op de plankaart een dubbelbestemming waarde archeologie te krijgen (hoge verwachting). De omgang hiermee dient in de regels van het bestemmingsplan te worden omschreven.

## 5.10 Stadsklimaat

De klimaatbestendigheidambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Volgens de Hitte-attentiekartaart (afbeelding 5.2) ligt het plangebied Rosendaalseweg 503 in de als geel aangegeven klimatologische eenheid. Voor het plangebied betekent dit specifiek:

1. behoud van het huidige relatief goede stadsklimaat door het behoud van de verhouding tussen bebouwing en open groene ruimte.
2. het benutten van kansen tot het zoveel mogelijk vergroenen van de openbare ruimte.
3. het benutten van kansen om gebouwen te voorzien van verticaal groen en dakgroen ter voorkoming opwarming van het gebouw zelf en uitstraling warmte naar omgeving. Dakgroen is daarbij vooral effectief voor een beter binnenklimaat (en daarmee de energievraag).
4. gebruik maken van de juiste materialen voor gebouwen waarmee de opwarming van de gebouwen en de omgeving kan worden verminderd.

Als het type bebouwing en de mate van verharding van de huidige (aangrenzende) wijk Nieuw-Monnikenhuizen wordt doorgezet in het huidige bouwplan wordt aan alle voornoemde voorwaarden voldaan.



Afbeelding 5.2. Hitte-attentiekartaart van Arnhem





# Hoofdstuk 6      Ruimtelijke effecten

## 6.1      Inleiding

De ontwikkeling heeft een aantal ruimtelijke effecten:

- De functie verandert van brandstofverkoop naar wonen
- Het bijbehorende autoverkeer en parkeergebruik verandert
- De ruimtelijke openheid wijzigt naar een dichtere bebouwingssituatie
- Zichtvermindering op Opstandingskerk/voorbeschermd monument
- Eventuele omgevingshinder tav. inkijk en bezonning voor bestaande bebouwing
- Verandering van de groen-situatie.

## 6.2      Beoordeling en afweging ruimtelijke effecten

De Ruimtelijke Effecten van de ontwikkeling zijn beoordeeld en integraal afgewogen:

- De functie verandert van brandstofverkoop naar wonen.  
De verdwijning van de brandstofverkoop betekent het verdwijnen van een veiligheidsrisico rondom het brandstof-vulpunt. Dit ruimtelijke effect wordt positief beoordeeld.  
De woonfunctie levert extra woningen voor de Arnhemse woningmarkt in een segment waaraan behoefte bestaat (grondgebonden gezinswoningen). Bovendien zullen deze woningen als individuele particuliere worden gerealiseerd.  
De nieuwe (woon)functie past geheel in de (woon)functie van de omgeving en de functieverandering wordt ten opzichte van het brandstofverkooppunt beoordeeld als een positief ruimtelijk effect.
- Het bijbehorende autoverkeer en parkeergebruik verandert.  
De verkeersintensiteit neemt af door de overgang van brandstofverkooppunt naar woonfunctie. De plaats van de verkeersbewegingen (inrit aan Rosendaalseweg) blijft ongewijzigd. Het parkeren ten tijde van het brandstofverkooppunt betrof korte stops van klanten en de stalling van enkele auto's en aanhangers. In de woonsituatie zal het om maximaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gaan en om 5 parkeerplaatsen langs de weg gaan. De directe woonomgeving zal dus niet met extra parkeerdruk worden belast.  
De beoordeling van dit ruimtelijke effect is neutraal.
- De ruimtelijke openheid wijzigt naar een dichtere bebouwingssituatie.  
Het brandstofverkooppunt bestond uit een beperkte bebouwing, waarbij de ca. 6 meter hoge overkapping het bebouwingsbeeld domineerde in een overigens nagenoeg onbebouwde omgeving. Door de woningbouwontwikkeling komt er in principe een bebouwingswand van 9-12 meter hoogte langs de Rosendaalseweg. Deze bebouwing vormt een verdichting van de oorspronkelijk half-open ruimte, en zou als een vermindering van ruimtelijke kwaliteit kunnen worden ervaren. De bebouwing geeft echter nieuwe samenhang en afronding van een 'on-affe' hoek van de wijk inclusief de samenhangende inrichting van het openbaar gebied met zorgvuldige vormgeving van de ruimtelijke overgangen. Terwijl de oorspronkelijke half-open situatie gedeeltelijk als een restruimte getypeerd kon worden. Tevens ontstaat door de dichtere bebouwing een duidelijkere vormgeving van de beëindiging van de verwijdende groenzone langs de Rosendaalseweg.  
De nieuwe ontwikkeling wordt door de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als een positief ruimtelijk effect beoordeeld.
- Zichtvermindering op Opstandingskerk/voorbeschermd monument.  
De Opstandingskerk heeft door haar markante 'ronde architectuur' en klokkentoren een 'landmark-functie'. Door de halfopen situatie van het brandstofpunt was er vanuit het zuidwesten meer zicht op de kerk en toren dan er zal zijn in het geval van een woningbouwontwikkeling. De positie van de woonbebouwing en het zicht op de kerk is in overleg met de afdeling Erfgoed nader bestudeerd, en heeft geleid tot een begrenzing van de bouwlengte langs de Rosendaalseweg.

Daarmee is het mogelijk negatieve ruimtelijke effect voorkomen, en wordt het ruimtelijke effect nu als neutraal beoordeeld.

- Eventuele omgevingshinder tav. inkijk en bezonning voor bestaande bebouwing.  
Het brandstofverkooppunt zal in het verleden mogelijk wat geluid en geurhinder hebben opgeleverd, maar van inkijk en verminderde bezonning was mede door de lagere ligging van het terrein voor de omliggende woningen geen sprake. Door de nieuwbouw van woningen met een hoogte van 9-12 meter geeft wellicht enige vermindering van uitzicht vanuit de bovenverdiepingen van de achterliggende woningen. Het wegvallen van dit uitzicht op termijn was echter bekend. Verder is door de afscherpende werking voor verkeerslawaaï mogelijk een verbetering voor de bestaande woningen aan de orde. Maar in potentie zou deze bebouwing ook tot meer privacy-hinder en verminderde bezonning kunnen leiden.  
Van een toename van inkijk-hinder zal echter geen sprake zijn vanwege de lagere ligging van het terrein ten opzichte van de bestaande woningen, vanwege de zeer reguliere onderlinge bebouwingsafstand van de hoofdbebouwing, en vanwege de gebouwde achtererfbegrenzingsen die zowel de bestaande als de nieuwe woningen zullen hebben.  
De bezonning zal ten opzichte van de brandstofverkoopbebouwing in principe wel verminderen, maar deze blijft alleszins aanvaardbaar en vergelijkbaar met de bezonningseffecten de aangrenzende bestaande woonbebouwing aan de Rosendaalseweg voor de aldaar achterliggende woningen.  
De ruimtelijke effecten van de ontwikkeling voor omgevingshinder wordt per saldo als neutraal beoordeeld.
- Verandering van de groen-situatie.  
Door de bebouwing en vooral door de uitgifte van particulier terrein wordt bestaand groen in de terreinranden gesaneerd. Deze vermindering aan groenkwaliteit wordt echter beperkt en gecompenseerd. De beste twee groten bomen aan de zijde van de Augustijnenstraat zijn behouden en ingepast in de verkaveling en worden gemeentelijk openbaar grondgebied. Verder voorziet de nieuwe inrichting van het openbaar gebied in stevige, goed ingerichte groenzones langs de Rosendaalseweg en op de kop bij de Opstandingskerk. De stedelijke grondstructuur wordt daarmee versterkt. Daarnaast is voor de ontwikkeling de gemeentelijke groencompensatie van toepassing, waarmee groenverlies wordt gecompenseerd. In de voorliggende ontwikkeling neemt het groenareaal in oppervlakte toe. Het verlies aan bomen wordt door nieuwe aanplant in de groenzones gecompenseerd.  
Per saldo wordt het ruimtelijke effect voor de groensituatie als positief beoordeeld.

### **Conclusie**

Het totaal van ruimtelijke effecten van de nieuwe ontwikkeling afwegend tegen de ruimtelijke bestaande situatie ten tijden van het brandstofverkooppunt, wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke effecten per saldo positief zijn.



# Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording

## 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

## 7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

### 7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

1. Artikel 1 Begrippen  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Artikel 2 Wijze van meten  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

### 7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte,

bebouwingspercentage etc.);

3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

### **7.2.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 8 Anti-dubbeltelregel  
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 9 Algemene bouwregels  
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 10 Algemene gebruiksregels  
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstellen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 11 Algemene afwijkingsregels  
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

### **7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen**

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

## **7.3 Verantwoording van de regels**

### **7.3.1 Algemeen**

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### 7.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken. Er kan worden gekozen om bepaalde bestemmingen in één subparagraaf te behandelen de Verkeersbestemmingen.

Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden;
- vergelijking vigerend bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing;

### 7.3.3 Groen

In het plangebied is veel groen aanwezig en dat is bestemd als 'Groen' (artikel 3)

In het Groenplan (zie paragraaf 3.6.5) is voor de groenvoorzieningen een onderscheid gemaakt tussen structureel groen en snippergroen. De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren is niet toegestaan. Bij snippergroen wordt afhankelijk van de locatie gekozen voor de groenbestemming of de bestemming Verkeer-verblijfsgebied. Dit hangt af van de grootte van de groenzone en de ligging.

Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

De grotere groengebieden die een landschappelijke, ecologische of recreatieve functie hebben, zijn bestemd als 'Groen-park'. Dit is een zwaardere bestemming dan groen omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld.

### ***Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan***

In het vigerende bestemmingsplan is deze bestemming ook opgenomen.

### 7.3.4 Verkeer

De bestemming verkeer is opgedeeld in een drietal 'sub-bestemmingen' te weten:

1. Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4);
2. Verkeer - Wegverkeer (artikel 5).

Hieronder wordt ingegaan op deze twee sub-bestemmingen

#### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

#### **Verkeer - Wegverkeer**

De bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' is bedoeld voor wegen die een doorgaand karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden. Onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze

bestemming.

Omdat bij deze wegen de plangrens over het hart van de weg loopt, zijn buiten de plangrens ook nog rijstroken gelegen die deel uit maken van de weg.

### ***Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen***

In het vigerende bestemmingsplan zijn deze bestemmingen ook opgenomen.

#### **7.3.5 Wonen**

##### ***Functie***

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' (artikel 6). Binnen deze bestemming passen verscheidene woonvormen zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, kamerbewoning (tot maximaal 4 personen), serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Bijzondere woonvormen, niet specifiek gericht op therapeutische behandeling, passen ook binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Garageboxen zijn op de plankaart aangeduid met 'garage' binnen de bestemming wonen. Naast het stallen van auto's is een beperkte opslag toegestaan, mits gerelateerd aan de woonfunctie. Wonen in garageboxen is niet toegestaan evenmin als bijvoorbeeld detailhandel, prostitutie en bedrijfsmatige activiteiten.

In de bestemming 'Wonen' zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenissen en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een specifieke vorm van de woonbestemming opgenomen.

##### ***Bebouwingsmogelijkheden***

Binnen de bestemming 'wonen' zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone en de onbebouwbare zone.

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd in de aangegeven bouwhoogte, mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan.

De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

Voor een groot deel van de onbebouwbare zone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betekent dat hier in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1 hier buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Deze gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlagen.

In het plangebied komen verschillende type woningen voor.

### ***Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen***

*In de vigerende bestemmingsplannen is een onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen. Dit onderscheid is in het nieuwe plan losgelaten. Door het opnemen van het aantal bouwlagen en de maximum bouwhoogte wordt dit onderscheid ook gegarandeerd.*

#### **7.3.6 Dubbelbestemmingen**

De SVBP 2008 geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen. In dit bestemmingsplan is één dubbelbestemming opgenomen: Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

Deze dubbelbestemming geldt voor de zone in het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingskans geldt. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een hoge archeologische verwachtingskans is op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de plankaart aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

### ***Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen***

In het vigerende bestemmingsplan is deze bestemming ook opgenomen.

## **7.4 Handhaving**

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn burens en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

In de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op

basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures worden geregistreerd.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## **7.5 Exploitatie**

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren waarmee niet gecontracteerd is. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5. van het Bro) zoals grondverwervingskosten, plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen verhaald worden door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of projectbesluit moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer hoofdgebouwen, bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>).

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk. Grondeigenaar van het gebied is de gemeente. De gemeente gaat de grond verkopen aan een projectontwikkelaar of een groep mensen die de woningen zullen ontwikkelen. De gemeente heeft de gemaakte kosten verrekend in de grondprijs. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet.

## Hoofdstuk 8 Procedure

### 8.1 Vooroverleg

#### **Artikel 3.1.1 Bro overleg**

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het waterschap Rijn & IJssel. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### **Publicatie voornemen ontwikkeling**

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit is gebeurd op **PM** november 2015 in het digitale gemeenteblad.

### 8.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Omwonenden zijn schriftelijke geïnformeerd over het (terinzage leggen van) de ontwerpversie van het bestemmingsplan.

Vanaf **PM 2015** tot en met **PM2016** heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

