

Bestemmingsplan Bebouwing Kerkplein

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Situering en begrenzing plangebied	7
1.2 Aanleiding en doel	7
1.3 Opzet bestemmingsplan	9
1.4 Geldende plannen	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	14
2.3.1 Ruimtelijke structuur	14
2.3.2 Functionele structuur	15
2.3.3 Verkeer en parkeren	16
2.4 Ontwikkelingen buiten het plangebied	16
Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Ruimtelijk beleid	21
3.2.1 Rijksbeleid	21
3.2.2 Provinciaal beleid	21
3.2.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3 Woonbeleid	29
3.3.1 Woonvisie 2015	29
3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 015	30
3.4 Welstandsbeleid	30
3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015	30
3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015	31
3.5 Verkeersbeleid	31
3.5.1 Rijksbeleid	31
3.5.2 Provinciaal beleid	31
3.5.3 Gemeentelijk beleid	31
3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het verkeersbeleid	32
3.6 Milieu- en omgevingsbeleid	32
3.6.1 Geluid	32
3.6.2 Luchtkwaliteit	33
3.6.3 Hinder	34
3.6.4 Externe veiligheid	34
3.6.5 Groen en ecologie	35
3.6.6 Water	36
3.6.7 Bodem	37
3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie	37
3.6.9 Energie en duurzaam bouwen	39
3.6.10 Stadsklimaat	40
3.6.11 Besluit milieueffectrapportage	41

3.7	Economisch beleid	42
3.7.1	Detailhandel	42
3.7.2	Toerisme en vrije tijd	42
3.7.3	Horeca	43
3.7.4	Hotels	43
3.7.5	Evenementen	43
3.7.6	Toetsing van het initiatief aan het Economisch beleid	43
3.8	Overige beleidsuitgangspunten	44
3.8.1	Coffeeshopbeleid	44
3.8.2	Prostitutiebeleid	44
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatistische aspecten van de ontwikkelingen		45
4.1	Inleiding	45
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	45
4.2.1	Stadsniveau: het revitaliseren van de zuidelijke binnenstad	45
4.2.2	Niveau bouwvelop /bouwblok	46
4.3	Programma	50
4.3.1	Wonen	50
4.3.2	Commerciële functies	51
4.3.3	Filmtheater	51
4.3.4	Hostel	51
4.3.5	Dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke en culturele functies	51
4.4	Groen en water	52
4.5	Verkeer en parkeren	52
4.5.1	Verkeer	52
4.5.2	Parkeren	52
4.5.3	Gevolgen programma voor verkeer en parkeren	53
4.6	Samenhangende ontwikkeling(en)	54
4.6.1	Jansbeek	54
4.6.2	Verplaatsing warenmarkt	55
4.7	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)	55
4.7.1	Algemeen	55
4.7.2	Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	56
4.7.3	Conclusie	65
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten		67
5.1	Inleiding	67
5.2	Geluid	67
5.3	Luchtkwaliteit	68
5.4	Hinder	68
5.5	Externe veiligheid	69
5.6	Groen en ecologie	69
5.7	Water	69
5.8	Bodem	70
5.9	Cultuurhistorie	71
5.10	Archeologie	71
5.11	Bezonningsstudie	73
5.12	Stadsklimaat	74

5.13	Duurzaamheid	75
5.14	Besluit milieueffectrapportage	76
5.14.1	Besluit milieueffectrapportage	76
5.15	Kabels, leidingen en straalpaden	76
Hoofdstuk 6 Ruimtelijke en programmatische afweging		77
Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording		79
7.1	Inleiding	79
7.2	Opzet van de regels	79
7.2.1	Inleidende regels	79
7.2.2	Bestemmingsregels	80
7.2.3	Algemene regels	80
7.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	80
7.3	Verantwoording van de regels	80
7.3.1	Algemeen	80
7.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	81
7.3.3	Centrum	81
7.3.4	Verkeer - Verblijfsgebied	82
7.3.5	Dubbelbestemmingen	82
7.4	Handhaving	82
7.5	Exploitatie	83
Hoofdstuk 8 Procedure		85
8.1	Vooroverleg	85
8.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	85
Bijlagen		87
Bijlage 1	Retailscan 2015	87
Bijlage 2	Kansen voor de hotelmarkt	87
Bijlage 3	Groenbalans, december 2015	87
Bijlage 4	Stoplichtmodel subregio Arnhem, april 2015	87
Bijlage 5	Brief provincie stoplichtmodel, september 2015	87
Bijlage 6	Onderzoek nut & noodzaak filmtheater	87
Bijlage 7	Bedrijfsplan Focus Filmtheater	87
Bijlage 8	Locatiekeuze FFA	87
Bijlage 9	Inpasbaarheid ontwikkeling (hinder, geluid en luchtkwaliteit)	87
Bijlage 10	Verkennend bodemonderzoek	87
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek	87
Bijlage 12	Bezonningsstudie	87



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Arnhem en ten opzichte van de directe omgeving (bron: OpenTopo)

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Bebouwing Kerkplein'

(plannummer: NL.IMRO.0202.876-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de binnenstad van Arnhem en maakt onderdeel uit van het Kerkplein. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Broerenstraat in het noorden, de Jonas Daniël Meijerplaats en de Eusebiuskerk in het oosten en (de bebouwing aan) de Markt-Turfstraat in het zuiden en westen. In afbeelding 1.1 is een topografische kaart opgenomen waarin de ligging van het plangebied (rode omlijning) in de stad en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit plan.

1.2 Aanleiding en doel

De historische binnenstad, gelegen tussen het groen van Sonsbeek en de uitlopers van de stuwwal van de Veluwe enerzijds en het blauwgroene van de Neder-Rijn, Meinerswijk en de Betuwe anderzijds heeft uitstekende uitgangspunten voor een blijvend vitaal en bruisend stadshart. De realiteit is echter dat een onderdeel van dat stadshart, de zuidelijke binnenstad, in de aantrekkelijkheid en kwaliteit achter blijft. De gemeente Arnhem gaat uit van het projectmatig (her)ontwikkelen van delen van de zuidelijke binnenstad ter bevordering van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied. De ontwikkelingsstrategie voor de komende jaren is vastgelegd in de beleidsdocumenten 'Projectbeschrijving zuidelijke binnenstad' (oktober 2014) en 'De Arnhemse Binnenstad 2015' (maart 2015).

In de hiervoor genoemde beleidsdocumenten wordt als belangrijkste opgave genoemd; het verbinden van de binnenstad en het stationsgebied met de Rijn. Belangrijk onderdeel van deze opgave is het versterken van twee corridors (Markt en Nieuwstraat), door middel van het opwaarderen van de openbare ruimte en waar mogelijk te zorgen voor een creatieve en aantrekkelijke programmering (waaronder luwtegebieden waar stedelijk gewoond kan worden) of faciliteren dat die er kan komen. Meer informatie hierover is te vinden in paragraaf 3.2.3.2.

Het plangebied vormt feitelijk de verbindende schakel tussen de historische binnenstad en de zuidelijke binnenstad. Met het ontwikkelen van het plangebied wordt bijgedragen aan het realiseren van ruimtelijke verbindingen naar de Rijn. Om dit ruimtelijk en programmatisch te kunnen realiseren voorziet dit bestemmingsplan in de planologische kaders om op het Kerkplein bebouwing te realiseren. Het zal gaan om aan elkaar geschakelde panden met een minimale bouwhoogte van 12 meter (gedeeltelijk) en maximale bouwhoogte van 13 tot 16 meter. Wat betreft functies zal het onder meer gaan om wonen, commerciële functies (detailhandel en horeca) en een filmtheater. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om binnen de nieuwe bebouwing een verblijfsrecreatieve voorziening onder te brengen in de vorm van een hostel (jeugdherberg).

De realisatie van bebouwing op het Kerkplein is een belangrijke en kansrijke stap om bovengenoemde verbinding van historische kern naar de Rijn tot stand te brengen. Door bebouwing toe te voegen op het Kerkplein wordt de overmaat aan openbare ruimte daar verkleind en wordt er aansluiting gezocht bij de menselijke maat en schaal van de historische binnenstad. In onderstaande afbeelding zijn de corridors en de routes naar de corridors met de oranje kleur aangegeven. In deze gebieden wordt gestreefd naar dynamiek. In de groen gearceerde gebieden wordt uitgegaan van stedelijke rust.



Afbeelding 1.2 Dynamiek en rustgebieden in Arnhem

Daarnaast wordt met het onderbrengen van de hiervoor genoemde functies in de toekomstige bebouwing bijgedragen aan het realiseren van voldoende aantrekkelijk woon- en werkmilieus, het versterken van het culturele karakter van het gebied en het afronden van het winkelrondje (Bakkerstraat - Broerenstraat - Koningstraat). Winkelend publiek komt door het toevoegen van commerciële functies op het Kerkplein uit het winkelgebied niet langer uit op een leeg plein, maar kan via een aantrekkelijke route met cultuur en horeca doorlopen naar de zuidelijke binnenstad of via de Broerenstraat naar de Koningstraat (of omgekeerd). In onderstaande afbeelding is het kernwinkelgebied van Arnhem weergegeven.



Afbeelding 1.3 Kernwinkelgebied

In voorliggend geval is er voor gekozen om voor de ontwikkeling een bestemmingsplanherziening te doorlopen. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het

bebouwen van het Kerkplein. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat het plangebied naast de bouwlocatie ook enkele aangrenzende gronden omvat. Deze gronden zijn onbebouwd en ingericht als openbaar gebied (voetgangersgebied). Dit bestemmingsplan voorziet voor deze gronden in het vastleggen van de bestaande situatie, waarbij wel rekening wordt gehouden met de aanleg van de Jansbeek. De gronden zijn meegenomen vanwege het feit dat op dit moment ter plaatse geen bestemmingsplan geldt. Gelet op het feit dat in het kader van dit bestemmingsplan ter plaatse geen ontwikkelingen zijn voorzien, wordt in deze toelichting uitsluitend daar waar relevant bevonden nader op de betreffende gronden ingegaan.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding 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.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals scheidt.

1.4 Geldende plannen

Voor het bestemmingsgebied is geen bestemmingsplan van kracht. Het oorspronkelijke uitbreidingsplan dat hier gold heeft zijn rechtskracht verloren. Dit betekent dat voor deze gronden nu geen bestemming geldt en niet is vastgelegd welke functies in dit gebied zijn toegestaan. Voor het realiseren van nieuwe gebouwen dient uitsluitend te worden getoetst aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke Bouwverordening en de eisen uit het Bouwbesluit.

Gezien de ruimtelijke en functionele voornemens is het van belang dat voor het gebied een actueel planologisch kader gaat gelden waarbij rekening wordt gehouden met de voorgenomen ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

De ontwikkeling die in het plangebied gaat plaatsvinden betekent een transformatie van een deel van de binnenstad. Functionele en ruimtelijke vernieuwingen zullen resulteren in nieuwe verhoudingen met de bestaande en te behouden situaties. Voor een goede samenhang is kennis nodig van de bestaande situatie van het plangebied. De bestaande situatie is het resultaat van transformaties uit het verleden.

In navolgende paragrafen wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven door globaal in te gaan op de historische ontwikkeling van het plangebied (par. 2.2), de huidige ruimtelijke en functionele opbouw (par. 2.3) en de beschrijving van relevante ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied (par. 2.4)

2.2 Historische ontwikkeling

In deze paragraaf wordt de historische ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied en omgeving op hoofdlijnen geschetst. Vervolgens wordt nader ingegaan op de naoorlogse ruimtelijke ontwikkeling.

Historische ruimtelijke ontwikkeling

Arnhem is ontstaan op de kruising van de wegen van Utrecht-Zutphen (langs de rand van de Veluwe) en Deventer-Nijmegen. Beide wegen ontmoeten elkaar bij de Jansbeek. De vroegste vermelding van Arnhem dateert uit het jaar 893.

De middeleeuwse situatie omvatte het kerngebied van de huidige binnenstad. Rond 1200 wordt over Arnhem als 'oppidum' gesproken; een wat grotere, versterkte plaats. De macht van de burgers neemt zo toe dat in 1233, de graaf van Gelre niet anders kan dan aan Arnhem de stadsrechten te verlenen.

De burgers verkrijgen dan ook het recht de stad van een verdediging te voorzien. De oudste stadsverdediging bestond misschien uit een aarden wal met een gracht, die op een gegeven moment (eind 13^e eeuw/begin 14^e eeuw) is vervangen door een bakstenen stadsmuur. De zuidelijke stad tot aan de ommuring wordt in de loop van de 13^e en 14^e eeuw volgebouwd. De oudste plattegrond van de stad Arnhem (van de hand van Jacob van Deventer) dateert uit het midden van de 16^e eeuw en lijkt de laat-middeleeuwse situatie goeddeels weer te geven. De middeleeuwse indeling van het zuidelijk stadsdeel is nog goed te herkennen: de Oude Markt (de huidige Markt), verschillende noord-zuid georiënteerde straten met bebouwing erlangs, het Minderbroedersklooster, de loop van de Jansbeek, de middeleeuwse stadsverdediging, de Haven. De middeleeuwse stadsmuur en grachten zijn globaal gelegen ter hoogte van de huidige Weerdjesstraat en Arien Verhoeffstraat. Het plangebied is hiermee binnen de middeleeuwse stadsmuren gelegen. Rond de Eusebiuskerk bevond zich oorspronkelijk een kerkhof en dichte bebouwing.

In de 17^e eeuw is Arnhem omringd door stadsmuren, bastions en een natte gracht. Aan het eind van de 17^e eeuw was de verdediging van de stad uitgebreid tot een breed cordon om de stad, waarbij een gebied ten westen van de Rijnpoort mede was ingesloten. Deze vestingwerken sloten de bestaande stad in zichzelf op. Er was geen uitbreidingsmogelijkheid, uitgezonderd het natte rivieroevergebied ten zuiden van de middeleeuwse stadsmuur (huidige omgeving Weerdjesstraat). Dit werd binnen de stadsmuren betrokken en hoewel het als drassig tuengebied niet geschikt was voor bebouwing, werd het geleidelijk aan verder ontwikkeld. De stadsuitbreiding wordt 'het Nieuwe Werk' genoemd. Behoudens deze uitbreiding en de verdere verdichting van de stad, kent deze periode geen interne nieuwe structurele ontwikkelingen. De globale ligging van de Rijnkade, de centrale ligging en richting van de Weerdjesstraat, en de structurele scheiding van het zuidelijk deel met de middeleeuwse binnenstad vinden hier hun oorsprong. Het Kerkplein was bebouwd en maakte onderdeel uit van de binnenstedelijke structuur van de middeleeuwse binnenstad met zijn straten en pleinen.

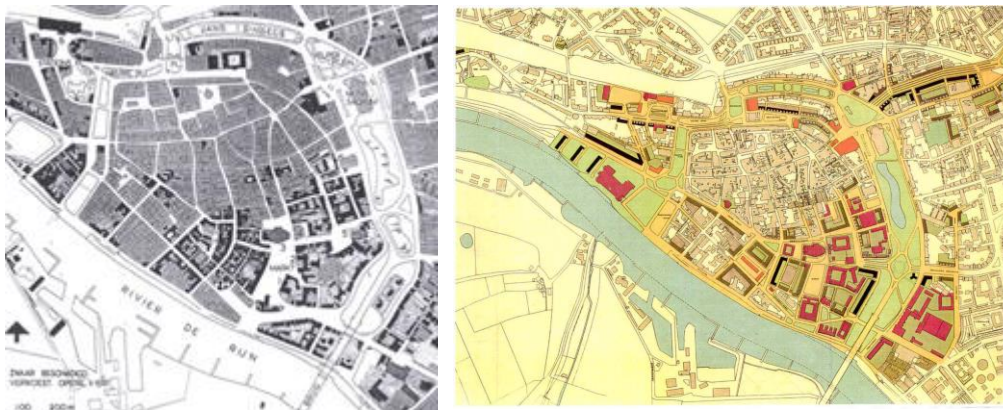
Voor- en naoorlogse gebiedsontwikkeling

Zoals beschreven is het plein vanuit historisch oogpunt altijd volgebouwd geweest, een situatie die teruggaat tot voor 1500. In afbeelding 2.1 is een historische foto opgenomen waarin duidelijk waarneembaar is dat het plangebied voor de oorlogsverwoestingen dicht bebouwd was. Door deze bebouwing had de kerk meer een positie aan de Markt.



Afbeelding 2.1 Foto met de situatie voor de oorlogsverwoestingen

De huidige gebiedsstructuur en de ruimtelijke situatie in en om het plangebied is ontstaan na Tweede Wereldoorlog. Door de oorlogsverwoestingen zijn de historische morfologische kenmerken verdwenen. In de periode van de Wederopbouw werd veel openbare ruimte toegevoegd aan de stad en was de autobereikbaarheid in de oost-westrichting van de binnenstad een belangrijk uitgangspunt. Door het streven naar betere bereikbaarheid van de stad per auto is de zone Oude Oeverstraat/ Kleine Oord/ Kerkplein een breukzone geworden tussen de historische binnenstad en de wederopbouwstad (zuidelijke binnenstad). In afbeelding 2.2 zijn de verwoestings- en wederopbouwkaart opgenomen. In de Verwoestingenkaart is binnen de historische morfologische structuur aangegeven welk delen zijn verwoest/gesloopt. In de Wederopbouwkaart (Stadsplan 1953) is de destijds beoogde ruimtelijke opzet te zien.



Afbeelding 2.2 Verwoestingenkaart (links) en wederopbouwkaart (rechts)

De uiteindelijke invulling van het gebied wijkt op veel punten af van het wederopbouwplan. Zo is bijvoorbeeld het Kerkplein, in tegenstelling tot het wederopbouwplan, na de oorlog onbebouwd gebleven. Deze overmaat aan ruimte op het Kerkplein zorgt sindsdien ervoor dat de vooroorlogse noord-zuidlijnen die oorspronkelijk tot aan de Rijn liepen, niet meer als doorgaand gevoeld worden. Wat betreft gebruik is het plein jarenlang ingericht geweest als parkeerterrein.

In afbeelding 2.3 is een tekening met het uiteindelijke resultaat van de wederopbouw opgenomen. Hierop is goed te zien dat er veel en grote openbare ruimten zijn ontstaan na de Tweede Wereldoorlog. Afbeelding 2.4 omvat een luchtfoto uit de jaren '70 waarin het gebruik van het plein als parkeerterrein duidelijk waarneembaar is.



Afbeelding 2.3 Het resultaat van de wederopbouw



Afbeelding 2.4 Luchtfoto jaren '70

Van de historische ruimtelijke situatie is (bovengronds) niet zoveel meer zichtbaar. Het huidige Kerkplein is naoorlogs. Het plangebied is gelegen binnen het Beschermd Stadsgezicht van de historische binnenstad. De Eusebiuskerk, het Duivelshuis en de Waag zijn de beeldbepalende panden en monumenten in de directe omgeving van het plangebied.

Ondergronds is van dit verleden naar verwachting nog veel aanwezig. Dit vanwege het feit dat het Kerkplein aan een oude doorgaande weg (via Zutphen/Deventer en via de Bovenbeekstraat naar Nijmegen) lag en van oudsher de locatie een geschikte locatie vormde voor bebouwing. In het plangebied en omgeving zijn onder meer tracédelen van de stadsmuren, resten van oude bebouwing en de voormalige loop van de Jansbeek te verwachten.

De boven- en ondergrondse elementen in het plangebied met cultuurhistorische waarden worden verder beschreven en gewaardeerd in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur op stadsdeelniveau

In de stedelijke context maakt het Kerkplein onderdeel uit van de historische binnenstad en vormt het een schakel met de zuidelijke binnenstad. Op stedelijk niveau gelden de middeleeuwse en zuidelijke binnenstad samen als een gebied, afgebakend door de singelstrook en Rijnkade.

De Singelzone bestaat uit parkachtig groene ruimte parallel aan de centrumring; de verkeersader rond de binnenstad. De centrumring verbindt de verkeersaders in de verschillende windrichtingen en maakt de grotere parkeervoorzieningen goed bereikbaar.

De Rijnkade is vrijgemaakt van doorgaand autoverkeer en is een verblijfsgebied met terrassen. Aan de overzijde is bebouwing in Arnhem-zuid nauwelijks waarneembaar. De maat van de rivieruiterwaarden (Stadsblokken) is daarvoor te groot. Een overheersend ruig groengebied vormt het uitzicht vanaf de kade.

Op dit moment vormt de ondermaatse ruimtelijke kwaliteit van het Kerkplein de grootste opgave; het nodigt niet uit om van de binnenstad naar de rivier te lopen. De open ruimte van het Kerkplein en de weinig aantrekkelijke inrichting van de Weerdjesstraat/Trans/Eusebiusplein dragen daar in negatieve zin aan bij.

In afbeelding 2.5 is een kaart opgenomen met daarin weergegeven de bestaande ruimtelijke structuur nabij het plangebied. Afbeelding 2.6 omvat een recente luchtfoto.



Afbeelding 2.5 Kaart ruimtelijke structuur



Afbeelding 2.6 Luchtfoto

Ruimtelijke structuur op plangebiedniveau

De ruimtelijke structuur van het plangebied is niet los te zien van de ruimtelijke structuur van het historische en zuidelijke deel van de binnenstad.

Het Kerkplein is nu onderdeel van de breukzone die na de Tweede Wereldoorlog in de stad is ontstaan en die loopt van de Kleine Oord tot aan de Walburgstraat. Het Kerkplein heeft een overmaat aan openbare ruimte waardoor de noord-zuidlijnen (waaronder de Bakkerstraat), die oorspronkelijk vanuit de binnenstad richting de Rijn liepen, nu gevoelsmatig eindigen op het Kerkplein. De ruimtelijke begeleiding van routes naar de Rijn is weg en er is geen sprake meer van een aangename verblijfsruimte op het plein. Ook voor de Eusebiuskerk is de relatie met het Kerkplein uit verhouding. Met de grote openbare ruimte direct voor de kerk wordt de vooroorlogse situatie, waarbij de stedelijke bebouwing tot aan de kerk liep en de kerk veel meer een positie aan de Markt had, geweld aan gedaan.

2.3.2 Functionele structuur

Functionele structuur op stadsdeelniveau

De locatie ligt in de binnenstad van Arnhem. De binnenstad is niet alleen het hoofdcentrum van de stad maar ook het centrum van de regio. Naast bestuurlijke en administratieve functies van de hoofdstad van de provincie herbergt de binnenstad een (boven)regionaal winkel- en uitgaanscentrum, diverse kantoren en een concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is de binnenstad een woongebied. Het wonen draagt hier een typisch stedelijk karakter en concentreert zich hoofdzakelijk boven winkels. Dankzij de kwaliteit van de aanwezige voorzieningen, de goede bereikbaarheid en een aantrekkelijk verblijfsklimaat is de binnenstad een ontmoetingsplaats bij uitstek voor de hele regio.

Functionele structuur op plangebiedniveau

Binnen het plangebied is nu geen bebouwing aanwezig. Het plangebied maakt onderdeel uit van het verblijfsgebied op het Kerkplein. Het plein maakt vanuit functioneel oogpunt deel uit van een groter voetgangersgebied. Het plein wordt twee keer per week gebruikt als locatie voor de warenmarkt en bij gelegenheden wordt het plein gebruikt voor evenementen.



Afbeelding 2.7 Luchtfoto huidige situatie

2.3.3 Verkeer en parkeren

Rond het centrum van Arnhem ligt een radiale verkeerstructuur. Om het kernwinkelgebied en de binnenstad ligt de centrumring. De hoofdstroom van het verkeer rijdt hierover in een enkele richting, tegen de klok in, rond de binnenstad. Op deze wijze worden de verschillende invalswegen (radialen), vanuit de verschillende richtingen, in Arnhem-Noord met elkaar verbonden. Voor fietsverkeer en het openbaar vervoer is ook de tegenrichting mogelijk te rijden. Door deze structuur is er een zeer goede bereikbaarheid en doorstroming voor alle vervoerwijzen gerealiseerd.

De grotere parkeerlocaties zijn vanaf de centrumring goed bereikbaar. De parkeerlocaties liggen gespreid rondom de binnenstad en verdelen de parkeerders goed over de binnenstad.

Binnen de centrumring ligt het kernwinkelgebied; een grote voetgangerszone. Het Kerkplein is onderdeel van dit grotere voetgangersgebied, waarbij op het Kerkplein fietsen is toegestaan buiten de marktdagen. Langs het Kerkplein ligt de Turfstraat. Zowel in de huidige situatie als in de toekomst blijft deze verbinding belangrijk voor fietsverkeer en openbaar vervoer door de binnenstad. Fietsers parkeren de fiets op verschillende locaties rondom het Kerkplein. Voor auto's zijn de parkeerlocaties Rozet, Trans, Prinsenhof (koopavonden en weekends) en Broerenstraat nabij het Kerkplein gelegen.

2.4 Ontwikkelingen buiten het plangebied

In de beleidsdocumenten 'Projectbeschrijving zuidelijke binnenstad' (oktober 2014) en De Arnhemse Binnenstad 2015 (maart 2015) wordt concreet ingegaan op ambities en ruimtelijke doelstellingen die leidend zijn voor de vernieuwing van de zuidelijke binnenstad.

In het kader van de projectmatige herontwikkeling van de zuidelijke binnenstad zijn diverse plannen gaande danwel reeds gerealiseerd, waaronder de herinrichting van de Trans, het herontwikkelen van het Paradijs, de herontwikkeling en nieuwbouw rondom het provinciehuis (Prinsenhof) en de herinrichting van de Markt (autovrij). Daarnaast wordt de Jansbeek teruggebracht in het centrum. In afbeelding 2.8 zijn de locatie van de projecten aangegeven. De projecten gelegen nabij het plangebied worden hieronder kort beschreven.



Afbeelding 2.8 Luchtfoto met projectenoverzicht

Paradijs

Het Paradijs betreft een nieuwe binnenstadskuurt, waar de stijl en sfeer van de oude binnenstad samenkomen met moderne woningen. Het gebied heeft een gemengd functioneel karakter (centrumfuncties) waarbij de nadruk ligt op binnenstedelijk wonen. Van de in totaal 41 nieuwe woningen die er komen, is het merendeel reeds verkocht. Ten tijde van het opstellen van deze toelichting zijn de werkzaamheden reeds opgestart.



Afbeelding 2.9 Impressie straatbeeld Paradysgebied

Het Prinsenhof

Het gebied Prinsenhof is globaal gelegen ten oosten van de Markt. Het gebied Prinsenhof bestaat uit kantoorgebouwen van Rijksgebouwendienst (Justitie en Openbaar Ministerie) en Provincie Gelderland. Ten tijde van het schrijven van deze toelichting is gestart met de bouw van het nieuwe provinciekantoor naast het Huis der Provincie.

Markt (autovrij)

De Markt, gelegen nabij het nieuwe provinciekantoor, zal heringericht worden. Onderdeel hiervan is het autovrij maken van De Markt. Het plein zal worden omgevormd van ongezellig parkeerterrein tot de historische huiskamer van de stad, met de allure en verblijfskwaliteit die het verdient. De warenmarkt zal, als gevolg van het realiseren van bebouwing op het Kerkplein, worden verplaatst van het Kerkplein naar De Markt. Daarnaast zal het plein worden gebruikt voor evenementen.

Trans

Het plan Trans bestaat feitelijk uit twee onderdelen, een herontwikkelingslocatie (bebouwd gebied tussen de Broerenstraat, de Nieuwstraat, het parkeerterrein Trans en de Rodenburgstraat) en parkeerterrein Trans.

Bebouwde deel

Dit gebied is één van de drie te ontwikkelen locaties in de zuidelijke binnenstad. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen waarbij bestaande bebouwing (mogelijk gedeeltelijk) wordt gesloopt en een aantrekkelijk woon-werkmilieu wordt gerealiseerd. Wat betreft functies zal het hierbij hoofdzakelijk gaan om wonen, waarbij sprake zal zijn van woningdifferentiatie. In sommige delen van het plan zal ruimte zijn voor centrumfuncties (detailhandel) in de plint. Ten tijde van het schrijven van deze toelichting wordt het plan nader onderzocht en uitgewerkt.

Parkeerterrein Trans

Parkeerterrein Trans, gelegen tussen de Nieuwstraat en de Rodenburgstraat, zal heringericht worden waarbij het parkeerterrein een groene rand krijgt met bomen en lage, groene hagen. Hiermee wordt de locatie meer landschappelijk ingepast en krijgt het gebied een groen karakter. De parkeercapaciteit blijft gelijk aan de huidige situatie. Ook wil de gemeente het plein, als het een nieuw gezicht heeft gekregen, kunnen inzetten als evenemententerrein. Na het slopen van de bestaande

bebouwing aan de oost- en westzijde van Trans kan het terrein heringericht worden. Ten tijde van het opstellen van deze toelichting wordt verwacht dat de aanleg van het nieuwe parkeerterrein plaatsvindt tussen januari en juni 2016. In onderstaande afbeelding is een impressie opgenomen van de nieuwe inrichting.



Afbeelding 2.10 Impressie straatbeeld herinrichting Trans

Jansbeek terug in het centrum

De Jansbeek (of Sonsbeek) is een beek, die van de heuvels van Zijpendaal door Sonsbeek en de Arnhemse binnenstad naar de rivier de Rijn stroomt. De Jansbeek is altijd een open stroom geweest. Vanaf de 18^e eeuw is de beek geleidelijk uit het centrumgebied verdwenen. De beek is om hygiënische redenen aan het einde van de 19^e eeuw gedempt en om het centrum heen geleid. Tegenwoordig herinneren alleen straatnamen in het centrum, Bovenbeekstraat en Beekstraat, nog aan de oude loop van de beek.

In de eerste maanden van 2008 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar het terugbrengen van de Jansbeek in het centrum. De studie toont aan dat het technisch mogelijk en ruimtelijk inpasbaar is om de Jansbeek weer terug te brengen in het centrum. Op dit moment wordt het voornemen nader uitgewerkt. In onderstaande afbeelding is het beoogde tracé van de beek met de blauwe lijn aangegeven.



Afbeelding 2.11 Indicatieve ligging tracé Jansbeek (blauwe lijn)

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- 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 verbeelding en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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.

3.2.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

3.2.1.3 *Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid*

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling op het Kerkplein raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. In paragraaf 4.7 wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met de ladder.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Regio Arnhem Nijmegen

Regio Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;

- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De kwaliteiten van de regio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio.

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de regio. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

<p><u><i>Innovatie en economische structuurversterking</i></u> - Topsector Health, Energie- en Milieutechnologie; - creatieve industrie, logistiek, agro, toerisme; - innovatie en samenwerking; overheid, ondernemingen, kennisinstellingen.</p>	<p><u><i>Bereikbaar en verbonden</i></u> - een goed bereikbare regio; - verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor; - voorkomen, benutten, bouwen.</p>
<p><u><i>Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking</i></u> - het belang van de bestaande woningvoorraad; - het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk; - voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren.</p>	<p><u><i>Gebiedskwaliteiten benutten</i></u> - kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden</p>

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is het thema *Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking* van belang alsmede de '*Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*'. Hierna wordt op de desbetreffende onderdelen nader ingegaan.

Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

Er zijn nog veel nieuwe woningen nodig in de regio. In relatie tot versterking van de stedelijke structuur is het echter van groot belang welke bouwplannen als eerste gerealiseerd worden. Concentratie op de as Nijmegen-Arnhem (het stedelijk kerngebied), in relatie tot de OV-knooppunten, heeft hierbij voor de provincie prioriteit boven ontwikkeling op de flanken, omdat dat het beste bijdraagt aan versterking van de stedelijke structuur (met name afronding van Vinex-locaties in het middengebied). Naast nieuwbouw is de bestaande woningvoorraad minstens zo belangrijk. Hoe kunnen de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad worden benut en vergroot om de (toekomstige) vraag op de woningmarkt te beantwoorden?

Op het schaalniveau van wijken en kernen speelt het belang van voorzieningen, zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen. Voor de vitaliteit en leefbaarheid zijn goede en bereikbare voorzieningen van groot belang.

Voor detailhandel heeft de regio een visie met afspraken vastgesteld om een overaanbod, met alle negatieve gevolgen van dien voor de bestaande detailhandelstructuur, te voorkomen. De provincie is in principe bereid, mits sprake is van kwalitatieve verbeteringen, de regionale afspraken te onderschrijven. Ten aanzien van kantoren geldt dat er sprake is van overaanbod. De provincie wil een vergroting van het overaanbod voorkomen door nieuwe uitbreidingen slechts beperkt toe te staan.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie heeft de rijksladder verbijzonderd voor Gelders gebruik. Dit betekent vooral dat de keuzes explicieter zijn gemaakt die de rijksladder al in zich heeft. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd om bestaande gebouwen mee te wegen in een zorgvuldige afweging, in stedelijk gebied, in de randen rond het stedelijk gebied en erbuiten.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing op het Kerkplein, waarin onder meer woningen en een filmtheater worden ondergebracht. Met het plan wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in de binnenstad van Arnhem. Een bestaand filmtheater dat op de huidige locatie onvoldoende toekomstperspectief heeft, kan binnen de nieuwe bebouwing het gewenste programma realiseren. Dit brengt met zich mee dat de kwaliteit van de voorziening, die een grote culturele meerwaarde heeft voor de stad Arnhem, aanzienlijk zal verbeteren. Daarnaast biedt de nieuwe bebouwing (beperkte) mogelijkheden voor nieuwe detailhandel- en horecavestigingen. Deze vestigingen zullen hoofdzakelijk worden gesitueerd aan de zijde van de Broerenstraat om zodoende een winkelrondje (Bakkerstraat - Broerenstraat - Koningstraat) af te ronden.

Door realisatie van het voornemen wordt de verbinding tussen het historische en het zuidelijke deel van de binnenstad versterkt. Daarnaast draagt het bij aan het vergroten van de levendigheid en reuring ter plaatse. Tot slot wordt opgemerkt dat het initiatief is getoetst aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Het primaire doel van dit bestemmingsplan is om binnen het plangebied nieuwe bebouwing te realiseren om zodoende de verbinding tussen de historische en zuidelijke binnenstad te versterken. Het gebruiken van bestaand vastgoed is in voorliggend geval dan ook niet mogelijk. Het betreft in voorliggend geval dan ook een bewuste keuze. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen en detailhandelvevestigingen worden toegevoegd. Daarnaast is het plangebied gelegen in een intrekgebied (grondwaterwinning). Hierdoor zijn met name artikel 2.2.1.1, 2.3.3.1 en 2.6.3.1 van belang. Hierna wordt het initiatief per artikel getoetst.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1

In voorliggend geval is de 'Kwantitatieve opgave wonen' van toepassing. Hierin staat het volgende:

"De kwalitatieve woonprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties en de aangetoonde (kwalitatieve) woningbehoefte vormen de inzet voor het woonbeleid in de regio Arnhem Nijmegen. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, zullen de regio, de gemeenten binnen de regio en de in de regio werkzame woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie inspannen om ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019 een aantal afspraken tot stand te laten komen."

Het stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering regio Arnhem Nijmegen is ingevoerd om te sturen op het gewenste woonprogramma. Op basis van regionale afstemming tussen de gemeenten en in samenwerking met de provincie is het stoplichtenmodel uitgewerkt. Hierbij vormen de afspraken uit de 'Kwantitatieve opgave wonen' het uitgangspunt. Het model is getoetst door de provincie. De basis voor de keuzes die worden gemaakt is de 'Eindrapportage woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 regio Arnhem-Nijmegen' van Atrivé. Op pagina 19 van dit onderzoek wordt aangegeven dat de prognoses wijzen op een doorgaande huishoudensgroei in Arnhem en Omgeving tot 2030. Er is een behoorlijke vraag naar nieuwe woningen maar er moet wel in het juiste programma en in het juiste woonmilieu worden gebouwd, Hier ligt in Arnhem nog een opgave. Op pagina 21 en pagina 40 wordt aangegeven dat er in Arnhem grote behoefte is aan centrum-stedelijk wonen.

Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de kwantitatieve opgave gesteld voor regio Arnhem-Nijmegen.

Artikel 2.3.3.1 Detailhandel

1. In een bestemmingsplan worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur.
2. Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak.
3. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid en een eventuele intergemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.3.1

Dit bestemmingsplan staat nieuwe detailhandel binnen het plangebied in beperkte mate toe. Hiermee wordt beoogd om het winkelrondje (Bakkerstraat - Broerenstraat - Koningstraat) af te maken. Ter voorkoming dat er een onevenredigheid aan detailhandel of horeca zal plaatsvinden zijn er in de regels nadere voorwaarden opgenomen ten aanzien van het gebruik van bebouwing ten behoeve van deze functies. Zo is onder meer het maximale gezamenlijke toegestane gebruik aan detailhandel en horeca gemaximaliseerd op 1.000 m² en per functie (detailhandel dan wel horeca) maximaal 750 m². Zoals blijkt uit paragraaf 4.7 is deze oppervlakte in overeenstemming met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Door de maximale gezamenlijke oppervlakte vast te leggen zal van een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandel- of horecastructuur geen sprake zijn. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.3.3.1 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied

In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.3.1

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.6.3.1.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040 (vastgesteld door raad, december 2012)

Algemeen

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. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad.

De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'.

Karakteristiek bestaande ruimtelijke milieu

Ook wordt in de structuurvisie een karakteristiek geschetst van de bestaande ruimtelijke milieu in de stad. De karakterisering bestaat uit een korte beschrijving van de historische context, de ligging in de stad en de ruimtelijke kenmerken. Het plangebied valt voor wat betreft ruimtelijke milieu binnen de "Stad van de Hertog van Gelre", met andere woorden het middeleeuwse Arnhem.

Arnhem ontstaat in de middeleeuwen op een kruising van landwegen en de Jansbeek en groeit uit tot een omwalde vestingstad. In de stad vestigen zich de kerkelijke, rechterlijke en bestuurlijke macht. Arnhem houdt tot ongeveer 1829 haar middeleeuwse karakter en omvang. Het deel van de stad dat uit die tijd stamt is te herkennen aan de dichte bebouwing in gesloten bouwblokken. De gebouwen zijn over het algemeen niet hoger dan 12 meter. Kenmerkend is ook dat er weinig openbaar groen is. Er staan wel bomen op de pleinen, er groeien planten langs de gevels en sommige huizen hebben een binnentuin. Wanneer we naar de architectuur van de huizen kijken dan zien we veel statige panden met elk zijn eigen stijl. Vaak klassiek, soms middeleeuws en soms modern.

In voorliggend geval zijn de thema's uit de structuurvisie: 'Wonen' en 'Economie' van belang. Daarnaast is het de locatie gelegen in het 'Gemengd stedelijk gebied'. Hierna wordt op de betreffende thema's en gebied nader ingegaan.

Thema: Wonen

Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden.

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de gegevens van het Woningbouw Kompas laten het volgende beeld zien. Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.

Thema: Economie

Detailhandel

Het detailhandelsbeleid is vooral gericht op het versterken van de huidige winkelstructuur met een sterke binnenstad en stadsdeelcentra en goede wijk- en buurtverzorging. De kleinere winkels en galeries met een eigen uitstraling in de stegen van het 'dwaalmilieu' in de binnenstad vertegenwoordigen een bijzondere kwaliteit. De inzet is gericht op meer continuïteit en aansluiting in de voetgangersroutes in de binnenstad ten faveure van winkelbestemmingen groot en klein, mainstream en niche.

Behoud en ontwikkeling van sterke centrumvoorzieningen voor detailhandel en leisure aan de noord- en zuidzijde van de Rijn, is inzet voor Arnhem als regionale centrumgemeente.

Na 2020 neemt ook in Arnhem de vraag naar ruimte voor detailhandel af. Dit betekent dat keuzes moeten worden gemaakt om het kernwinkelapparaat op orde te houden met winkelroutes zonder 'gaten' in de winkelplint. Voor een betere circuitvorming van de detailhandel in de binnenstad en een nieuwe doorgaande routing naar de rivier is de inzet voor uitbreiding van detailhandelsprogramma van het kernwinkelapparaat in de periode tot 2020 gericht op het zuidelijk deel van de binnenstad.

Toerisme en vrije tijd

De combinatie van compacte, aantrekkelijke en goed bereikbare stad en het groen dichtbij biedt Arnhem uitmuntende kansen. De focus ligt op het vasthouden en uitbouwen van de bestaande bezoekersstromen en grote attracties in de stad. Deze stromen en attracties hebben hun ruimtelijke weerslag.

Koersgebied: Gemengd stedelijk gebied

Wonen

De inzet is gericht op het doorbreken van de eenzijdige bevolkingsopbouw en het eenzijdige woningaanbod. Een woningaanbod met minder appartementen en meer grondgebonden woningconcepten, in combinatie met de unieke centrumstedelijke setting biedt uitgelezen kansen om een bijzonder, voor Arnhem aanvullend en concurrerend woonmilieu te creëren dat nieuwe doelgroepen aanspreekt, zoals gezinnen, senioren, tweeverdieners.

De transformatieruimte in de middeleeuwse binnenstad is beperkt. Om de levendigheid daar te versterken wordt 'wonen boven winkels' gestimuleerd, ook als dat niet bijdraagt aan de geschetste differentiatie in woningaanbod.

Winkelen en uitgaan

Arnhem heeft een sterk winkelprofiel. Er is nog ruimte voor groei van detailhandel als deze regionaal en onderscheidend is. De detailhandel moet zich dan wel ontwikkelen in de breedte (meer branches), diepte (bestaande sterke branches zoals mode) en beleving (concepten). Hierbij moet ingespeeld worden op de behoefte aan beleving bij de consument. Dit kan zowel via verbreding en verruiming van het A1-winkelgebied als door een grotere verscheidenheid in type winkelmilieus in de aanloopgebieden.

De nadruk ligt op toevoeging van trekkers, belevingconcepten en ontbrekende branches en formules. Dit moet gecombineerd worden met (meer) leisure-functies (horeca, hotels, uitgaansgelegenheden) en vergroting van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Om verwatering te voorkomen, wordt groei van het kernwinkelgebied geconcentreerd in zuidelijke richting. Van het nu nog min of meer aan de zuidkant van de binnenstad op het Kerkplein doodlopende winkelcircuit worden de eindjes 'aan elkaar geknoopt'. Een trekker van formaat aan de zuidkant van het winkelcircuit is daarvoor nodig.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020

Het programma voorziet onder meer in woningen en commerciële functies. Door het realiseren van stadswoningen en appartementen wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten om woningdifferentiatie te bevorderen en 'wonen boven winkels' in de middeleeuwse binnenstad te stimuleren. Hiermee wordt de levendigheid ter plaatse bevorderd. Het plan biedt ook ruimte aan nieuwe detailhandel- en horecavestigingen. Deze vestigingen zullen hoofdzakelijk worden gericht op de Broerenstraat. Met deze ontwikkeling wordt de winkelroute (Bakkerstraat - Broerenstraat - Koningstraat) afgerond, hetgeen ten goede komt aan de kwaliteit van het winkelgebied. Tot slot biedt het plan kaders voor het vestigen van een filmtheater en een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een hostel (jeugdherberg). Het filmtheater heeft op de huidige locatie onvoldoende mogelijkheden om uit te breiden. Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid aan de voorziening

geboden om het gewenste programma te realiseren. De voorziening heeft op de nieuwe voldoende toekomstperspectief en levert een belangrijke culturele meerwaarde voor de binnenstad. Wat betreft de hostel wordt opgemerkt dat er op dit moment in en direct om de binnenstad nog geen dergelijke voorziening aanwezig is en dan ook zal bijdragen aan het verbreden van het bestaande aanbod. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem 2020'.

3.2.3.2 De Arnhemse Binnenstad 2015 (vastgesteld door raad, 30 maart 2015)

Algemeen

De stad verandert en de samenleving verandert mee. De gemeente, ondernemers en bewoners zien dit en zoeken elkaar in steeds wisselende samenstellingen steeds meer op. Dit experimenteren is nodig omdat een enkele oplossing niet te vinden is behalve dat de oplossing voor vandaag niet gevonden kan worden met de antwoorden van gisteren.

Het doel van de nota is om de richting aan te geven waarin dit college denkt dat de Arnhemse binnenstad zich moet begeven. Zij heeft zich daarin laten inspireren door Arnhemmers, maar beseft ook dat dit nooit volledig en af is. Naast een richting op basis waarvan het college haar eigen rol als overheid wil baseren is het dus tevens een agenda waarmee zij verdere gesprekken en samenwerkingsverbanden aan wil gaan met de stad.

De strategie voor de binnenstad

Inzet op Arnhemse kwaliteit gebeurt op basis van onderstaande strategische principes.

Goed houden en versterken wat goed is

De historische binnenstad met kernwinkelapparaat, compact, een Arnhemse schaal en 'korrelgrootte', met het Arnheems 'DNA' zichtbaar en voelbaar, vertegenwoordigt letterlijk een kernkwaliteit. Handhaven van de hoge gebiedskwaliteit vraagt om blijvend investeren in de historische kern. Naar het principe van "ieder zijn rol" heeft de gemeente hier vooral de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte en het faciliteren en ondersteunen van ontwikkelingen. Hier ligt echter vooral een grote rol voor vastgoedeigenaars, winkeliers en andere, meest commerciële partijen. Het is immers ook een direct eigenbelang dat de historische kern kwaliteit uitstraalt, er een breed aanbod aan functies en evenementen voorkomt waardoor het gebied aantrekkelijk is voor een breed publiek.

Luwte en reuring

Een kwaliteit van de Arnhemse binnenstad is het naast elkaar bestaan van 'luwtegebieden', buiten de drukte, waar het goed wonen is, waar bijzondere winkels of ondernemingen zijn gevestigd en gebieden met 'reuring', gebieden met permanente activiteit, veel publiek en een rijke mix van functies (zie afbeelding 3.1). Het biedt een aantrekkelijke afwisseling in soorten verblijfsgebieden in de binnenstad en tegelijk bijzondere kansen: rustig wonen in de binnenstad met interessante voorzieningen om de hoek of andersom: even tot rust komen vanuit de hectiek van de activiteiten. In de luwtegebieden faciliteert de gemeente initiatieven en zorgt waar nodig weer voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Het is daarbij van belang deze luwte als kwaliteit te koesteren en te laten floreren en geen activiteiten toe te laten die die luwte bedreigen (zoals bijvoorbeeld met omvangrijke detailhandel). De aard van de luwte kan per gebied verschillen van 'luw en groen stedelijk woongebied' tot 'broedplaats van creatieve bedrijven'.

Rode en blauwe lopers

Een hoofdrol is weggelegd voor de 'rode lopers', de belangrijkste corridors die de middeleeuwse binnenstad verbinden met de binnenstadsschil en -verder weg - naar de stedelijke en landschappelijke omgeving rond de binnenstad.

Deze corridors zijn van grote betekenis:

- de rode lopers verbinden de historische kern met zijn omgeving; de dreiging van een 'eiland in de leegte' moet worden geweerd;
- de rode lopers bieden kansen voor versterking van de zwakke delen in de schil door betere aanhechting van deze zwakke delen.

Het gaat daarbij om:

- De Nieuwstraatcorridor naar de Rijnkade met horeca-strip, uitmonding van de Sint Jansbeek en de stap over de Rijn (de 'blauwe loper')
- De Marktcorridor naar Rijnkade met groen balkon, witte vloot en 'Wo II-strip'
- De corridor met de verbinding naar de Steenstraat, Spijkerkwartier en Modekwartier
- De corridor met de verbinding naar Arnhem-Centraal
- De Groene Loper: het gaat daarbij om Park Sonsbeekcorridor, met de verbinding naar park Sonsbeek.

Het zijn verbindingen waarin een prettige mix van functies voorkomt. Het gaat daarbij om functies die aanvullend zijn op de meer commerciële functies in de historische kern. De gemeente zet in op versterking van deze corridors en ziet deze versterking als haar belangrijkste opgave. Hier wordt de kwaliteit van de openbare ruimte op orde gebracht en waar mogelijk gezorgd voor een creatieve en aantrekkelijke programmering of gefaciliteerd dat die er komt.

Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Binnenstad 2015

Met het realiseren van bebouwing binnen het plangebied wordt de relatie tussen de historische binnenstad en de zuidelijke binnenstad en de Rijn versterkt. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de 'Markcorridor'. Daarnaast brengt de realisatie van de bebouwing op het Kerkplein met zich mee dat de overmaat aan openbare ruimte op het plein wordt verkleind en er aansluiting wordt gezocht bij de menselijke maat en schaal van de binnenstad. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsambities zoals genoemd in de nota.



Afbeelding 3.1 Luwte en reuring in Arnhem (bron: 'De Arnhemse Binnenstad 2015')

3.2.3.3 Visie op transformatie (vastgesteld door raad, 2 november 2015)

Algemeen

De tijd dat er grootschalige nieuwe woningen, bedrijvenlocaties en winkelcentra werden gebouwd, is (op dit moment en misschien wel permanent) voorbij. De aandacht ligt meer op het benutten van lege ruimte en panden in bestaande gebouwde gebieden. Er komt om uiteenlopende redenen vooral kantoor- en winkelruimte vrij, maar dat geldt steeds vaker ook voor maatschappelijk vastgoed zoals scholen en kerkgebouwen. De omvang van deze leegstand is nog niet exact duidelijk. Leegstand heeft vaak een negatieve invloed op de omgeving, maar biedt tegelijk mogelijkheden om nieuwe vitaliteit in gebieden te brengen en met verrassende concepten te komen. De rol van gebouweigenaren, huurders, de gemeente en andere betrokkenen verandert. De Visie op Transformatie beschrijft welke rol de gemeente bij het bestrijden van leegstand kan en wil spelen.

De rol van de gemeente in het transformatieproces hangt af of de locatie is gelegen binnen of buiten een prioriteitsgebied. Binnen een prioriteitsgebied voelt de gemeente zich medeverantwoordelijk voor het tegengaan van leegstand en wordt er volop ruimte en ondersteuning geboden voor initiatieven. Buiten prioriteitsgebieden staat behoud van kwaliteit voorop. De bestemming wordt alleen gewijzigd indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering.

Vanuit de visie op transformatie zijn de binnenstad en de Singels prioriteitsgebied. Gemeentelijk beleid

is dat de gemeente zal meewerken aan (nieuwe) initiatieven om (eventuele) leegstand tegen te gaan.

Dit betekent dat de gemeente zal meewerken aan goede (transformatie)plannen bij leegstand.

Toetsing van het initiatief aan de Visie op transformatie

De aanleiding van het plan in beginsel primair stedenbouwkundig. Door het bebouwen van het Kerkplein wordt de samenhang tussen de historische en de zuidelijke binnenstad en de Rijn vergroot, de overmaat aan openbare ruimte verkleind en vindt er een stedenbouwkundige afronding van het gebied plaats. Met het transformeren van bestaand vastgoed worden de hiervoor genoemde beleidsambities niet gerealiseerd. In dit specifieke geval is nieuwbouw noodzakelijk.

Door het realiseren van beperkte detailhandel/horeca en een trekker (filmtheater en eventueel een hostel) op het Kerkplein wordt het winkelrondje Bakkerstraat-Koningstraat (zie ook afbeelding 1.3) afgerond. Hiermee kan de ontwikkeling, gelet op de verbeterde marktperspectieven, fungeren als aanjager voor de omgeving (vooral Bakkerstraat-Koningstraat). Leegstand van (winkel)panden verplaatst zich op deze manier meer naar de aanloopstraten in de luwtegebieden en de leegstand in de daadwerkelijke binnenstad van Arnhem (o.a. in de Bakkerstraat-Koningstraat) neemt af: het compacte centrum blijft levendig (De Arnhemse Binnenstad 2015). Leegstaande panden in de aanloopstraten en de luwtegebieden kunnen worden getransformeerd naar andere functies. Conform het beleid in de Visie op transformatie zal de gemeente meewerken aan goede (transformatie)plannen van deze panden.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 Woonvisie 2015

Algemeen

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 regio.

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:

- 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.
- het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij hun woning en woonomgeving
- 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.
- 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.
- het bevorderen van het eigen woningbezit in de stad om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen.
- 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 bevolkingssamenstelling 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 met name voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijzondere 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.

In geval van appartementen dient te worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot levensloopbestendig bouwen, zoals opgenomen in de 'Richtlijn levensloopbestendige nieuwbouw' opgesteld door het voormalige ministerie van VROM. De woningen zijn op basis van deze richtlijnen geschikt voor alle leeftijdsgroepen, inclusief zelfstandig wonende ouderen.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2015

De ontwikkeling voorziet onder meer in de realisatie van stadswoningen en appartementen. Met de voorgenomen programma wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen met een centrumstedelijk karakter. Daarnaast wordt met het realiseren van de stadswoningen de woningdifferentiatie bevorderd. Voor een nadere toelichting op het programma en onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar respectievelijk de paragrafen 4.3.1 en 4.7.2. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.4 Welstandsbeleid

3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daar aan bij. De gemeente wil dat zo houden.

De gemeente wil dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid passen in hun omgeving. De bestaande stad is dus het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn verder in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders. Voor grootschalige (her)ontwikkelingen is een aparte werkwijze voor de totstandkoming van plannen opgenomen. Bij dergelijke complexe opgaves is het noodzakelijk om de kwaliteitsbewaking goed te organiseren. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een gewaardeerd middel. Complexe plannen worden vaak over een langere periode tot stand gebracht en gerealiseerd. Deze langere termijnen vereisen een flexibele houding ten opzichte van (de invulling van) de opgave. Door het proces rondom kwaliteit te organiseren en niet de criteria vooraf vast te leggen wordt in deze opgaven maximaal de ruimte geboden voor creativiteit terwijl goed blijft toegezien op de kwaliteit van de plannen voor de stad. Door de inbreng van een kwaliteitsteam kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en de samenhang tussen de deelprojecten en de samenhang met de omgeving /openbare ruimte gewaarborgd worden.

3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015

Het toevoegen van bebouwing op het Kerkplein betreft een grootschalige (her)ontwikkeling, waarvoor de projectgewijze aanpak geldt. Dit brengt met zich mee dat er sprake is van flexibiliteit voor wat betreft het nader invullen van de opgave. Een kwaliteitsteam zal te zijner tijd toetsen of het definitieve ontwerp de gewenste kwaliteit heeft. Na afronding en oplevering van het project zal het bouwblok terugvallen naar een welstandsniveau met een zware toets.

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 vestigingsklimaat, 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 regio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren.

3.5.2 Provinciaal 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 en nieuwe stations. Daarbij hoort ook beter onderhoud en veiligheid. Hierin wordt zelfs een inhaalslag gemaakt.

3.5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). 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 maart 2013 is een beleidsplan fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van de inzet voor versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen. Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:

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 mei 2013 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' 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'.

3.5.4 Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid

Wat betreft de toetsing van de aspecten verkeer en parkeren wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.5. Hier wordt geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk verkeersbeleid.

3.6 Milieu- en omgevingsbeleid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de van belangzijnde thema's, waaronder geluid, hinder, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk milieu- en omgevingsbeleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.6.1 Geluid

Wet geluidhinder

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

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

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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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 de Wet Milieubeheer te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen 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 2010 - 2014.

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 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 ondergrondse (aardgas)leidingen is er het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor de transportroutes (weg, water, spoor) het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid vastgesteld dat op 9 maart 2015 wederom met 4 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.

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 zoning, 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.

Compensatie

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarden 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.

3.6.6 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2009-2015. Dit beleid is sinds 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 het vasthouden en afvoeren van regenwater 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 m³ 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 vooral op het herstellen dan wel vervangen van slechte riolen en geeft invulling van de gemeentelijke zorgtaken voor grondwater en hemelwater
- Waterplan Arnhem (2009-2015), vastgesteld op 19 oktober 2009.
Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. 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 juiste locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitlogbare 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 toetsingskader wordt gebruik gemaakt van onderstaande 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 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m².

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 2020-2040 (2012) 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 Kanskaart'. 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 2015 is de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor overige gebouwen is de EPC afhankelijk van de functie.

Verwachting is dat de EPC voor nieuwe woningen en gebouwen per 2020 nul wordt. Dit laatste betekent energieneutrale bouw. Nieuwe overheidsgebouwen moeten al vanaf 2018 energieneutraal gebouwd worden (BENG).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m² moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

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 Arnhem 2020-2040 (2012).

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

3.6.10 Stadsklimaat

In de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Gestreefd wordt naar 'prettig toeven' binnen- en buitenshuis en in elk geval het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Dit laatste vooral voor de kwetsbare groepen in onze stad als ouderen. In de Structuurvisie ligt de nadruk op hitte door de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen als gevolg van de klimaatverandering. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige geografische uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone (Nederrijn) de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad met de grote parken maar ook het wijkgroen draagt daaraan in hoge mate bij.

Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwwolume, verharding en weinig groen. Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 3.2 en 3.3). Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming; de stedelijke hitte-eilanden, wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben en in het geval van de binnenstad ook het functioneren als winkelhart. Op de Hittekaart zijn deze gebieden met rood aangegeven: gebieden met een hoog risico tot opwarming. De Arnhemse binnenstad en daarmee het plangebied is zo'n een rood gebied.

De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de rode gebieden minimaal naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze 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. De binnenstad is één van die plekken. Daarmee draagt deze opgave ook bij aan het aantrekkelijk en leefbaarder maken van de binnenstad van Arnhem.



Afbeelding 3.2 Hittekaart van Arnhem (groen is koel, rood is warm)



Afbeelding 3.3 Detailkaart hitte (2012)

3.6.11 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld of nog een omgevingsvergunning milieu moet worden verleend dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

3.7 Economisch beleid

De gemeente heeft haar economische visie en koers voor de middellange termijn vastgelegd in de Economische Agenda Arnhem 2015. De agenda stelt dat in de eerste plaats de basis op orde moet zijn. De gemeente wil daarom zorgen voor een gunstig ondernemingsklimaat door adequate dienstverlening te bieden en geschikte, goed bereikbare vestigingsplaatsen in een stimulerende economische omgeving. In de tweede plaats kunnen de sterke sectoren verder worden uitgebouwd. Het gaat dan om de verdere versterking als zesde kantorenstad van ons land en het behalen van winst in de sectoren zorg & welzijn en toerisme & vrije tijd. Tot slot gaat de gemeente Arnhem extra werk maken van haar kansrijke economische clusters: energie- & milieutechnologie en mode & vormgeving. Dit zijn bedrijvensectoren, waarin Arnhem bijzonder is en die een sterke basis bieden om een regionale en nationale positie op te bouwen.

3.7.1 Detailhandel

Met de nota Detailhandelsbeleid Arnhem: herijking 2008 is het beleid voor detailhandel destijds geactualiseerd. Centraal in de nota staat hoe het beste op ontwikkelingen kan worden ingespeeld om Arnhem haar positie als belangrijk koopcentrum te laten behouden en hoe de positie kan worden versterkt. Tevens hoe een evenwichtig detailhandelsaanbod voor de consument in de binnenstad, de stadsdeelcentra, de buurt- en wijkcentra en op de perifere locaties kan worden behouden en uitgebouwd. De beleidsuitgangspunten in het detailhandelsbeleid uit 2001 zijn niet gewijzigd. De belangrijkste aanbevelingen en actiepunten in de nota zijn:

- stimuleren van gebiedsprofielen voor de binnenstad;
- ontwikkelen van het Woonwinkelcentrum in Centrum Zuid (gebied GelreDome);
- planologisch vastleggen van het themacentrum Wonen in Centrum Zuid (gebied GelreDome);
- plannen voor Kronenburg begeleiden;
- uitbreiding van supermarkten in Arnhem Noord;
- stimuleren van de verplaatsing van detailhandel op bedrijventerreinen en solitaire locaties;
- stimuleren van de komst van gewenste detailhandel;
- onderzoek naar regionale en lokale koopstroomontwikkelingen;
- stimuleren en ontwikkelen van wijkconomie.

Het realiseren van een themacentrum Wonen in Centrum-Zuid wordt niet langer nagestreefd, nadat is gebleken dat marktpartijen dit niet haalbaar achten.

Het is van belang – zeker in economisch mindere tijden en met een continu veranderend consumentengedrag – dat er geïnvesteerd blijft worden in het up-to-date houden en waar nodig versterken van het bestaande winkelapparaat. Bovendien wordt het vestigen van ontbrekende en vernieuwende formules in de binnenstad gestimuleerd.

3.7.2 Toerisme en vrije tijd

In de Perspectiefnota 2016-2019 wordt binnen het programma Stad op de Kaart ingezet op het vitaal maken en houden van Arnhem. De opgaven binnen dit programma liggen ondermeer op het versterken van onze binnenstad en het verzilveren van onze ligging aan de Rijn en in marketing en lobby. Toerisme en Vrije Tijd is benoemd als sterk segment, dat we verder willen uitbouwen.

Beleidsmatige afwegingen en het creëren van de juiste randvoorwaarden hiervoor vinden plaats binnen de verschillende reeds belegde deelterreinen zoals horecabeleid, hotelbeleid, cultuurbeleid, sportbeleid, evenementenbeleid, openluchtrecreatie, binnenstadsbeleid, toeristische marketing, citymarketing en erfgoedbeleid. Met uitzondering van 'openluchtrecreatie' gelden voor al deze deelterreinen vigerende beleidsplannen. Voor vormen van 'Leisure' die niet vallen onder de hiervoor genoemde terreinen – veelal commerciële functies als bioscopen, bowlingbanen, fitnesscentra en dergelijke – is geen vigerend beleidsdocument. Deze vallen in de bestemmingsplancategorie 'recreatie'.

3.7.3 Horeca

De horecanota Gastvrij Arnhem dateert van 2005. Hoofddlijn van de nota is de randvoorwaardenscheppende en faciliterende rol van de gemeente, zodat een evenwichtig aanbod van horeca ontstaat. Horecaontwikkeling is afgestemd op de functie van het gebied. De ontwikkeling van de attractieve stad vraagt om horecaontwikkeling met name in de binnenstad en omgeving.

Een actualisering van dit beleid, gericht op de verandering in vraag en aanbod en hedendaagse ontwikkelingen is noodzakelijk en gewenst. Op het gebied van horeca zijn diverse nieuwe trends en in het bijzonder ook Arnhemse ontwikkelingen die niet zijn (en niet konden worden) voorzien in het huidige beleid. Enkele ontwikkelingen zijn ondermeer: combinaties van horeca met detailhandel, tijdelijke ('pop-up') horeca en de herontwikkeling zuidelijke binnenstad.

Thema's als het aanpassen van de Algemene Plaatselijke Verordening en het borgen van de veiligheid komen nadrukkelijk aan bod. Er dient aangesloten te worden bij het nieuw vorm te geven detailhandelsbeleid, de Evenementenvisie en de visie op de binnenstad.

In Arnhem is veel horeca en er is dus een flinke concurrentie. De horeca in Arnhem is toegenomen maar ook diverser in aanbod geworden. Op deze wijze wordt ook de gevestigde horeca geprikkeld tot vernieuwing en aanpassing aan nieuwe wensen van consumenten.

3.7.4 Hotels

Het hotelbeleid maakt onderdeel uit van het hierboven beschreven horecabeleid. Dat beleid zal dus tevens worden herzien. Hotels zijn belangrijk voor het toerisme en de zakelijke markt. In de afgelopen jaren zijn er in Arnhem, met de komst van Holiday Inn Express en de uitbreiding van Best Western hotel Haarhuis, veel hotelkamers bij gekomen. Die marktruimte was ook aanwezig. Ook het aantal bed & breakfasts is, overeenkomstig de landelijke trend, toegenomen. In een onderzoek van Lagroup uit 2008 (Bijlage 2) is met name aangegeven dat vestiging van een hotel kansrijk is op goede aansprekende locaties.

3.7.5 Evenementen

In de Evenementenvisie Arnhem, die recent is vastgesteld (juli 2015), staat beschreven dat Arnhem haar goede naam als evenementenstad verder wil uitbouwen. In de Evenementenvisie wordt onderscheid gemaakt in de volgende evenementen: beeldbepalend, sfeerbepalend en springplankevenementen. Een visie die aansluit bij de citymarketingdoelen van Arnhem: creatief, groen en ondernemend.

Gelet op het ontbreken van het permanente karakter zijn de evenementen en festivals niet als zodanige activiteiten in het bestemmingsplan bestemd. De activiteiten kunnen worden toegestaan door middel van het evenementenvergunningstelsel. Bij de vergunningverlening zal worden getoetst aan de in bovengenoemde nota vastgelegde Regels voor Evenementen. Bij het houden van evenementen moet het type evenement per locatie worden beoordeeld naar draagkracht, geluidbelasting, aantal mensen, hinder en dergelijke.

3.7.6 Toetsing van het initiatief aan het Economisch beleid

Dit bestemmingsplan staat nieuwe horeca- en detailhandelsvestigingen, een filmtheater en een hostel toe. Het realiseren van dergelijke functies is passend binnen het gemeentelijk beleid en sluit aan bij het uitgangspunt om te streven naar een compacte binnenstad. Ter voorkoming dat er een onevenredigheid aan detailhandel of horeca zal plaatsvinden en het filmtheater of de hostel te omvangrijk wordt, zijn er in de regels nadere voorwaarden opgenomen ten aanzien van het gebruik van de bebouwing ten behoeve van deze functies. Zo is onder meer het maximale gezamenlijke toegestane gebruik aan detailhandel en horeca gemaximaliseerd op 1.000 m² (per functie niet meer dan 750 m²) en mag het hostel niet meer dan 80 slaapplekken omvatten. Daarnaast is er op dit moment in en direct om de binnenstad geen hostel aanwezig. Het eventueel realiseren van een hostel draagt dan ook bij aan het verbreden van het bestaande aanbod. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in paragraaf 4.7, is aangetoond dat functies van dergelijke omvang geen ontwrichting van bestaande structuur met zich mee brengen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het Economisch beleid.

3.8 Overige beleidsuitgangspunten

3.8.1 Coffeeshopbeleid

Algemeen

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.

Toetsing van het initiatief aan het coffeeshopbeleid

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

3.8.2 Prostitutiebeleid

Algemeen

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 Spijkerkwartier);
- 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 zélf 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.

Toetsing van het initiatief aan het prostitutiebeleid

In het plangebied is geen seksinrichting aanwezig. Gezien de aanwezigheid van een seksinrichting binnen het betreffende CBS - telgebied is het niet waarschijnlijk, dat er een situatie zal ontstaan, dat een vergunningaanvraag gehonoreerd zal worden.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling binnen het plangebied.

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

In het beleidsdocument 'Projectbeschrijving zuidelijke binnenstad' wordt concreet ingegaan op ambities en ruimtelijke doelstellingen die leidend zijn voor de vernieuwing van de zuidelijke binnenstad. Dit beleidsdocument is in oktober 2014 door het college vastgesteld. Het bebouwen van het Kerkplein is hierin expliciet opgenomen als ontwikkellocatie. Het document vormt het kader voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. Hierna zijn onderdelen van het document opgenomen.

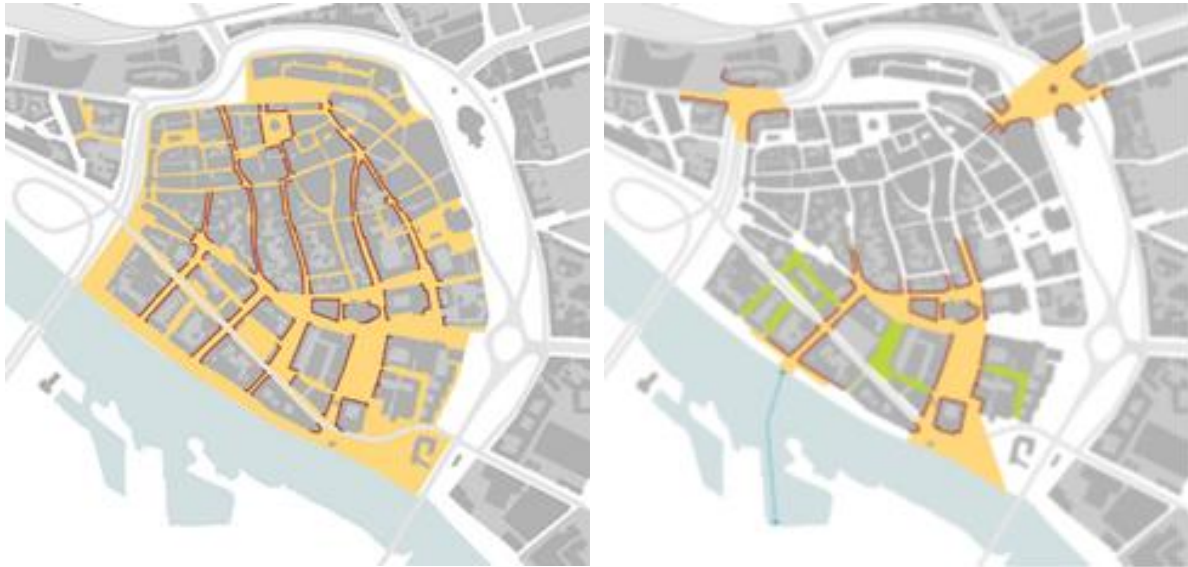
4.2.1 Stadsniveau: het revitaliseren van de zuidelijke binnenstad

Een cruciale eerste bouwsteen in de ontwikkelingsstrategie voor de zuidelijke binnenstad zijn de corridors en de luwtegebieden waar stedelijk gewoond kan worden. Juist de diversiteit aan gebieden met veel stedelijke reuring naast gebieden met stedelijke rust is een grote kwaliteit van de binnenstad. Een binnenstad die een palet aan aantrekkelijke verblijfsmilieus heeft te bieden. Dat vraagt aandacht voor het versterken van verbindingen vooral tussen de middeleeuwse kern en de schil van de binnenstad daaromheen. Kansrijke verbindingen van de historische kern naar buiten tekenen zich af. In de zuidelijke binnenstad verbinden Marktcorridor en Nieuwstraat corridor de historische kern door actieve stedelijke plint programma's aan een kwalitatieve hoogwaardige openbare ruimte richting de Rijn. Uitgangspunt is om met een heldere hoogwaardige hoofdstructuur van straten en pleinruimtes die aansluiten bij het oorspronkelijke stratenpatroon een basis te leggen voor vernieuwing en verbinding.

Op dit moment vormen het Kerkplein en de Weerdjesstraat de belangrijkste barrières tussen de binnenstad en de Rijn. Het Kerkplein heeft nu een overmaat aan ruimte waardoor de noord zuidlijnen die oorspronkelijk tot aan de Rijn liepen niet meer als doorgaand gevoeld worden. Dit is na de Tweede Wereldoorlog, in de periode van de Wederopbouw, ontstaan toen men veel meer openbare ruimte heeft toegevoegd aan de binnenstad en de autobereikbaarheid van de binnenstad een belangrijk uitgangspunt was. Dit heeft voor de binnenstad als gevolg gehad dat de kerkpleinzone sindsdien als een breuklijn in de stad gevoeld wordt.

De realisering van een nieuwe bouwvelop op het Kerkplein is een belangrijke en kansrijke stap om bovengenoemde verbinding van historische kern naar de Rijn tot stand te brengen. Door nieuwe bebouwing toe te voegen op het Kerkplein wordt de overmaat aan openbare ruimte daar verkleind en wordt er aansluiting gezocht bij de menselijke maat en schaal van de binnenstad. Door het toevoegen van een nieuw stedelijk bouwblok wordt de breuklijn omgevormd tot voeg. Door vervolgens te kiezen voor de twee corridors (Markt en Nieuwstraat) waarlangs de noord zuid verbindingen naar de Rijn worden gevormd ontstaan er op de andere oorspronkelijke noord zuidlijnen meer luwtegebieden waar stedelijk gewoond kan worden.

In afbeelding 4.1 zijn kaarten opgenomen waarin de noord-zuid lijnen (linkerfiguur) en de corridors en luwtegebieden (rechterfiguur) zijn aangegeven.



Afbeelding 4.1 Noord zuid lijnen (links), Corridors en luwtegebieden (rechts)

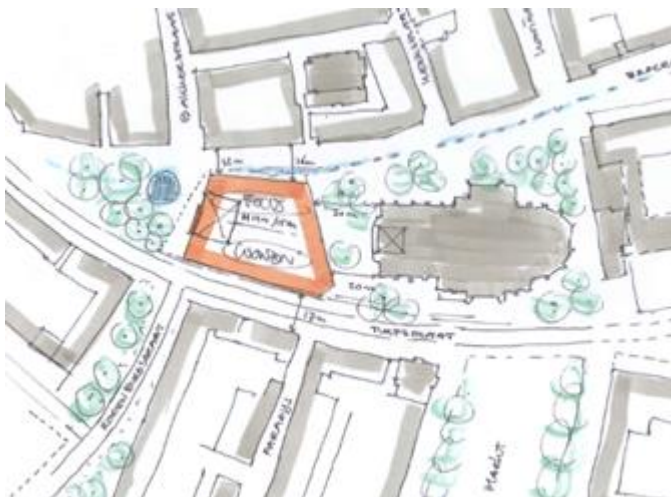
Door deze ruimtelijk ingreep wordt de openbare ruimte rondom de Kerk weliswaar verkleind maar deze blijft groter dan het historisch was (zie paragraaf 2.2). Door de ingreep ontstaat er een brede pleinruimte met bomen rondom de Eusebiuskerk waardoor de kerk als het ware meer op een eigen plein staat. Ook komt de Eusebiuskerk vanuit visueel opzicht daardoor meer aan de Markt te staan waardoor het historisch beeld van de kerk aan de Markt wordt hersteld.

4.2.2 Niveau bouwvelop /bouwblok

Positie bouwblok op het plein

Het nieuwe bouwblok op het Kerkplein moet een verbindende schakel worden tussen historische binnenstad en het zuidelijk deel van de binnenstad. Het blok moet daarom een alzijdig stedelijk bouwblok zijn dat door zijn positie de straten, pleinruimtes en zichtlijnen vormt en zich daardoor voegt in het stedelijk weefsel van de binnenstad.

In afbeelding 4.2 is de indicatieve situering van het bouwblok aangegeven.

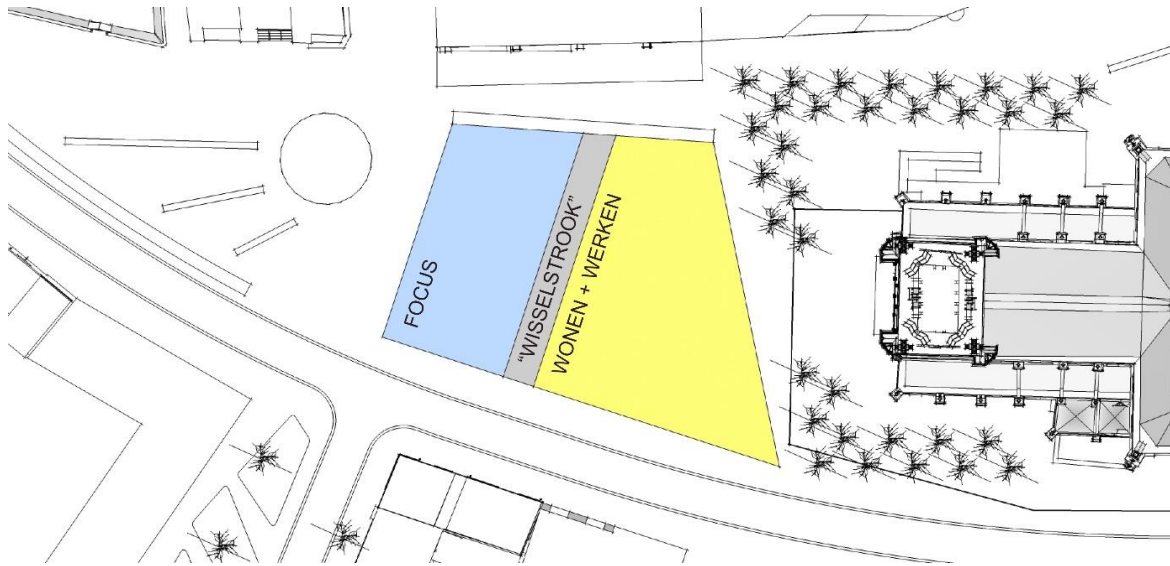


Afbeelding 4.2 Indicatieve situering van het bouwblok

Door het toevoegen van het bouwblok op het Kerkplein wordt er een nieuw plein gevormd ten westen van het nieuwe bouwblok. Het bouwblok richt zich met de westzijde op dit nieuwe (water)plein. Het nieuwe bouwblok begeleidt door zijn positie de routing komende vanuit de binnenstad (Bakkerstraat) richting Rijn via de twee corridors (Nieuwstraat en Markt). Daarnaast vormt het een nieuw stukje

Broerenstraat waardoor het winkelrondje richting Koningstraat wordt afgemaakt. Door het bouwblok niet parallel aan bestaande gevellijnen te leggen ontstaan er zichtlijnen: zicht op de Kerk (de noordelijke zijbeuk), zicht op de Waag, zicht richting Rodenburgstraat en er ontstaat een stuk Turfstraat aan de overzijde van het Paradijs.

In afbeelding 4.3 is een indicatieve indeling van het bouwvlak opgenomen. Afbeelding 4.4 omvat een tweetal vogelvluchten van de toekomstige situatie.



Afbeelding 4.3 Indicatieve indeling van het bouwblok



Afbeelding 4.4 Vogelvluchten richting noorden (boven) richting oosten (onder)

Bouwhoogte

Het nieuwe bouwblok wordt, gezien vanuit het westen, voor de Eusebiuskerk geplaatst en gaat het aanzien van de kerk veranderen. De voorgevels van de gebouwen (5 meter diep), gesitueerd aan de openbare ruimte, moeten een minimale bouwhoogte krijgen van 12 meter. Hiermee wordt er voorkomen dat er een te lage bouwhoogte wordt gerealiseerd en het gewenste stedelijk straatbeeld niet of nauwelijks tot uiting komt. De maximale bouwhoogte voor het nieuwe bouwblok wordt op 13 tot 16 meter gesteld waardoor er geen concurrerend effect op de kerktoren en met name het schip van de kerk ontstaat. De kerktoren en het schip van de kerk blijven achter het nieuwe bouwblok, op de tweede lijn, zichtbaar. Met een basishoogte van 13 en 16 meter aansluitend op de binnenstad met gemiddeld één plintlaag van (minimaal 4 meter) met daarop twee a drie woonlagen voegt dit bouwblok zich naar de maat en de schaal van de binnenstad.

In afbeelding 4.5 is een impressie opgenomen waaruit blijkt dat de bebouwing wat betreft bouwhoogte aansluit om de omgeving.



Afbeelding 4.5 Impressie bouwhoogte

Pandsgewijze opbouw

Om het bouwblok goed op de binnenstad aan te laten sluiten is naast de openbare ruimte als verbindende factor ook de opbouw en de schaal van het bouwblok een belangrijk thema.

De binnenstad is opgebouwd uit panden met een veelheid aan architectuur en kleuren. Samenhang ontstaat door de grootte van panden, de bouwhoogte, de familie aan kleuren. Het gewenste ruimtelijk beeld voor het nieuwe bouwblok past in die traditie van pandsgewijze opbouw (parcellering) maar dan met een eigentijdse architectuur en een iets grotere schaal (medium schaal) waardoor er een divers straatbeeld ontstaat passend bij de menselijke maat en de aangrenzende openbare ruimte. De panden staan op de grond, de plint is wel bijzonder en straalt levendigheid uit, maar vormt één geheel met de bovengelegen woningbouw. Panden hebben eerder een verticale dan een horizontale uitstraling.

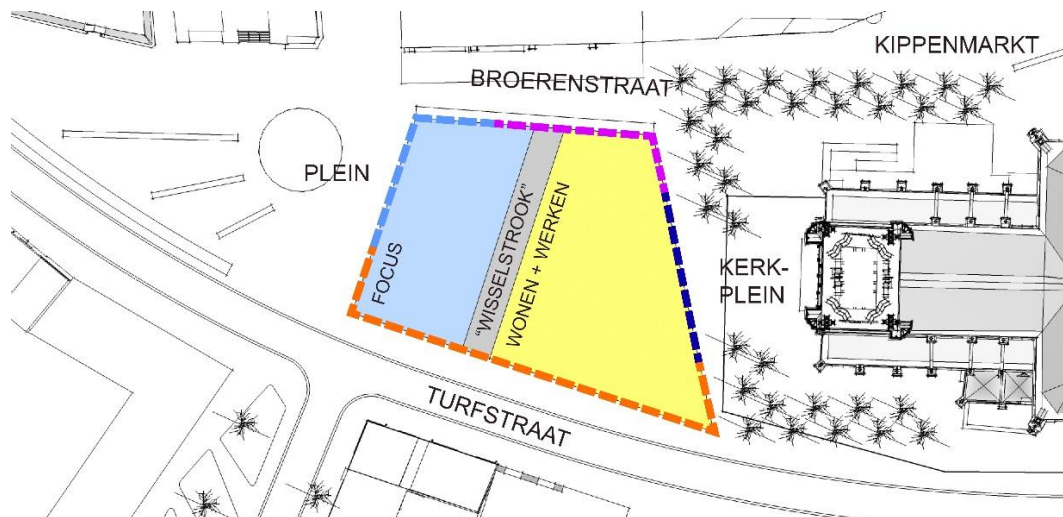
Bij de vestiging van Focus op het Kerkplein kan voor deze functie worden afgeweken van deze wens voor parcellering.

Uitgangspunt voor deze nieuwe ontwikkeling is daarom dat het bouwblok moet bestaan uit het aan elkaar geschakelde panden in plaats van uit eenvormige blokken. De panden worden iets groter dan de historische binnenstad, passend bij de maat en de schaal van de openbare ruimte ter plekke. Hierdoor wordt op een eigentijdse manier een "pandenstad" gemaakt. Overigens moet het idee van panden geen decorbouw zijn met alleen maar variatie in de gevel. Naast de maat en schaal is flexibiliteit een belangrijk thema. Het bouwblok met de pandsgewijze opbouw moet in staat zijn veranderingen in het programma op te vangen.

Gevels

Het bouwblok krijgt als totaal één alzijdige uitstraling waarbij de vier verschillende gevels onderling verschillen maar wel familie van elkaar zijn. De verschillen zullen ontstaan door differentiatie vanuit het gebruik en de ruimtelijke ligging in de stad en aan de openbare ruimte:

In afbeelding 4.6 zijn de vier verschillende gevels aangegeven.

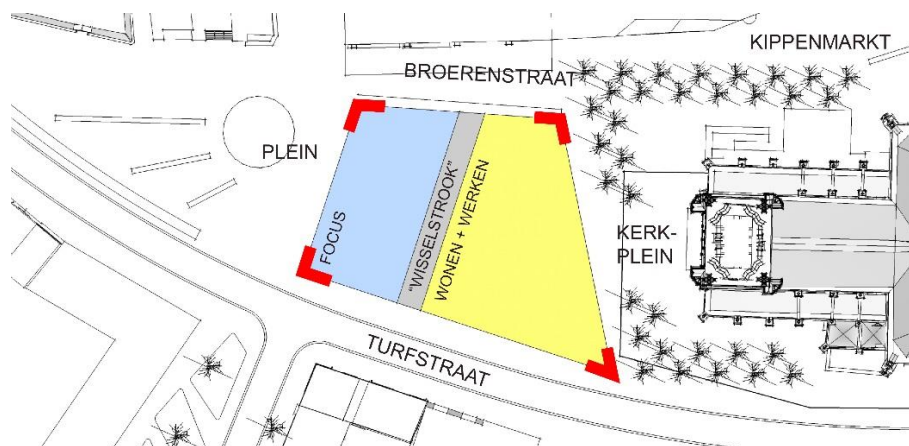


Afbeelding 4.6 Verschillende gevels

Hoeken

Naast de gevels zijn de hoeken van het bouwblok van belang. De hoeken van het bouwblok leiden de bezoeker en gebruiker van de stad door het gebied en liggen aan bijzondere plekken en begeleiden zichtlijnen. Het bouwblok kent 4 verschillende hoeken die ieder een eigen uitstraling en positie in de stad hebben en gevels met elkaar verbinden. Naast verbijzondering in hoogte kan er ook een verbijzondering in materiaal, raampartijen, overkragingen etcetera gebruikt worden.

In afbeelding 4.7 is een kaart opgenomen waarin de hoeken zijn aangegeven.



Afbeelding 4.7 Hoeken

Architectuur

Het nieuwe bouwblok op het Kerkplein is een apart stedelijk blok. Het staat op zichzelf maar contrasteert net als de rest van de binnenstad niet te sterk met de omliggende stedelijke blokken. Aansluiten bij de binnenstad betekent niet het kopiëren van historische architectuur, maar is bedoeld om op een moderne manier gebruik te maken van de middelen die ooit in de binnenstad gebruikt zijn. Denk daarbij aan kleur, materiaalgebruik, detaillering. De eigentijdse architectuur heeft de allure en detaillering van de 19^e eeuw en een klassieke kwaliteit. De middelen die hiervoor kunnen worden ingezet zijn bouwhoogte, korrelgrootte, winkelplinten, materiaalgebruik en kleur. Het kleurgebruik bouwt voort op de afwisseling van lichte en donkere kleuren van de historische binnenstad, de 19^e eeuwse singel en de wederopbouwarchitectuur. De lichte kleur zorgt voor zowel samenhang als afwisseling. Bij dit kleurgamma zijn vele materialen mogelijk: stucwerk, (al dan niet gekeimde) baksteen, hout, beton. Gevels kunnen rijker worden door meer plastic in de gevels (dikte en schaduwwerking) (diepere neggekanten, erkers etcetera).

4.3 Programma

Dit bestemmingsplan maakt verschillende functies in de bebouwing op het Kerkplein mogelijk. Het gaat om de volgende functies:

- woningen (stadswoningen en/of appartementen);
- commerciële functies (horeca en detailhandel), gezamenlijk maximaal 1.000 m² en per functie (horeca dan wel detailhandel) maximaal 750 m², uitsluitend op de begane grond;
- een filmtheater (zie begripsdefinitie 1.28), maximaal 400 stoelen;
- een hostel (zie begripsdefinitie 1.34), maximaal 80 slaappleatsen;
- dienstverlenende bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke en culturele functies, uitsluitend op de begane grond.

De bovenstaande functies zullen niet allemaal in de bebouwing worden gevestigd. Er is gekozen om meerdere functies mogelijk te maken om zo voldoende flexibiliteit te bieden voor de toekomstige invulling. Als bijvoorbeeld Focus Filmhuis toch niet op deze locatie kan worden gevestigd, kunnen er ook woningen of een hostel worden gerealiseerd.

4.3.1 Wonen

Programma

Het Kerkplein maakt onderdeel uit van het project Zuidelijke Binnenstad. In het centrum van Arnhem wonen nu relatief weinig mensen en is de woningsamenstelling eenzijdig (veel kleine huurappartementen). Het Kerkplein is een locatie om in de stad een centrum-stedelijk woonmilieu te realiseren.

Hierbij is het mogelijk om aan te sluiten bij het tegenover gelegen plan Paradijs. In het Paradijs worden stadswoningen met eigen parkeer- en buitenruimte gerealiseerd. Deze woningen worden in een hoger prijssegment aangeboden. Andere prijssegmenten zijn ook mogelijk. Daarnaast is er ruimte om appartementen te realiseren (eventueel met zorg) in diverse prijsklassen en zowel in het koop- als huursegment. Een combinatie van functies bijvoorbeeld met werken, zorg, maatschappelijk is een optie.

Doelgroepen

Het gaat om wonen in een centrum stedelijk woonmilieu, dat aantrekkelijk is voor verschillende leeftijdsgroepen, oude en nieuwe bewoners, huurders en kopers. De locatie is zowel geschikt voor jongere en oudere 1- en 2-persoonshuishoudens als gezinnen. Met name bewoners met een leefstijl die is gericht op cultuur, uitgaan en de aanwezigheid van voorzieningen zullen zich tot het gebied aangetrokken voelen.

De doelgroepen hebben ieder hun eigen woonwensen en voorkeuren. Ten behoeve van de verkoop- en verhuurbaarheid dient hier bij de ontwikkeling rekening mee te worden gehouden. Het gaat om:

- jongere 1- en 2-persoonshuishoudens die een voorkeur hebben voor bijzondere of karakteristieke woningbouw in een levendig centrum;
- 2-persoonshuishoudens die vragen om ruime appartementen;
- 50-plussers die kiezen voor een veilig, comfortabel en ruim appartement met de mogelijkheid van een zorgarrangement.
- Actieve empty nesters (ouders waarvan de kinderen het huis hebben verlaten);
- Forenzen die graag dicht bij de stedelijke voorzieningen wonen maar toch (bij voorkeur) via openbaar vervoer de stad uit kunnen naar hun werkbestemming;
- Gezinnen die de ruimte eerder in hun huis dan in een eigen buitenruimte zoeken.

Kwaliteitsaspecten

Om de nieuwbouw voldoende toekomstwaarde te geven, is het wenselijk dat de woningen niet te klein zijn. Het centrum telt al veel kleine appartementen. Voor deze locatie wordt gestreefd naar het bevorderen van woningbouwdifferentiatie onder meer door het realiseren van (grondgebonden) stadswoningen. Dat vraag is naar dergelijke woningen blijkt uit de grote belangstelling voor de woningen in het plan 'Paradijs'. Ter bevordering van de levendigheid in de binnenstad zijn ook appartementen boven de plint met commerciële functies mogelijk.

4.3.2 Commerciële functies

De bebouwing op het Kerkplein leent zich bij uitstek voor vestiging van horeca en detailhandel. Het programma gaat voor deze functies gezamenlijk uit van maximaal 1.000 m² bvo. Deze functies zullen hoofdzakelijk aan de zijde van de Broerenstraat in de plint worden gerealiseerd. Hiermee wordt het winkelrondje (Bakkerstraat - Broerenstraat - Koningstraat) afgemaakt, wat ten goede aan het functioneren van het kernwinkelgebied. Daarnaast wordt bijgedragen aan de gewenste reuring in het gebied.

4.3.3 Filmtheater

Een mogelijkheid is om aan de westzijde van het bouwblok het filmtheater voor Focus Filmtheater Arnhem te realiseren. Het filmtheater stelt zich ten doel de belangstelling voor film- en beeldcultuur bij een zo groot en divers mogelijk publiek te stimuleren door een bloeiend en gevarieerd cultureel filmklimaat te kweken en in stand te houden. Ter verwezenlijking hiervan organiseert FOCUS een veelzijdig programma van kwaliteitsfilms, hoogtepunten uit de filmhistorie, themareeksen, documentaires, kinderfilms en educatieve activiteiten. De activiteiten rond de kunstzinnige en arthousefilm van Focus Filmtheater worden niet in deze vorm binnen de commerciële bioscopie aangeboden en zijn in het Arnhemse cultuurbeleid aangemerkt als basisvoorziening voor de stad.

Nieuwbouw van het filmtheater op het Kerkplein, met een voetprint van circa 800 tot 1.000 m², maakt gebruik van de potentiële grotere publieksbelangstelling. De locatie biedt de mogelijkheid een gebouw met vijf zalen (maximaal 400 stoelen) te realiseren en daarmee meer films te vertonen. Het maakt het mogelijk ook een cross-over- en interdisciplinair programma tot stand te brengen: met andere kunstdisciplines, met andere partners en met bredere mogelijkheden voor het cultureel ondernemerschap en educatieve activiteiten. Bij het filmtheater wordt een horecavoorziening gerealiseerd.

4.3.4 Hostel

Een optie is om binnen de bebouwing een verblijfsrecreatieve functie onder te brengen in de vorm van een hostel. Een hostel betreft een horecabedrijf gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij veelal sprake is van gemeenschappelijke slaapzalen en voorzieningen (sanitair/keuken). Een hostel richt zich wat betreft doelgroep vooral op reizigers (bijvoorbeeld backpackers) en jongvolwassenen. Een dergelijke functie is in de binnenstad van Arnhem nog niet aanwezig. Een dergelijke voorziening kan als trekker van het gebied fungeren. In de regels wordt uitsluitend een hostel mogelijk gemaakt en geen andere verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het hostel mag maximaal 80 slaapplekken bevatten.

4.3.5 Dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke en culturele functies

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om optioneel op de begane grond van de bebouwing dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke - en culturele functies te realiseren. Dit zijn functies die vanwege de publieksaantrekkende werking en het feit dat er ook steeds meer mensen in de binnenstad gaan wonen, passende functies.

Hierna is aangegeven wat onder welke functie exact wordt verstaan.

Culturele functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder culturele functies verstaan: expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

Dienstverlenend bedrijf

Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, kopieerservicebedrijf, een autorijschool en dergelijke. Detailhandel, zelfstandige kantoren en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

Maatschappelijke functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder maatschappelijke functies verstaan: medische, tandheelkundige en paramedische praktijken en apotheken.

4.4 Groen en water

Het gebied bestaat uit een open verhard plein met bomen aan de zuidzijde.

Groenbalans

De bomen binnen de bestemming 'Centrum' staan niet op de 'Waardevolle bomenlijst (2013)'. Deze bomen kunnen voor de ontwikkeling niet gehandhaafd blijven en moeten worden gecompenseerd conform de regels Groencompensatie (2006). Compensatie vindt plaats binnen het project 'Zuidelijke binnenstad'. Uitgangspunt dat deze balans minimaal neutraal is.

De huidige groenbalans voor de zuidelijke Binnenstad is positief. Er worden meer bomen aangeplant dan er worden verwijderd. Hoeveel bomen dit uiteindelijk zullen zijn, hangt af van de verder uitwerking van de ontwerpen. De groenstructuur van 7 december 2015 (Bijlage 3) geeft in ieder geval een positieve balans van $(171 - 76 =) 95$ bomen.

Jansbeek

Opgemerkt wordt dat bij de ontwikkeling van het Kerkplein de komst van de Jansbeek langs het bouwblok een belangrijk gegeven is. Het volledige tracé van de Jansbeek valt buiten het kader van dit bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Kerkplein maar is wel een belangrijk gegeven bij de nadere uitwerking van het plan. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bouwplan en de aanleg van de Jansbeek.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De nieuwe bebouwing op het Kerkplein wordt primair omgeven door een openbare ruimten die onderdeel is van een grotere voetgangerszone. Hier rijdt nauwelijks verkeer; alleen bevoorrading (venstertijden) en fiets- en voetgangersverkeer is mogelijk rondom het bouwblok.

Langs de zuidzijde van het blok is wel autoverkeer mogelijk. De Turfstraat is primair een fiets- en openbaar vervoerroute, maar laat autoverkeer toe. De Turfstraat is bij gereedkomen van de bebouwing onderdeel van een groter verkeersverblijfsgebied waar een maximum snelheid geldt van 30 km/u. Vanaf de centrumring wordt de Turfstraat bereikt via de Rodenburgstraat en/of via de Walburgstraat (beiden ook 30 km/u-zone).

4.5.2 Parkeren

Autoparkeren

Voor de publieksfuncties in het bouwblok geldt dat publiek gebruik maakt van de bestaande publieke parkeervoorzieningen. Dit zijn de verschillende parkeergarages, parkeerterreinen en de aanwezige parkeerplaatsen in verschillende straten nabij het Kerkplein. Voor alle parkeerplaatsen geldt betaald parkeren. De huidige parkeercapaciteit (parkeergarages en straatparkeren) wordt alleen op de zaterdagmiddag zeer goed benut. Door het medegebruik van de parkeergarage van de provincie (Prinsenhof) in weekenden en op koopavonden is er meer dan voldoende parkeercapaciteit in de gehele binnenstad.

Het parkeren dat hoort bij de woonfuncties in het blok zal in beginsel moeten voldoen aan de parkeernormen zoals de gemeente die stelt in de beleidsregels. Uit de beleidsregel volgt dat het aandeel bezoekersparkeren van de parkeernorm moet bestaan uit openbare parkeerplaatsen. Voor de binnenstad kunnen bezoekers prima gebruik maken van de betaald parkeerplaatsen. Parkeernormen mogen hier met het bezoekersaandeel worden verlaagd. Voor de bewoners van de woningen in het bouwblok wordt uitgegaan van het aanleggen van 1 parkeerplaats per woning. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de contouren van het bouwblok. Binnen de beleidsregels is het college bevoegd om een omgevingsvergunning te verstrekken in afwijking van het bepaalde uitgangspunt dat moet worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Fietsparkeren

Voor de verschillende functies in het blok, voor het filmtheater in het bijzonder, geldt dat veel bezoekers per fiets komen. Het is voor hen bijzonder aangenaam als de fiets in de nabijheid van de bestemming kan worden geparkeerd. Daarbij wordt in samenhang met de functies in de omgeving (winkelbezoek, marktbezoek, kerkbezoek) efficiënt met de ruimte omgegaan door goed gepositioneerde voorzieningen.

4.5.3 Gevolgen programma voor verkeer en parkeren

De nieuwe bebouwing op het Kerkplein kent een programma dat bestaat uit wonen, commerciële functies (detailhandel en horeca) en een filmtheater (maximaal 400 stoelen). Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een hostel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke en culturele functies. De dienstverlenende bedrijven en commerciële, maatschappelijke en culturele functies sluiten goed aan op de bestaande binnenstad. Deze functies trekken nagenoeg geen nieuw of extra verkeer, maar bieden binnenstadsbezoekers een grotere variatie. Hierdoor wordt nauwelijks extra verkeer gegenereerd. Het leidt dan ook niet tot een merkbare hogere parkeerdruk.

In geval dat binnen de bestemming 'Centrum' een hostel (jeugdherberg) wordt gerealiseerd is dit gemaximaliseerd op 80 slaapplekken. Een hostel op deze locatie kent een goede (boven)lokale bereikbaarheid via spoor en bus. Gasten die per auto komen gebruiken de bestaande parkeergarages Broerenstraat en Rozet. Omdat juist hotelgasten eind van de middag aankomen en in de ochtend vertrekken leidt de extra bezetting niet tot een parkeerprobleem. In de rustige avond- en nachturen is de beschikbare parkeercapaciteit ruimschoots voldoende. Waar in de weekenden soms ook autobezoekers overdag hun voertuig in de garage laten staan leidt dit alleen op die parkeerlocatie tot een hogere parkeerdruk. Door het medegebruik van parkeergarage Prinsenhof (weekenden en koopavonden) blijft er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Wat betreft het filmtheater gaat het om de verplaatsing van een bestaand filmtheater naar het Kerkplein. Daarmee genereert deze verplaatsing nauwelijks extra verkeer. Voorts geldt dat bezoekers van het filmtheater, een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van films die artistiek of cultureel van karakter zijn en veelal niet in het reguliere bioscoopcircuit worden vertoond, veelal per fiets komen.

Voor de woonfuncties in het gebied geldt in beginsel de parkeernorm uit de vigerende beleidsregel. Dat betekent dat bij stadswoningen per woning in principe een parkeerplek in de bebouwing(contour) wordt gerealiseerd. Voor bezoekers van bewoners is de bestaande openbare parkeergelegenheid in het gebied de aangewezen parkeerplek.

4.6 Samenhangende ontwikkeling(en)

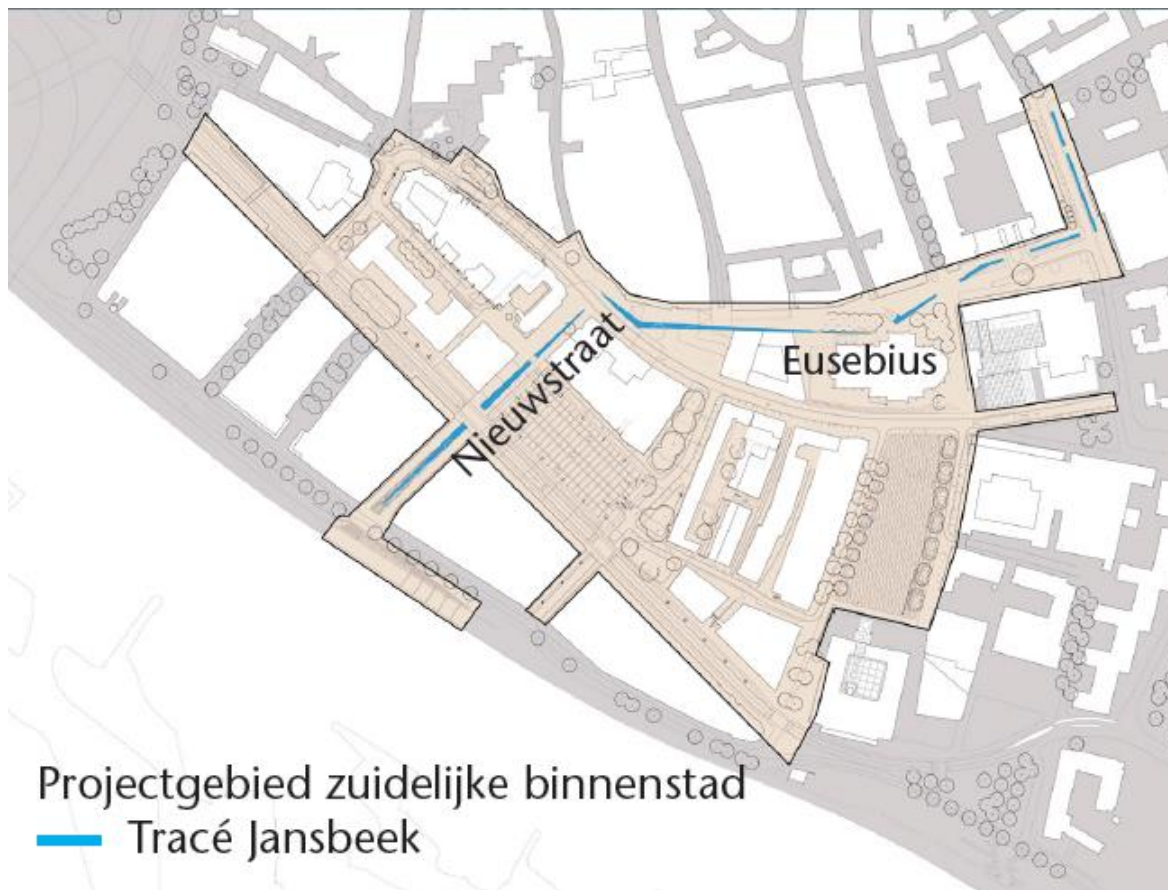
4.6.1 Jansbeek

De Sint Jansbeek is het symbool van de oorsprong van Arnhem en de verbintenis met het landschap. Het zichtbaar maken van de Sint Jansbeek draagt bij aan de relatie tussen stad en landschap: de beek, komend uit park Sonsbeek, stroomt door de stad en mondt uit in de Rijn. Door de Sint Jansbeek zichtbaar te maken in de stad wordt een laag toegevoegd aan de stad. De beek verbindt ook de twee delen van de binnenstad, de oude stad en de wederopbouwstad en draagt daarmee bij aan de samenhang van de binnenstad. Met het voornemen wordt dan ook de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte verhoogd.

Met de Jansbeek wordt tevens de klimaatadaptatie gediend door een betere waterberging en afvoer. Ook vanaf de Beekstraat en op het Kerkplein wordt de beek bovengronds gehaald met dezelfde doelstellingen. Op een deel van het Kerkplein kan extra ruimte voor waterberging gevonden worden in de vorm van bijvoorbeeld een waterplein.

Het aanleggen van de Jansbeek hangt nauw samen met de ontwikkeling op het Kerkplein. De zijde aan de Broerenstraat moet in relatie met de bestaande bebouwing een binnenstadstraatje worden waarbij de beek zorgt voor een aantrekkelijke intermediair tussen gebouw en openbare ruimte. Het voornemen is om de beek langs de noordelijke gevel (zijde Broerenstraat) van de nieuwe bebouwing te leggen. Een mogelijkheid is dat het hemelwater afkomstig van de bebouwing in de toekomst zal worden afgevoerd via de beek.

In afbeelding 4.8 is de indicatieve ligging van de Jansbeek in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.8 Indicatieve ligging tracé Jansbeek

4.6.2 Verplaatsing warenmarkt

Onderdeel van de plannen voor de zuidelijke binnenstad is het verplaatsen van de warenmarkt. In de Binnenstadsvisie en de Projectbeschrijving zuidelijke binnenstad (zie paragraaf 3.2.3) zijn basisstructuren voor de zuidelijke binnenstad vastgelegd. Eén van de aspecten uit het creëren van een menselijke schaal op het Kerkplein door middel van bebouwing. Op een bebouwd Kerkplein is onvoldoende ruimte voor de vrijdag- en zaterdagmarkt, deze wordt mede daarom verplaatst naar de Markt.

In mei en juni 2015 is onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de warenmarkt te verbeteren en te moderniseren. De verplaatsing is een kans om de aanbevelingen uit dat onderzoek mee te nemen. Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem heeft op 19 januari 2016 een separaat besluit genomen over de voorgenomen verplaatsing van de warenmarkt van het Kerkplein naar de Markt. De vrijdagmarkt zal tevens gebruik blijven maken van de ruimte tussen de Eusebiuskerk en het Duivelshuis.

De Markt is een goede plek voor de warenmarkt. Door de rechthoekige vorm is een overzichtelijke en compacte markt te realiseren. De afstand tot de binnenstad is klein, zeker op de vrijdag als er ook marktkramen komen te staan tussen de kerk en het Duivelshuis. De nieuwe beoogde locatie voor de vrijdagmarkt biedt ruimte voor meer kramen dan dat er nu op het Kerkplein staan.

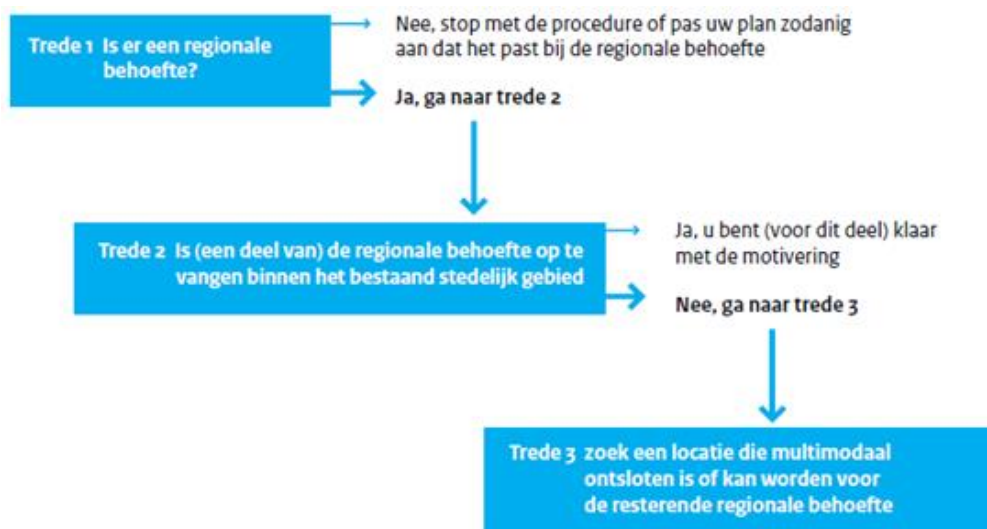
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)

4.7.1 Algemeen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'



Afbeelding 4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.8 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

4.7.1.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.7.1.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De provincie Gelderland hanteert in haar Omgevingsverordening dezelfde definitie. De betreffende definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

4.7.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In recente jurisprudentie werd geoordeeld dat in de situatie dat er sprake is van bestaande gebruiksmogelijkheden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Voor het Kerkplein geldt op dit moment geen bestemmingsplan. Dit komt doordat het uitbreidingsplan (van vóór 1965) dat gold voor het Kerkplein op 1 juli 2013 zijn rechtskracht heeft verloren. Dit betekent dat voor deze gronden nu geen bestemming geldt en getoetst dient te worden aan de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit. Deze documenten voorzien uitsluitend in stedenbouwkundige voorwaarden, inhoudende dat er vanuit functioneel oogpunt geen limitaties zijn. Oftewel de bouwverordening laat dus in tegenstelling tot dit bestemmingsplan alle functies in alle oppervlakten toe. Geconstateerd is dat het gewenste plan op basis van het geldend planologisch kader (gemeentelijke bouwverordening) met een reguliere omgevingsvergunning kan worden vergund. Wel dient er gebruik te worden gemaakt van de opgenomen afwijkingsmogelijkheden, echter zijn de afwijkingen beperkt (uitsluitend ten aanzien van bouwhoogte en voorgevelrooilijn) en hiermee toelaatbaar. Van een nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in Bro 1.1.1. is feitelijk dan ook geen sprake aangezien de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden toereikend zijn om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Er is dan ook geen sprake van 'nieuw ruimtegebruik' en dus ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het toetsen van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is, gelet op jurisprudentie, in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

De Afdeling Raad van State heeft echter in een uitspraak (16 december 2015, 201502129/1/A1) onderschreven dat ook in geval van geen stedelijke ontwikkeling/ladderplichtige ontwikkeling de behoefte en gevolgen voor de leegstand moet worden beoordeeld. Deze aspecten worden beoordeeld aan de hand van de drie 'treden' die binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderscheiden.

Trede 1:

'Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte'.

Volgens trede 1 van de Ladder moet iedere stedelijke ontwikkeling binnen het plan óf kwantitatief óf kwalitatief voorzien in een actuele regionale behoefte. Idealiter voorziet een nieuwe stedelijke ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in een actuele regionale behoefte. Hierna wordt per functie de actuele regionale behoefte onderbouwd.

Wonen (stadswoningen en/of appartementen)

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Er zijn afspraken gemaakt met onder andere de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Zoals verwoord in het stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering Arnhem-Nijmegen subregio Arnhem en omgeving (Bijlage 4) is het uitgangspunt een netto groei van 6.623 woningen in de gemeente Arnhem tot 2025. Het aantal inwoners in de gemeente Arnhem zal in de komende tien jaar naar verwachting met circa 10.000 inwoners toenemen².

Dat er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijkt uit het feit:

1. dat uit marktonderzoek blijkt dat er op dit moment meer vraag dan aanbod is;
2. de toename vergrijzing leidt tot extra vraag naar centrum-stedelijke woningen.

Ad 1. Meer verwachte vraag dan aanbod

Marktonderzoek van Atrivé in opdracht van de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen van januari 2014 toont aan: de kwantitatieve woningbehoefte in subregio Arnhem e.o. is groter dan het aantal harde plannen dat nu geprogrammeerd staat. Atrivé concludeert: 'De voorraad harde plannen is kleiner dan de resterende behoefte'³. En verder: 'De prognoses wijzen op een doorgaande huishoudengroei in Arnhem e.o. tot 2030. Er is een behoorlijke vraag en er is ruimte om plannen uit de zachte planvoorraad in ontwikkeling te nemen'⁴. De uitkomsten op een rij:

Gebied / Tot 2020	Resterende behoefte tot 2020	Primosprognose Behoeft tot 2020	Gerealiseerd sinds 2010	Voorraad harde plannen tot 2020 (01-01-2013)	Voorraad zachte plannen tot 2020 (01-01-2013)
Regio Arnhem Nijmegen	ca. 16.400	24.100	7.668 (t/m 2012)	15.100	9.500
Arnhem e.o.	ca. 7.000	10.400	3.481 (t/m 2014)	5.350	3.200
Gebied / vanaf 2020		Primosprognose 2020-2030		Voorraad harde plannen 2020-2030 (01-01-2013)	Voorraad zachte plannen 2020-2030 (01-01-2013)
Regio Arnhem Nijmegen		12.000		4.500	9.100
Arnhem e.o.		6.800		1.700	2.200

Tabel: confrontatie Socrates met plancapaciteit Stadsregio Arnhem Nijmegen en subregio Arnhem e.o.

Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), *We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen.*

Naar aanleiding van het Atrivé onderzoek is in overleg met de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de Provincie Gelderland de opgave voor de gemeente Arnhem vastgesteld op 5.147 woningen tot 2020. Dit is vastgelegd in het stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering Arnhem-Nijmegen subregio Arnhem en omgeving in april 2015 (Bijlage 4) en per brief (2 september 2015, Bijlage 5) van de provincie Gelderland is deze kwantitatieve opgave vastgelegd.

Vanaf 2011 tot en met 2014 zijn er 1577 woningen opgeleverd in de nieuwbouw. Daarnaast ligt er

een planning met projecten. Jaarlijks worden plannen die zowel kwantitatief als kwalitatief in een behoefte voorzien als groen plan vastgesteld. Op dit moment zijn er 2688 woningen als groen plan (tot 2020) aangeduid. Hierover heeft bestuurlijke afstemming binnen de regio Arnhem-Nijmegen plaats gevonden en dit is goedgekeurd.

Kijkend naar het totaal, opgeleverde plannen en plannen die voor 2020 gerealiseerd gaan worden resteert er nog een opgave van 882 woningen tot 2020.

Transformaties

De afgelopen jaren zijn er diverse gebouwen getransformeerd naar wonen. Via transformatie zijn er ongeveer 175 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn er vergunningen verleend voor transformaties in 2015 en 2016 voor 371 woningen. Dit is een totaal van 546 woningen.

Resterende opgave tot 2020

Na transformatie en uitvoering van groene plannen is er nog een opgave van 336 woningen. Hierbij is een extra opgave voor woningen voor statushouders die eraan komt nog niet mee gerekend. Daarnaast wordt in 2016 op basis van de Primos prognose (bevolkingsprognose) opnieuw een kwantitatieve opgave bepaald voor Arnhem. Gezien de prognoses van de afgelopen jaren valt deze prognose waarschijnlijk zo uit dat de kwantitatieve opgave groter wordt.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de plancapaciteit minder bedraagt dan dat er additionele behoefte is. Dit betekent concreet dat er een actuele regionale behoefte aan woningen in Arnhem is.

Resterende opgave na 2020

Hoewel het plan voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte mag, vanwege het feit dat het bestemmingsplan een planperiode heeft van 10 jaar, getoetst worden aan de behoefte tot 2026. Het stoplichtmodel hanteert als uitgangspunt een netto groei van 6.623 woningen in de gemeente Arnhem tot 2025 (Bijlage 4). Deze forse groei van het aantal woningen wordt tevens voorzien in het Atrive-onderzoek⁵. Op pagina 19 een doorkijk gegeven naar de periode 2020-2030, waaruit blijkt dat voor Arnhem e.o. in de periode een behoefte bestaat aan 6.800 nieuwe woningen. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen voldoende onderbouwd.

Ad. 2 Toenemende vergrijzing leidt tot extra vraag naar centrum-stedelijke woningen.

Atrivé constateert in het onderzoek⁶: een belangrijke factor in de grote behoefte aan meergezinswoningen is de vergrijzing. Het aantal 65-plus huishoudens neemt flink toe, evenals hun woningbehoefte. Vanuit Arnhem trekken gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 30-65 jaar naar omliggende dorpen. Anders is dit voor 'empty nesters'. Een deel van de huishoudens die suburbaan zijn gaan wonen wil in deze leeftijdsfase weer terug naar Arnhem of Nijmegen, aldus Atrivé op basis van onderzoek in 2013. De vraag naar het segment centrum-stedelijk neemt door de combinatie van vergrijzing en de beweging naar de stad toe, en zal naar verwachting toe blijven nemen.

Doelgroep	Huishoudens 2014	Huishoudens 2024	Ontwikkeling 2014-2024	Additionele behoefte per jaar
Alleenstaand <25 jaar	3.720	3.965	245	25
Alleenstaand 25-35 jaar	7.560	8.700	1.145	115
Paren <35 jaar	3.790	3.210	-580	-60
(1-Ouder) gezinnen	21.580	22.245	665	65
Alleenstaand&paren 35-55 jaar	13.815	13.960	145	15
Alleenstaand&paren 55-75 jaar	16.440	20.220	3.780	380
Alleenstaand&paren 75 jaar e.o.	6.470	8.985	2.510	250
Totaal	73.380	83.690	7.910	790

Tabel: indicatie additionele woningbehoefte door huishoudenstoe- en afname in gemeente Arnhem

Bron: Kences (2012), provincie Gelderland (2014). Bewerking Stec Groep (2014). Cijfers zijn exclusief 2.400 uitwonende studentenhuishoudens in Arnhem. Afgerond op 5-tallen.

Uit het Atrivé-onderzoek blijkt dat in de periode 2014-2020 is gewenste nieuwbouw in het segment centrumstedelijk wonen +1.750 woningen bedraagt. Er zijn in 2014 ongeveer 45 woningen in dit woonmilieu opgeleverd. Een groot deel van de transformaties (ongeveer 300 woningen) hebben ook binnen dit woonmilieu plaats gevonden. Er resteert dus nog een ruime vraag naar woningen binnen het centrum-stedelijke woonmilieu. Hiermee is de kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen voldoende onderbouwd.

Conclusie

Gelet op het hiervorenstaande wordt geconcludeerd dat met het realiseren van woningen (stadswoningen en/of appartementen) binnen het plangebied wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar woningen.

Commerciële functies (horeca en detailhandel)

Het plan voorziet in maximaal 1.000 m² aan commerciële functies (geen kantoren, volumineuze detailhandel of een supermarkt). Daarnaast geldt dat per functie (horeca dan wel detailhandel) een maximale oppervlakte van 750 m² is toegestaan. Deze functies zijn in principe, met uitzondering van horeca behorend bij het filmtheater, uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Dat er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijkt uit het feit:

1. dat er op dit moment nog steeds beperkte vraag is naar dergelijke functies en met het realiseren van de functies op het Kerkplein nadrukkelijk wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte;
2. Kerkplein als verbinding tussen historische binnenstad en de Rijn en afronden van het winkelrondje.

Ad. 1 Kwalitatief vraag naar beperkt aantal commerciële functies op Kerkplein

Kwantitatief is er een beperkte vraag naar deze functies binnen Arnhem. Dit betekent echter niet dat het bestaande aanbod niet verder kan/mag worden uitgebreid. De Afdeling Raad van State heeft in een uitspraak (7 mei 2014, 201307684/1/R6) onderschreven dat juist in geval van beperkte marktruimte, vernieuwing en versterking wenselijk is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. In voorliggend geval gaat het om een geringe toevoeging, complementair aan het huidige aanbod op een prominente locatie (kwalitatief). Door het realiseren van het voornemen wordt invulling gegeven aan diverse beleidsambities (zie ad. 2). Winkelend publiek komt door het toevoegen van commerciële functies op het Kerkplein vanuit het winkelgebied niet langer uit op een leeg plein, maar kan via een aantrekkelijke route met cultuur en horeca doorlopen naar de zuidelijke binnenstad of via de Broerenstraat naar de Koningstraat. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook tot de gewenste vernieuwing en versterking van het gebied, waarmee het toevoegen van een beperkt aantal vierkante meters aan commerciële ruimten in overeenstemming is met de ladder.

Ad. 2 Kerkplein als verbinding tussen historische binnenstad en de Rijn en afronden van het winkelrondje

Het grote en langgerekte Kerkplein wordt, samen met de Weerdjesstraat / de Trans, als grootste barrière gezien tussen de historische binnenstad en de Rijn. Het plein heeft een overmaat aan ruimte waardoor hier een eindpunt van de binnenstad wordt gesuggereerd. Ook staat de kerk zelf als een solitair pand op een niet aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte. Hierdoor oogt het kerkgebouw als een storend element en niet als een onderdeel van het stedelijke weefsel. Ook is het een bijzondere locatie met veel potentie binnen en voor de stad doordat hier drie sferen van stad bij elkaar komen; de historische binnenstad, de Weertjes en het Bestuurskwartier. Waar het Kerkplein nu een barrière is tussen de historische binnenstad en de Zuidelijke binnenstad, zal door de ontwikkeling van dit plan het Kerkplein een verbinding zijn tussen beide binnensteden.

De commerciële functies (horeca en detailhandel) zullen hoofdzakelijk aan de zijde van de Broerenstraat worden ondergebracht. Door het realiseren van een beperkt aantal vierkante meters van dergelijke functies aan deze zijde wordt het winkelrondje (Bakkerstraat - Broerenstraat - Koningstraat) afgerond (zie afbeelding 1.3). Winkelend publiek komt door het toevoegen van commerciële functies op het Kerkplein van uit het winkelgebied niet langer uit op een leeg plein, maar kan via een aantrekkelijke route met cultuur en horeca doorlopen naar de zuidelijke binnenstad of via de Broerenstraat naar de Koningstraat (of omgekeerd). Het plan brengt dan ook positieve gevolgen met zich mee voor wat betreft het functioneren van het kernwinkelgebied.

Daarnaast zullen andere gebieden in de binnenstad, die zijn gelegen buiten het kernwinkelgebied en in de lichte gebieden, van kleur veranderen. Hier zullen geleidelijk minder commerciële functies aanwezig zijn en worden vervangen door onder andere woningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het Gelerijdersplein maar ook voor andere plekken in de zuidelijke binnenstad (bijvoorbeeld bij de Trans). Hier zal bij herontwikkeling juist minder vierkante meters commerciële functies worden mogelijk gemaakt dan volgens het bestaande bestemmingsplan.

Filmtheater

Een filmtheater betreft een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van films en die veelal artistiek of cultureel van karakter zijn en doorgaans niet in het reguliere bioscoopcircuit worden vertoond. In de regels is vastgelegd dat het filmtheater maximaal 400 stoelen mag bevatten.

De algemene definitie die door het Ministerie van OCW voor een filmtheater wordt gehanteerd is:

'Filmtheaters en filmhuizen tonen vaak, maar niet uitsluitend, kleinere, kunstzinnige films. Deze films hebben een minder grote doelgroep en zijn daarom commercieel minder interessant.'

Dat er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijkt uit het feit:

1. een filmtheater wezenlijk anders is dan reguliere commerciële bioscopen en hierdoor sprake is van een beperkt aanbod in de marktregio;
2. de bevolking in de regio Arnhem tot 2030 groeit;
3. de vraag naar filmtheaters in Nederland stijgt;
4. het filmtheater op de nieuwe locatie meer verschillende doelgroepen kan bereiken.

De Stec-groep heeft in voorliggend geval ten aanzien van het filmtheater een check uitgevoerd in het kader van de ladder (nut & noodzaak). Hierna zijn onderdelen van het rapport opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Ad. 1 Gemeente Arnhem als zwaartepunt van de marktregio en een filmtheater is wezenlijk anders is dan reguliere commerciële bioscopen

Om de vraag naar filmtheaters te kunnen bepalen, moet allereerst de marktregio in beeld worden gebracht. Bezoekers aan het filmtheater zullen naar verwachting voornamelijk uit Arnhem en omgeving komen. Uit cijfers van het CBS blijkt dat een Nederlander gemiddeld zo'n 6,5 kilometer van een bioscoop af woont. Voor een filmtheater wordt verwacht dat deze cijfers niet sterk zullen afwijken.

De regio Arnhem (gemeente Arnhem en omliggende gemeenten/kernen) is op basis van deze 6,5 kilometer de regio waaruit bezoekers voor het filmtheater vandaan zullen komen. Het zwaartepunt zal daarbij binnen de stad Arnhem liggen aangevuld met bezoekers uit omliggende kernen Westervoort, Huissen, Velp en Oosterbeek. Arnhem is, samen met Nijmegen, de grootste stad in de omgeving en trekt vanwege haar uitgebreide voorzieningenaanbod veel mensen uit de omliggende regio aan; dit geldt ook voor een filmtheater. In dit marktgebied wonen op dit moment circa 220.000 – 230.000 mensen (CBS, 2015).

Het aanbod van filmtheaters (met en zonder weekprogramma) in de omgeving beperkt zich tot drie zo blijkt uit de jaarrapportage van NVBF (2015):

- Dieren, 1 zaal/doek en 235 stoelen (zonder weekprogramma).
- Zevenaar, 1 zaal/doek en 55 stoelen (met weekprogramma).
- Oosterbeek, 1 zaal/doek en 56 stoelen (zonder weekprogramma).

Er is in de omgeving ook een aantal bioscopen gevestigd, maar deze kunnen niet als concurrerend aanbod worden beschouwd:

De Strategische Toekomstvisie Focus Filmtheater Arnhem (Bijlage 7) stelt (p.8):

'Het aanbod en de sfeer van de commerciële bioscopen zijn wezenlijk anders dan van een filmtheater. In [bioscopen] wordt groot, commercieel aanbod geprogrammeerd met als doel het bieden van entertainment en behalen van commercieel succes (door een hoge box office). Het filmtheater springt in op de artistieke en maatschappelijke aspecten van de filmcultuur, biedt ruimte voor verdieping en ontwikkelt educatieve programma's voor kinderen, jongeren en volwassenen.'

Op basis van de definitie die door het ministerie van OCW wordt gehanteerd, de definitie in het bestemmingsplan en het bedrijfsplan van Focus Filmtheater wordt geconcludeerd dat Focus Filmtheater zich op een andere markt richt dan het huidige aanbod van (commerciële) bioscopen in Arnhem en niet is te vergelijken met het (film)aanbod aldaar.

Ad 2. Bevolking groeit tot 2030 in de regio Arnhem

Marktonderzoek van Atrivé in opdracht van de Stadsregio Arnhem Nijmegen van januari 2014 geeft aan⁷: *"De prognoses wijzen op een doorgaande huishoudengroei in Arnhem e.o. tot 2030."* Atrivé gebruikt als basis het Socrates-model van ABF Research, dat onder meer uitgaat van de bevolkingsprognose volgens de provinciale prognoses van de provincie Gelderland, met als basis de Primos-prognose 2012 en woonvoorkeuren uit WoON2012. Socrates is een bekend en regelmatig gebruikt model bij woningbehoefteonderzoek in Nederland door overheden.

Ook uit Stec-onderzoek⁸ blijkt dat er de komende 10 jaar zo'n 6.600 huishoudens, ruim 9.000 inwoners, bijkomen in de gemeente Arnhem. Dit is exclusief 2.400 uitwonende studenten. Per jaar zal de gemeente Arnhem met zo'n 700 huishoudens, zo'n 1.000 inwoners, toenemen. Binnenlandse migratie is hierin meegenomen⁹. Vooral de primaire doelgroep van het filmtheater ((boven)modale, hoogopgeleide volwassenen tussen 25 en 55 jaar en cultuur minnende 55-plussers), groeit de komende jaren bovengemiddeld hard in Arnhem en omstreken, zo blijkt uit onderzoek van Atrivé en Stec Groep. De verwachting is dat het inwonertal in de genoemde marktregio (ad 1.) stijgt tot circa 230.000-240.000 inwoners in 2030.

Ad 3. Vraag naar filmtheaters in Nederland stijgt

Het huidige Focus Filmtheater op de Korenmarkt is al jaren te klein. Daardoor heeft Focus de ambitie om naar een ruimere vestiging te verhuizen. Door het toenemende aantal inwoners in de gemeente Arnhem, zal de vraag naar filmtheaters de komende jaren bovendien verder stijgen. Om aan de huidige vraag en de verwachte stijgende vraag naar filmtheaters te kunnen voldoen zal het aanbod dus moeten toenemen. Naast dit plan voor het nieuwe Focus Filmtheater liggen er momenteel geen andere harde plannen voor (uitbreiding van) filmtheaters binnen de regio Arnhem.

Bij de Nederlandse filmtheaters is al jarenlang sprake van een gestage toename van het totaal aantal bezoeken; in 2013 lag het aantal bezoeken 32% hoger dan in 2009. Jaarlijks kan wel sprake zijn van fluctuaties in de bezoekersaantallen als gevolg van toptitels of het ontbreken daarvan. De groei van het aantal bezoeken aan filmtheaters in vergelijkbare gemeenten' over de periode 2009-2013 bedroeg 16%. Dit is minder sterk dan de landelijke groei (+32%). Het aantal bezoeken aan Focus bleef min of meer stabiel over dezelfde periode. De stijging van het aantal bezoeken aan filmtheaters kan voornamelijk worden toegeschreven aan schaalvergroting en vernieuwing: in Arnhem was hiervan geen sprake¹⁰.

De bezoekfrequentie (gemiddelde aantal bezoeken per inwoner) aan filmtheaters in Nederland nam in de periode 2009-2013 sterk toe (+33%), veel sterker dan bij bioscopen (+10%)¹¹. Ook de bezoekfrequentie aan filmtheaters in vergelijkbare gemeenten vertoonde een stijgende tendens (+12%)¹².

In het onderzoek van Stec (Bijlage 6) wordt een verwachting gegeven voor het aantal bezoekers aan een filmtheater in Arnhem bij gemoderniseerd aanbod en voldoende capaciteit. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat er enige overlap bestaat in het aanbod van vertoonde films (paragraaf 1.2 van het rapport). In – met Arnhem – vergelijkbare steden ligt de bezoekfrequentie aan filmtheaters op 0,60-0,70 per inwoner per jaar. In Arnhem ligt dat – op dit moment - op circa 0,5. Nijmegen heeft een bovengemiddeld filmtheaterbezoek van 1,2 bezoeken per inwoner per jaar. Als gekeken wordt naar het landelijke gemiddelde bezoek aan filmtheaters, dan ligt dit op 0,15 per inwoner per jaar (i.v.m. relatief beperkt aanbod). Voor het marktgebied van Focus wordt, zoals verwoord in ad. 1, uitgegaan van Arnhem en directe omgeving. Hierbij wordt een bezoekfrequentie van 0,6 – 0,70 gebruikt voor Arnhem (in toekomst 160.000 inwoners) en 0,15-0,2 voor de directe omgeving (in toekomst 60.000 inwoners). Dit betekent dat er in potentie een bezoek te verwachten is van 110.000 tot 130.000 bezoekers aan een filmtheater in Arnhem. Rekening houdend met 'concurrentie' in de omgeving (overlap) achten we een bezoekersaantal van 100.000-120.000 voor Focus reëel op langere termijn. De stijging van het aantal bezoeken aan filmtheaters kan voornamelijk worden toegeschreven aan schaalvergroting en vernieuwing: vergroting en verbetering van het aanbod scheidt hier een deel van de vraag. In Arnhem was (nog) geen sprake van vergroting en verbreding (en verbetering) van het aanbod tot op heden.

Wat betreft het aantal filmtheaters (0,7 om 0,8), het aantal doeken in filmtheaters (2 om 2,4) en het aantal stoelen in filmtheaters (162 om 196) per 100.000 inwoners ligt het aantal in Arnhem lager dan het gemiddelde van de vergelijkbare gemeenten. 'Natuurlijk' zou in Arnhem op dit moment markt zijn voor 300 stoelen in een filmtheater en over 10 jaar circa 315 stoelen in een filmtheater. Met een capaciteit van circa 250 stoelen is de markt in Arnhem dus onderbezet. Aangezien de markt (bezoekfrequentie en aantal bezoekers, zo blijkt uit NVBF, 2015 voor filmtheaters afgelopen jaren gegroeid is verwachten we een toekomstige behoefte van circa 350 stoelen in een filmtheater als reëel voor een stad als Arnhem.

Het nieuwe filmtheater telt 5 zalen met 380 stoelen (een groei van ruim 130 stoelen ten opzichte van het huidige aanbod). Gezien de groei in de markt en het toenemende aantal potentiële bezoekers van het filmtheater is deze extra capaciteit nodig om in te spelen op de huidige en toekomstige vraag.

Ad. 4 Het nieuwe Focus Filmtheater bereikt meer verschillende doelgroepen

Ook kwalitatief gezien voldoet het nieuwe Focus Filmtheater aan een actuele regionale behoefte. Het concept voor het nieuwe Focus Filmtheater is kwalitatief onderscheidend ten opzichte van het huidige aanbod (zie ook ad 1.). Het huidige Focus Filmtheater aan de Korenmarkt is qua omvang en inrichting ongeschikt om goed te kunnen voorzien in een actuele regionale behoefte.

Met een flexibel gebouw, een flexibele organisatie en meer (multifunctionele) zalen kunnen er meer films worden vertoond, en worden er meer verschillende doelgroepen bereikt. Het nieuwe Focus is een toegankelijke, hoogwaardige en gastvrije ontmoetingsplek, waar diverse disciplines en doelgroepen samen komen. Er wordt verbinding gelegd tussen 'zien, ervaren & leren', 'werken & vergaderen' en 'ontmoeten & ontspannen'. Educatie vormt een belangrijk onderdeel van dit concept.

Conclusie

Gelet op het hiervorenstaande wordt geconcludeerd dat met het huisvesten van Focus Filmtheater binnen het plangebied wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar dergelijke voorzieningen.

Hostel (jeugdherberg)

Om een indicatie te krijgen van de behoefte aan een hostel plaatsen we het huidige aanbod in een breder perspectief. Arnhem kent 1,4 hotels per 10.000 inwoners. Dit is lager dan het Nederlandse gemiddelde (1,9 per 10.000 inwoners)¹³. Het aanbod in en rond Arnhem bestaat veelal uit

grootschalige hotels zoals het Van der Valk hotel, hotel Papendal, hotel Haarhuis en het NH Hotel. Recente trends als de transformatie van kantoorpanden naar (budget)hotels vergroten dit aanbod van grootschalige hotelvoorzieningen. Vanuit breed perspectief (overnachten in algemeenheid) is op voorhand te stellen dat van een overaanbod aan kleinschalige overnachtingsvoorzieningen geen sprake is.

Een hostel is kwalitatief onderscheidend ten opzichte van het huidige aanbod in en om de binnenstad. Het kleinschalige karakter van het hostel in de binnenstad van Arnhem en het feit dat het hier gaat om een hostel (veelal gemeenschappelijke slaapzalen en voorzieningen) en geen hotel, maakt het plan niet concurrerend met het huidige aanbod aan (voornamelijk) grootschalige hotels. Het aanbod van kleinschalige hostelvoorzieningen is in Arnhem juist erg klein.

Op dit moment is er geen hostel in de binnenstad aanwezig. Hierna zijn een vijftal vergelijkbare steden opgenomen waar een hostel (niet zijnde B&B, hotels e.d.) in het centrumgebied/de binnenstad of directe nabijheid aanwezig is. Hierbij is aangegeven hoeveel bedden dit hostel heeft.

	Aantal hostels	Aantal bedden
Breda	1	100 bedden
Eindhoven	1	82 bedden
Groningen	1	124 bedden
Haarlem	1	56 bedden
Maastricht	1	200 bedden

Met het realiseren van een dergelijke voorziening binnen het plangebied wordt er op een nieuwe doelgroep gericht. Dit betreft de doelgroep jongeren en backpackers die op dit moment niet worden bediend. De gemeente Arnhem wil zich meer profileren ten aanzien van educatie en toerisme en wil deze doelgroep dan ook geschikte overnachtingsmogelijkheden aan kunnen bieden. Daarnaast kan deze doelgroep ook gebruik maken van de voorziening bij bijvoorbeeld evenementen. Verwacht wordt dat met het realiseren van een hostel met maximaal 80 bedden in de binnenstad van Arnhem voorzien wordt een soortgelijke behoefte als in de hierboven opgenomen steden. Dit sluit aan bij de algemene trend dat aanbod vraag creëert. Gelet op het feit dat in de binnenstad van Arnhem (nog) geen sprake is van aanbod, zal de hostel solitair in de vraag gaan voorzien.

Dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke en culturele functies

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de begane grond van de bebouwing dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke- en culturele functies te realiseren. Gelet op het feit dat de functies uitsluitend op de begane grond worden toegestaan betekent dat de omvang van de functies beperkt zal zijn. Uitsluitend worden er functies toegestaan die functioneel in overeenstemming zijn met de locatie (Kerkplein/binnenstad). Het toestaan van de functies komt voort uit de beleidsambities om de (zuidelijke) binnenstad sterker neer te zetten als creatief/cultureel centrum. Daarnaast draagt het bij aan het tot stand brengen van de gewenste levendigheid. Tot slot zijn het functies passend in woongebieden, zoals kapsalons, tandartspraktijken en soortgelijke voorzieningen. In het kader van het project 'Zuidelijke binnenstad' worden er een groot aantal centrumstedelijke woningen toegevoegd, met als gevolg dat het aantal inwoners in het gebied zal gaan toenemen. Het is daarom wenselijk dat de mogelijkheid bestaat om in de directe omgeving nieuwe (zorg)voorzieningen te realiseren om zodoende aan te sluiten bij de toenemende behoefte.

Conclusie

De ontwikkeling van een hostel op het Kerkplein voorziet in de kwalitatieve behoefte.

Trede 2:

'Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins'.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (binnenstad): de locatie wordt volledig omsloten door het bestaand bebouwd gebied. Zoals blijkt uit jurisprudentie (15 oktober 2014, nr. 201306557/2/R6) kan een onbebouwd gebied (stedelijk groen en infrastructuur (waaronder pleinen)) ook onderdeel uitmaken van een bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet de volledige ontwikkeling ten aanzien van trede 2. Daarnaast bevat de trede geen voorkeursvolgorde in die zin dat eerst gebruik moet worden gemaakt van het bebouwde bestaande stedelijk gebied en vervolgens, indien dat niet kan, transformatie van het onbebouwde gebied. Toch wordt er, om hierin een zorgvuldige afweging te maken, ingegaan op de visie compacte binnenstad. Daarnaast is er een afweging gemaakt of Focus Filmtheater in bestaande (en toekomstige) leegstand kan worden gehuisvest.

De Stec-groep heeft in voorliggend geval ten aanzien van het filmtheater een check uitgevoerd in het kader van de ladder (nut & noodzaak). Hierna zijn onderdelen van het rapport opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Bewuste afweging voor compacte binnenstad

Het beperkt mogelijk maken van horeca en detailhandel op de locatie Kerkplein kan leiden tot een (relatief geringe) toenemende leegstand op andere locaties in Arnhem. Gemeente Arnhem is zich hiervan bewust en maakt hierin een bewuste keuze. Recent onderzoek van Strijbosch Thunissen (bijlage 1) toont aan dat op 1 januari 2015 circa 8% van de huidige winkels in de binnenstad leeg staat. De huidige leegstand van winkelpanden betekent echter niet dat er geen behoefte bestaat aan de voorziene detailhandel binnen het voorliggende plan. De Afdeling Raad van State heeft in een uitspraak (07-05-2014, 201307684/1/R6) onderschreven dat juist in geval van beperkte marktruimte, vernieuwing en versterking wenselijk is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Bovendien wordt met deze ontwikkeling slechts een bescheiden aantal vierkante meters toegevoegd. Daarmee zullen de gevolgen voor (extra) leegstand eveneens bescheiden zijn. Als die al ontstaat, zal dat buiten het kernwinkelgebied optreden: in de 'luwtegebieden' van de binnenstad. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid (binnenstadsvisie), dat rekening houdt met toenemende leegstand in de flanken van het winkelgebied.

Focus Filmtheater kan niet worden opgevangen in bestaande leegstand

De vestiging van het Focus Filmtheater kan mogelijk op verschillende locaties ruimtelijk ondergebracht worden. Concreet is gekeken naar plekken in de binnenstad (om de ontmoetingsfunctie en het multifunctionele gebruik te borgen). Locaties als Coehoorn, Coberco en Weerdjesstraat tot en met Rijnkade vallen daarmee af. Ook (leegstaande) kantoorgebouwen zijn beoordeeld als een irrealistisch alternatief. Dergelijke gebouwen zijn vanwege hun bouwkundige kenmerken (uitvoering gevels, inrichting en beperkte hoogte bouwlagen) zonder hoge investeringskosten niet geschikt te maken als filmtheater met de gewenste ambiance.

Uit een inventarisatie door TAK Architecten (Bijlage 8) binnen het begrensde zoekgebied blijkt dat vier locaties (Weverstraat, Kortestraat, Nieuwstraat en Kerkplein) mogelijk geschikt (te maken) zijn voor de vestigingen van het Focus Filmtheater. Daarnaast is er gekeken naar de locatie Rembrandt.

Cruciale ruimtelijke randvoorwaarden voor de vestiging van Focus Filmhuis zijn:

- centrale ontmoetingslocatie in de binnenstad (veel bezoekers, interactie en ontmoeting) ;
- ideale schaal en maat passend voor een filmtheater (niet te groot, niet te klein);
- mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik (niet alleen filmzaal, maar ook geschikt voor kunst, cultuur, theater, educatie en horeca);
- en tot slot dient de locatie bij te dragen aan het afmaken van en realiseren van een compacte(re) binnenstad (moet bijdrage leveren aan overige beleidsambities voor de stad).

Uit de analyse blijkt dat Kerkplein overall de beste locatie voor het Focus Filmtheater is. De locatie Kerkplein voldoet daarbij aan de hiervoor genoemde cruciale ruimtelijke randvoorwaarden. Het filmtheater vraagt daarnaast om zeer specifieke locatie eigenschappen: de bereikbaarheid moet goed

zijn, er dienen voldoende parkeermogelijkheden te zijn, het pand/vertrekken dienen ruim genoeg te zijn voor een filmzaal en er dient voldoende ruimte te zijn voor ondersteunende functies als horeca en educatie. Daarnaast dient de locatie exploitabel te zijn; het pand mag daarbij niet te groot zijn en er dient functioneel ruimte te zijn voor een toegankelijke horeca gelegenheid.

De locatie Kerkplein past bovendien binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Arnhem voor het compacter maken en 'afronden' van de Arnhemse binnenstad. Door de binnenstad compact te maken, kiest gemeente Arnhem er voor om het kernwinkelgebied te versterken (De Arnhemse Binnenstad). Leegstand van (winkel)panden in het kernwinkelgebied is ongewenst. Voorkomen moet worden dat er een 'eiland' ontstaat. Focus op het Kerkplein betekent dat een bijdrage geleverd kan worden aan het compacter maken van het kernwinkelgebied. Met een trekker op het uiteinde ontstaat een gebied met reuring. Hierdoor wordt de uitloop van de winkelstraten minder een 'leegloop' en meer onderdeel van het compacte winkelgebied. Hierdoor ontstaat levendigheid en reuring wat ook weer ten goede komt aan de dynamiek en toekomstpotentie.

Hiermee is de nut en noodzaak van het filmtheater op het Kerkplein aangetoond.

Trede 3:

'Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld'.

Vanwege het feit dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en hiermee is voldaan aan trede 2, hoeft er niet getoetst te worden aan trede 3. Trede 3 van de Ladder wordt in voorliggend geval echter voor de volledigheid kort onderbouwd.

Kerkplein is multimodaal ontsloten

De locatie bevindt zich op 10 minuten loopafstand vanaf station Arnhem. Het open parkeerterrein, gelegen aan de Trans, bevindt zich op een acceptabele loopafstand. De locatie grenst aan een snelfietsroute tussen Arnhem en Nijmegen. Er loopt tevens een buslijn langs de locatie met een halte in de nabije omgeving. Daarmee is de locatie multimodaal ontsloten.

4.7.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

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.

5.2 Geluid

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van de inpasbaarheid van een nieuwbouwproject op het Kerkplein in Arnhem heeft het adviesbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek (bijlage 9) uitgevoerd. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid. Tevens bestaat het onderzoek uit het vaststellen van de onderzoeksplicht in het kader van de Wro.

Akoestisch onderzoek

De geluidsbelasting van de zoneplichtige wegen ter plaatse van het bouwblok voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er hoeft derhalve geen procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde doorlopen te worden.

De geluidsniveaus ten gevolge van de direct aangrenzende 30 km/u wegen is in de nieuwe situatie maximaal 56 dB na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder op de gevel van het nieuwe complex.

Het plangebied valt conform het structuurplan 2010 binnen het gebiedstype 'Centrum'. De geluidbelasting voldoet aan de incidentele waarde (tot 58 dB) en is dan ook lager dan de plafonddwaarden (63 dB).

Tevens is de toename van geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling op de tegenover gelegen woningen (Paradijs) berekend. Er is voor deze woningen een geluidsniveau van 55 dB berekend, als gevolg van het verkeer van de aangrenzende 30 km/u wegen. Deze geluidsbelasting wordt vooral veroorzaakt door de verkeersintensiteit en het wegdektype (elementenverharding). Er is geen toename van het geluidsniveau als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het bebouwen van het Kerkplein. Ten gevolge van de geluidsreflectie in het nieuwe gebouw, zal de geluidsbelasting op de woningen (Paradijs) aan de overzijde van de straat met 1 dB toenemen.

De woningen onderdeel uitmakend van het project 'Paradijs' vallen conform het structuurplan 2010 binnen het gebiedstype 'Centrum'. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de geluidbelasting door reflectie met 1 dB toe van 54 naar 55 dB. Hierbij blijft geluidwaarde binnen de bandbreedte van incidentele geluidwaarden (48 tot 58 dB) zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidsbeleid. De beperkte toename als gevolg van de ontwikkeling wordt dan ook acceptabel geacht en er blijft - zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidsbeleid - sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Conclusie

Op grond van het gemeentelijk beleid is de hoge geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouw toegestaan. Volgens het gemeentelijk beleid zal bij de indeling van het bouwplan in ieder geval aandacht moeten worden geschonken aan de volgende punten:

- gevelonderzoek aanleveren bij omgevingsvergunning voor het bouwen (voormalige bouwvergunning);
- minimaal één verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde;
- geluidsluwe buitenruimte creëren (tuin of balkon).

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.4 (milieuzonering). Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Railverkeerlawaai

In de nabijheid van het plangebied ligt een spoorlijnverbinding. De wettelijke geluidszone bedraagt aan weerszijden van de spoorlijn 600 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand 650 meter. Hiermee is het plangebied buiten de wettelijke geluidszone gelegen en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

In voorliggend geval is er onderzoek uitgevoerd naar het aspect luchtkwaliteit. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9.

De toename van emissie door realisering van het complex levert een niet-in-betekenenende-mate-bijdrage aan de luchtkwaliteit. Berekeningen van de luchtkwaliteit zijn zonder en met de verkeersaantrekkende werking van het plan uitgevoerd. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀. Er wordt daarom voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee voor de ontwikkeling op het Kerkplein.

5.4 Hinder

Hinder

Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijven/inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen woongebieden of gemengde gebieden (wonen naast werken). Een richtafstand gaat uit van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd. In het kader van de inpasbaarheid voor de realisering van een complex op het Kerkplein heeft de DGMR een onderzoek (zie bijlage 9) uitgevoerd.

Het plangebied heeft ter plaatse van de bebouwing de bestemming Centrum. Hiermee kan het plangebied worden getypeerd als gemengd gebied omdat er in de omgeving van het Kerkplein een sterke functiemenging is van kantoren, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca en wonen. Op basis van de VNG brochure gaat het hierbij om inrichtingen, maximaal milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen. De ontwikkeling op het Kerkplein ligt niet binnen 10 meter van woningen.

Voor het realiseren van woonfuncties en een filmtheater in één complex op het Kerkplein geldt dat deze functies prima naast elkaar in één gebouw gevestigd kunnen worden. Mogelijk moeten er wel bouwkundige maatregelen worden getroffen. In de bouwregels van de bestemming Centrum is een bepaling opgenomen waarmee het woon- en leefklimaat van bewoners voor dit onderdeel wordt gewaarborgd. In paragraaf 7.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Vanuit hinder door bedrijven/inrichtingen zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling op het Kerkplein.

Geur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt.

5.5 Externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het plangebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteiten. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

5.6 Groen en ecologie

Flora- en faunawet

Het gebied bestaat uit een open verhard plein met bomen aan de zuidzijde. Er worden geen gebouwen gesloopt. Er zal geen effect zijn op vleermuizen en gebouw bewonende vogels zoals gierzwaluw en huismus. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de flora- en faunawet. Binnen het project 'Zuidelijke binnenstad' en dus ook in het plan Bebouwing Kerkplein zullen in de nieuwbouw voorzieningen worden ingepast voor huismus (oostgevel) en gewone dwergvleermuis (zuid- en oostgevel). Hierdoor zullen in de zuidelijke binnenstad voldoende verblijfsruimte aanwezig zijn voor deze typische stadsoorten.

5.7 Water

Hierna is een beschrijving van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied opgenomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Door de ontwikkeling wordt vooralsnog geen nieuw of extra oppervlaktewater aangelegd. Het voornemen bestaat om de Sint-Jansbeek weer terug te brengen in het stadsbeeld. Dat zou onder andere kunnen in dit plangebied.

Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand is circa 9 meter + N.A.P. bij een maaiveldhoogte tussen de 12,5 en 13,3 meter + N.A.P. Het plangebied ligt echter op circa 200 meter van de Nederrijn waardoor de grondwaterstanden dan sterk onder invloed staat van het waterpeil op de rivier. Door de fluctuaties van de rivier varieert het grondwater tussen 1,8 en 5,2 m. -m. -mv.

Door de ligging van het plangebied op de overgang van de Veluwe-stuwwal naar de uiterwaarden is de ondergrond gevarieerd. In de zandige ondergrond kunnen storende lagen voorkomen die lokaal sterke afwijkingen in de grondwaterstand kunnen veroorzaken.

Omdat de nieuwe bebouwing niet zal worden onderkeldert zal de nieuwbouw weinig tot geen negatieve gevolgen hebben voor de grondwaterstroming of -standen.

Afvalwatersysteem

De omgeving van het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Vanuit de wetgeving moet bij nieuwbouw het hemelwater op eigen terrein verwerkt worden. Het is aan de eigenaar om te bepalen welke oplossing(en) worden toegepast. Het is niet toegestaan om het hemelwater te lozen op openbaar terrein of in een vuilwaterriool zonder uitdrukkelijke toestemming van de rioolbeheerder.

Fontein

In de huidige invulling van het Kerkplein is aan de westzijde een fontein gesitueerd. Deze fontein is in trek bij kinderen en wordt als speelaanleiding gebruikt. Vanwege het gebruik als speelaanleiding wordt voor de fontein drinkwater gebruikt om de veiligheid te garanderen (waterkwaliteit / volksgezondheid).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot nadelige effecten op de waterhuishouding.

5.8 Bodem

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

Voor de ontwikkellocatie Kerkplein (filmhuis) is 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 geraadpleegd.

Voor de ontwikkellocatie is het recent opgestelde bodemrapport geraadpleegd:

- Verkennend bodemonderzoek Kerkplein (plan Focus) te Arnhem, Econsultancy, rapportnummer 15086017, 25 september 2015 (Bijlage 10)

Uit het onderzoek blijkt, dat de ondergrond licht tot sterk puin- en kolengruishoudend is. De bovengrond is zintuiglijk schoon. De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. In de ondergrond (vanaf 0,5 m-mv tot circa 2 m-mv) zijn sterk verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. De ondergrond is verder licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk matig met zink.

In en direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied zijn geen grondwaterverontreinigingen bekend.

Gezien de aangetroffen sterk verhoogde gehalten aan lood in de ondergrond (meer dan 25 m³) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie

De geïnterpreteerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. In en direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen.

Ter plaatse van de ontwikkellocatie is de bovengrond niet tot licht verontreinigd, de ondergrond is licht tot matig verontreinigd met zware metalen en sterk verontreinigd met lood.

Voor de ontwikkeling van het terrein zijn mogelijk sanerende maatregelen nodig. In het exploitatieplan is rekening gehouden met de kosten voor een sanering.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- bij graven in ernstig verontreinigde grond is toestemming nodig van het bevoegd gezag. Dit geldt ook voor sloopwerkzaamheden die onder het maaiveld worden uitgevoerd;
- voor afvoer en hergebruik van grond gelden regels, ook als er géén sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- indien de bestemming verandert naar een gevoeliger gebruik (wonen met tuin, moestuin, park), zijn mogelijk sanerende maatregelen nodig. In dat geval dient vooraf een beoordeling van de risico's te worden uitgevoerd en te worden overlegd aan het bevoegd gezag.

5.9 Cultuurhistorie

Het plangebied is, met uitzondering van de zuidelijke gevelwand van de Broerenstraat en de Turfstraat, gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Binnenstad'. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van een in vrij gave staat verkerende, in oorsprong middeleeuwse structuur. Binnen deze historische hoofdstructuur worden waardevolle jongere (met name 19^e eeuwse) stedenbouwkundige ontwikkelingen aangetroffen. De ingrijpende veranderingen als gevolg van de verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog, o.a. in en rond het plangebied, kunnen inmiddels als historisch belangrijke toegevoegde waarden worden beschouwd.

In het plangebied is geen bebouwing met cultuurhistorische betekenis aanwezig. De oorspronkelijke bebouwing, die doorliep tot aan de voet van de Eusebiuskerk, is als gevolg van de oorlogshandelingen volledig verdwenen. Stedenbouwkundig is sprake van een onbepaalde, mogelijk zelfs als overmaat te kwalificeren, openbare ruimte. In het zuidelijke deel van het beschermde stadsgezicht is rond gehandhaafde grote monumenten als de Eusebiuskerk, Duivelshuis, Walburgiskerk en Waag een nieuw stratenplan geschapen. Een aantal in de wederopbouw tot stand gekomen gebouwen zoals het stadhuis, het Paleis van Justitie en het Huis der Provincie hebben inmiddels een status als gemeentelijk of rijksmonument verkregen.

Een aantal waardevolle karakteristieken in de omgeving van het plangebied waarop met de nieuwe bebouwing kan worden aangesloten, betreffen:

- een diversiteit van straten en stegen van uiteenlopende grootte en breedte, veelal gerelateerd aan vroegere functies en infrastructurele ontwikkelingen. In dit complexe patroon zijn vele oostwest- en noordzuidassen waar te nemen.
- zichtassen en doorzichten op markante gebouwen en straatwanden. Dat geldt zowel voor de middeleeuwse structuur, als voor de toevoegingen in de 19^e eeuw en tijdens de wederopbouwperiode
- een grote variatie aan bouwstijlen, hoofd- en kapvormen, goot- en nokhoogten en materiaalgebruik in de oude binnenstad. Bij de westwand van de Markt is bij de wederopbouw eveneens bewust gekozen voor een dergelijke gedifferentieerde gevelwand.

5.10 Archeologie

In voorliggend geval is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11.

Het plangebied ligt in de binnenstad van Arnhem en grenst in oostelijke zijde aan de Eusebiuskerk. In de ondergrond bevinden zich zogeheten 'hellingafzettingen'. Hiermee wordt zand en grind aangeduid dat door erosieprocessen aan de voet van de stuwwal werd afzet. Deze processen vonden plaats tijdens de laatste ijstijd. Vanaf het Holoceen (10.000 jaar geleden) komt de omgeving zuidelijk van het plangebied binnen de invloedssfeer van de Nederrijn te liggen. In het plangebied zelf bevinden zich blijkens uitgevoerd booronderzoek geen rivierafzettingen in de ondergrond; het is letterlijk op de grens van stuwwal en riviereengebied gelegen.

De hellingafzettingen hebben een hoge archeologische verwachting. Er is sprake van een 'gradiëntzone', een overgangsgebied van waaruit verschillende typen landschappen konden worden geëxploiteerd nabij het dal van de Jansbeek dat, indien watervoerend, als extra vestigingsfactor gold. De hoge verwachting hangt ook samen met de eigenschappen van de afzettingen die landbouw mogelijk maakten. Aanwezigheid van de mens gedurende de Prehistorie blijkt uit vuurstenen vondsten (Midden-Steentijd) afkomstig van nabij het plangebied, grafveldvondsten uit de Vroege-IJzertijd in het noordelijke deel van de binnenstad en 'los' vondstmateriaal uit de IJzertijd en Romeinse tijd dat elders in de binnenstad is aangetroffen.

Hierna is een kaart opgenomen met daarin het onderzoeksgebied in de 19^e eeuw. De Turfstraat, welke wel binnen het plangebied is gelegen, is buiten het onderzoeksgebied gelaten.



Afbeelding 5.1 Onderzoekgebied in de 19^e eeuw.

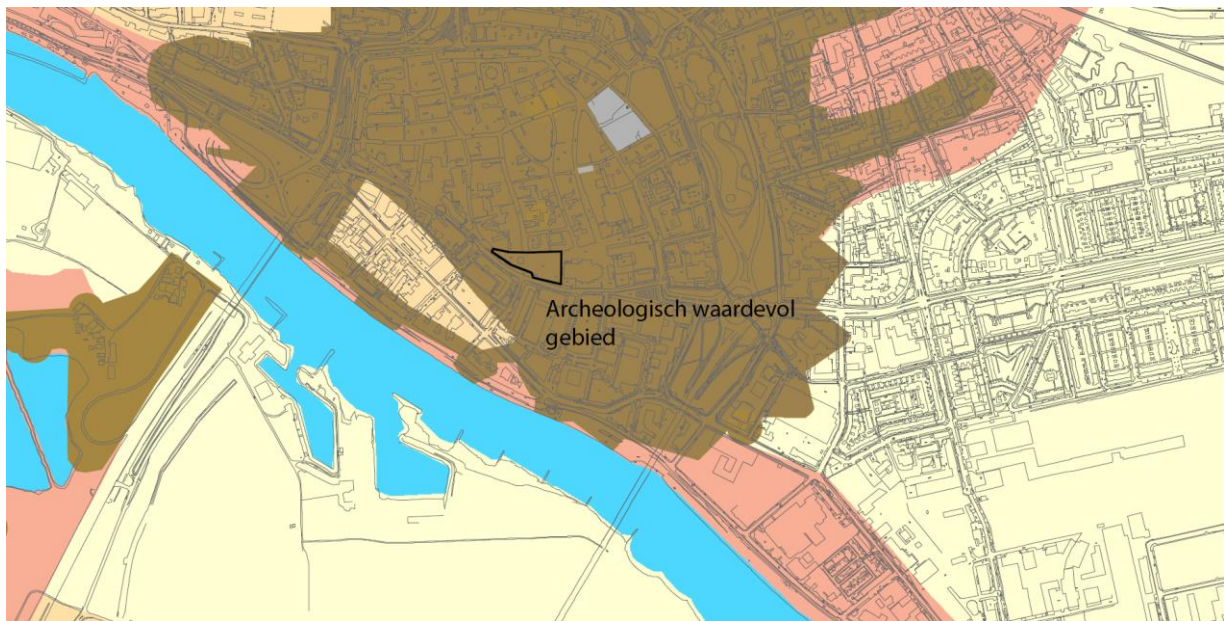
Met de bouw van de Eusebiuskerk werd omstreeks 1450 begonnen. Op diens plaats stond toen al de Sint Maartenskerk waarvan de historie blijkens schriftelijke bronnen terug gaat tot het jaar 893. Tijdens de restauratie van de Eusebiuskerk in het midden van de 20^e eeuw zijn stenen resten van de Sint Maartenskerk gevonden, daterend uit circa het jaar 1000.

De resten bevinden zich onder de zuidzijde van de Eusebiuskerk. Overblijfselen van een nog oudere voorganger zijn niet aangetroffen, maar kunnen zich bevinden in het deel van de Eusebiuskerk dat toen niet is onderzocht. Een oudere kerk zal ter hoogte van of tenminste zeer nabij de Eusebiuskerk hebben gelegen. Nieuwe kerken werden doorgaans op de plaats van oudere gebouwd vanwege het principe van gewijde grond. Oudere kerken konden geïncorporeerd worden zoals ook de Sint Maartenskerk als ouder bedehuis dienst bleef doen toen men met de bouw van de Eusebiuskerk startte. Arnheems oudste kerk - de geschiedenis van de stad gaat terug tot minimaal de 8^e eeuw en mogelijk tot de 5^e/6^e eeuw - zal een eenvoudig houten zaalkerkje zijn geweest. In relatie tot de kerk uit circa het jaar 1000 zijn rond de opgegraven crypte aan de oostzijde natuurstenen sarcofagen aangetroffen, behorende tot een kerkhof.

Omstreeks 1560, als aan de Eusebiuskerk nog steeds wordt gebouwd maar de laatste resten van de Sint Maartenskerk inmiddels enige decennia terug zijn gesloopt, bevinden zich in het plangebied straten (Bakkerstraat, Broerenstraat en de niet meer bestaande Harmen Warm Steeg) en gebouwen van de laatmiddeleeuwse stad. Of zich hier ten tijde van de Sint Maartenskerk of eerder al huizen hebben bevonden, is onbekend. Dit is echter wel aannemelijk. In de omgeving van de kerk zijn resten van tufstenen gebouwen gevonden. Tufsteen was een bouw materiaal dat in die tijd was voorbehouden aan 'belangrijke gebouwen', daar waar de minder bedeeden of de 'gewone Arnhemmer' in houten huizen woonden. In combinatie met aanwezigheid van de Sint Maartenskerk wijzen de resten waarschijnlijk op een oude pre-stedelijke kern die zich westelijk tot in het plangebied heeft uitgestrekt. Noemenswaard is de vondst van pre-Romaans muurwerk net buiten het plangebied aan diens westzijde, met muntschat uit 1200. Aangenomen wordt dat het plangebied aan een oude route door Arnhem (via Koningstraat en Oeverstraat) lag, nog een argument om hier vroege archeologie te verwachten.

Bovengenoemd booronderzoek wijst op een in het algemeen goede conservering van het bodemarchief en tenminste drie niveaus: een niveau met de top van funderingen in een wat verrommelde laag, een tweede niveau hieronder bestaande uit stadsophogingen en een derde niveau hieronder, liggend in de top van de natuurlijke afzettingen al vanaf iets meer dan 200 centimeter beneden huidig maaiveld. Noemenswaard is dat uit het hoogstliggende niveau in de omgeving van de Eusebiuskerk menselijk botmateriaal bekend is. Noordelijk van de kerk bevond zich ook de

'knekelsteeg', wijzend op begravingen of resten daarvan. Het uiterst oostelijke deel van het plangebied valt nog net binnen de hof van de Eusebiuskerk.



Afbeelding 5.2 Archeologische maatregelenkaart met plangebied.

Conclusie

Het plangebied heeft een (zeer) hoge archeologische verwachting en staat op de archeologische maatregelenkaart te boek als 'archeologisch waardevol gebied'. Er is een gerede kans op aantreffen van prehistorische archeologie, een zekere kans op laatmiddeleeuwse archeologie en de ligging nabij de locatie van de oude Sint Maartenskerk maakt het plangebied zeer bijzonder met betrekking tot de vroege ontwikkeling van de stad. Hier eventueel aanwezige archeologie uit de vroege en volle middeleeuwen neemt naar verwachting een sleutelpositie in als het gaat om een beter begrip van de pre-stedelijke ontwikkeling, een thema waar in relatie tot Arnhem in concrete zin bijzonder weinig over bekend is. Speciale aandacht gaat met betrekking tot het plangebied uit naar de locatie van Arnheims oudste kerk (al is het waarschijnlijker resten hiervan onder de Eusebiuskerk liggen), vol-/vroegmiddeleeuwse grafvelden rondom de kerk(en), vroege huizen en andere gebouwen en de oudste stedelijke infrastructuur.

Het plangebied krijgt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)'. In de regels van het bestemmingsplan wordt de archeologisch verantwoorde omgang geborgd. Algemeen geldt dat archeologische resten die behoudenswaardig zijn, in de bodem behouden dienen te blijven en als dat niet mogelijk is, veiligstelling door archeologisch onderzoek volgt (behoud ex situ). Verstoring van het bodemarchief volgt uit gravende werkzaamheden, maar ook ophoging, verlaging van de grondwaterspiegel en andere bodembeïnvloedende werkzaamheden kunnen verstoring werken. Of en welke werkzaamheden verstoring werken, en wat toelaatbaar is, hangt in belangrijke mate af van het soort en de inhoudelijke waarde van archeologische resten.

5.11 Bezonningsstudie

Op het Kerkplein zal een nieuw stedelijk bouwblok nabij bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Deze bezonningsstudie toont aan wat de verschillen zullen zijn tussen de bestaande en de toekomstige situatie.

Voor deze zonnestudie zijn er vier data gekozen waarop de vier seizoenen beginnen.

Deze data zijn;

- 21 maart - de lente
- 21 juni - de zomer
- 21 september - de herfst
- 21 december - de winter.

Op 21 juni staat de zon het hoogst en op 21 december staat de zon het laagst. De zon staat op 21 maart en 21 september precies tussen deze twee standen in. Omdat de zonnestand aan het begin van de lente en de herfst hetzelfde is, zijn deze data samengevoegd tot één afbeelding in deze zonnestudie. Op deze dagen zijn een drietal tijdstippen gekozen om een schaduw berekening te genereren. Omdat de zon in de zomer eerder opkomt en later onder gaat is er gekozen voor verschillende tijdstippen.

- 21 maart/september - 09:00 uur, 13:00 uur en 17:00 uur
- 21 juni - 08:00 uur, 14:00 uur en 19:00 uur
- 21 december - 10:00 uur, 12:00 uur en 16:00 uur

In het model is de directe omgeving en het nieuwe bouwblok, zoals planologisch mogelijk gemaakt wordt in dit bestemmingsplan, in 3D gemodelleerd. De uiterste rooilijnen die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan zijn in het model gebruikt en er is gewerkt met een bebouwingspercentage van 100%. Echter dit zal in werkelijkheid altijd minder zijn aangezien er in de regels van het bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage van 80% is opgenomen. De afbeeldingen met de 3D modellen zijn opgenomen in bijlage 12.

Omdat de verwachting is dat de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het Kerkplein (deels) enig hinder gaat ondervinden van de ontwikkeling zijn die bestaande noordgevels goed in beeld gebracht. De bestaande situatie waarin de invloed van de kerk goed te zien is, wordt steeds naast de beoogde situatie gezet. Hierbij wordt opgemerkt dient te worden dat de volledige planologische ruimte voor de nieuwe situatie is omgezet naar een 3D model.

Omdat het om een simulatiemodel gaat kunnen er in werkelijkheid altijd enige afwijkingen plaatsvinden.

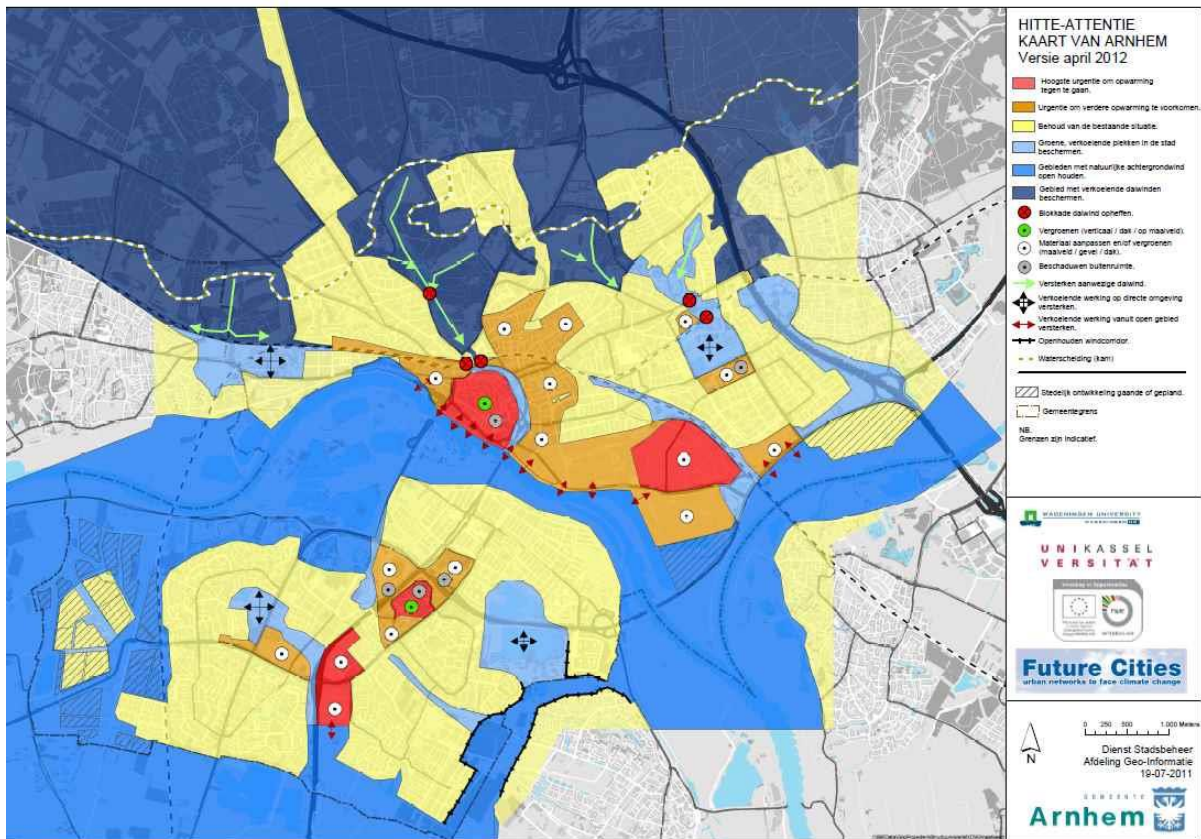
Conclusie

Een algemene conclusie uit de bezonningsstudie is dat het toevoegen van het bouwblok op het kerkplein negatieve gevolgen heeft op de bezonning van de bestaande woningen en winkels aan de noordkant van het Kerkplein. Deze gevolgen bestaan vooral uit meer schaduw vanaf de start van de herfst tot het begin van de lente. Gelet op de mate van afname van bezonning en de locatie (binnenstedelijk) wordt deze afname acceptabel geacht.

5.12 Stadsklimaat

De klimaatbestendigheidsambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor de stad (zie afbeelding 5.3 de Hitte-attentiekartaal). Het plangebied is gelegen in één van de meest hitte-gevoelige gebieden met nadelige gevolgen voor het leefklimaat van de buitenruimte en voor het binnenklimaat (rode gebieden op Hitte-attentiekartaal). Gezien de bestuurlijke ambitie met betrekking tot het verminderen van hitteplekken leidt dit voor het plangebied de volgende opgave:

- het gebouw waar mogelijk voorzien van verticaal groen en dakgroen ter voorkoming opwarming van het gebouw zelf en uitstraling warmte naar directe omgeving, tevens een belangrijke verblijfsruimte in de binnenstad. Het vergroenen van de zuid- en westgevel is hierbij zeer wenselijk. Dakgroen is vooral effectief voor een beter binnenklimaat (en daarmee de energievraag).
- de openbare ruimte rondom het gebouw zoveel mogelijk vergroenen en 'ontstenen'. Het planten van extra bomen lijkt hierin een zeer kansrijke maatregel.
- gebruik maken van de juiste materialen voor het gebouw waarmee de opwarming van de gebouwen (vasthouden van energie, warmte uit de zon overdag en afgeven warmte 's avonds en 's nachts) en de omgeving wordt vermindert.
- Voorkomen dat zonnestraling kan doordringen tot in het gebouw middels het aanbrengen van zonwering.



Afbeelding 5.3 Hitte-attentiekaart van Arnhem

5.13 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling wordt door DGMR een energievisie op hoofdlijnen met daarin een afweging van energie- en duurzaamheidsopties opgesteld. De visie beschrijft kansrijke opties op het gebied van energie en duurzaam bouwen.

De energievisie brengt verschillende energieopties (mate/toepassing van isolatie, duurzame opwek van elektriciteit en warmte) in beeld en beschrijft de consequenties (energetisch, financieel, comfort, organisatie- en financieringsvorm, etc.) daarvan voor de locatie, het gebouw, de projectontwikkeling, en gebruikers.

Ambitie, investerings- versus exploitatiekosten en integraal ontwerpen zijn belangrijke uitgangspunten die terug komen in de energievisie:

- **Ambitie**
Het gebouw moet duurzaam en (zoveel mogelijk) energieneutraal worden. Een duurzaam gebouw is energiezuinig, gezond en comfortabel, toekomstbestendig, flexibel in gebruik en heeft lagere energie- en onderhoudskosten.
- **Investerings- en exploitatiekosten (split-incentive)**
Door het bij elkaar brengen van de investerings- en gebruikerexploitatie in een passende organisatie- en financieringsvorm wordt een oplossing gevonden voor het "split-incentive" probleem (investering in duurzame maatregelen - versus lagere gebruikerslasten). Zo ontstaan er ruimte en kansen om de investeringen in duurzaamheid, die vaak lange afschrijvingstermijnen kennen, terug te verdienen.
- **Integraal ontwerp**
Door integraal te ontwerpen en daarbij een tool als GPR-gebouw te gebruiken kan een goed- en financieel duurzaam gebouw worden ontworpen. Door een zo passief mogelijke bouwwijze en klimaatbeheersing (tevens gebruik van natuurlijk licht, ventilatie, groen en zonwering) kan de warmte- en koudevraag beperkt blijven en daardoor zijn minder of kleinere installaties nodig om te voorzien in warmte, koude en frisse lucht in een comfortabel duurzame gebouw.

5.14 Besluit milieueffectrapportage

5.14.1 Besluit milieueffectrapportage

5.14.1.1 Situatie plangebied

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Rijntakken', is gelegen op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande woningbouwontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Er is daarom in elk geval geen sprake van een direct m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.14.1.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.15 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke en programmatische afweging

Dit bestemmingsplan maakt het bebouwen van het Kerkplein mogelijk. In deze paragraaf wordt een ruimtelijke en programmatische afweging gemaakt.

Ruimtelijk

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is getoetst aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 3). Uit deze toetsing zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die ervan weerhouden om Kerkplein te bebouwen.

Met het realiseren van de bebouwing op het Kerkplein wordt bijgedragen aan diverse ruimtelijke beleidsambities opgenomen in de beleidsdocumenten 'De Arnhemse Binnenstad 2015' en 'Projectbeschrijving zuidelijke binnenstad', waaronder:

- het omvormen van de breukzone (Kleine Oord tot aan de Walburgstraat) tot verbindingzone (historische - zuidelijke binnenstad/Rijn);
- het afronden van het stedenbouwkundig weefsel met pleinen en straten;
- het terugbrengen van de overmaat aan openbare ruimte op het Kerkplein en het zoeken van aansluiting bij de menselijke maat en schaal van de historische binnenstad.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden/eisen voortkomend uit de milieu- en omgevingsaspecten. Resultaten/conclusies uit de onderzoeken die van belang zijn voor het vervolgtraject, waaronder bijvoorbeeld archeologie, zijn juridisch doorvertaald in de regels en op de verbeelding.

Door het realiseren van bebouwing zijn er gevolgen voor de bezonning van de bestaande noordgevel van het Kerkplein. Bij de nadere uitwerking van het plan vormt dit een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast zal door het realiseren van bebouwing op het Kerkplein de weekmarkt worden verplaatst naar de Markt.

Geconcludeerd wordt dat het plan vanuit ruimtelijk opzicht in overeenstemming is met wet- en regelgeving en de van toepassing zijnde beleidsdocumenten. De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voorziet het uiteindelijk in een aantrekkelijk deel van de binnenstad.

Programmatisch

Het plan voorziet in de volgende functies: woningen (stadswoningen en/of appartementen), commerciële functies, een filmtheater en mogelijk een hostel. Met het realiseren van dit programma wordt bijgedragen aan:

- het realiseren van voldoende woningen met een centrumstedelijk karakter en het bevorderen van de woningdifferentiatie (Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040 en Woonvisie 2015);
- het creëren van een compacte binnenstad en het afronden van het winkelrondje (Bakkerstraat - Broerenstraat - Koningstraat) (Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040 en economisch beleid);
- het realiseren van geschikte huisvesting voor Focus Filmtheater;
- het mogelijk maken van een nieuwe vorm van verblijfsrecreatie in de binnenstad (hostel)
- het vergroten van de levendigheid in de binnenstad en het realiseren van aantrekkelijke woon- en werkmilieu's (Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040 en De Arnhemse Binnenstad 2015)

Vanuit functioneel oogpunt is het programma, zoals aangetoond in hoofdstuk 5, goed inpasbaar in de omgeving en het voldoet aan de ladder zoals aangetoond in paragraaf 4.7. Tot slot is in paragraaf 7.5 aangetoond dat het realiseren van het programma ter plaatse economisch uitvoerbaar is.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling van bebouwing op het Kerkplein er voor zorgt dat het plangebied wordt omgevormd tot een ruimtelijk aantrekkelijk en levendig deel van de binnenstad.

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 digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding 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:

- Artikel 1 Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- 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 verbeeldingen zijn (minimum en maximum) bouwhoogten en een bebouwingspercentage aangegeven. 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 (bouwvlak).

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.:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze 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:

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Artikel 7 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
- Artikel 8 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- Artikel 9 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 onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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.

Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden.

7.3.3 Centrum

Het deel van het Kerkplein dat bebouwd zal worden is bestemd als 'Centrum' (artikel 3). Dit is een verzamelingbestemming waarin stedelijke functies zoals detailhandel, horeca (met uitzondering van nachtclubs, discotheken en coffeeshops), maar ook de functies wonen en maatschappelijk zijn toegestaan. Dit betekent dat deze functies onderling uitwisselbaar zijn. Dit zorgt voor flexibiliteit bij de invulling van het gebied. Zo kan een bakkerij worden vervangen door een kapper etcetera. De specifieke functies die mogelijk binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd, een filmtheater en een hostel, worden expliciet genoemd in de bestemmingsomschrijving.

Opgemerkt wordt dat een filmtheater als volgt is gedefinieerd: *Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van films en die veelal artistiek of cultureel van karakter zijn en doorgaans niet in het reguliere bioscoopcircuit worden vertoond.* Benadrukt wordt dat de educatieve- en culturele activiteiten van het filmtheater zoals verwoord in het bedrijfsplan (Bijlage 7) in overeenstemming wordt geacht met de begripsbepaling.

De boven de begane gronden gelegen bouwlagen zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor wonen, een hostel, een filmtheater (met bijbehorende horeca). In de specifieke gebruiksregels zijn enkele functies gemaximaliseerd, bijvoorbeeld door het opnemen van een maximale oppervlakte. Hiermee wordt voorkomen dat er te omvangrijke voorzieningen ontstaan welke op de betreffende locatie niet wenselijk worden geacht.

Op de plankaart van het bestemmingsplan is door middel van een bouwvlak aangegeven welke gronden bebouwd mogen worden. Voor dit bouwvlak geldt een minimale (12 meter) en maximale bouwhoogte (13 en 16 meter) alsmede een bebouwingspercentage (80 % van het bouwvlak). Het bestemmingsplan biedt hiermee voldoende bouw mogelijkheden om het gewenste plan te realiseren maar geeft ook flexibiliteit om enigszins te schuiven in bebouwing dan wel een overkraging te realiseren (met uitzondering aan de Broerenstraat). Er wordt bij het nader uitwerken van het plan wel rekening gehouden met onder meer zichtlijnen. Zo zal de zichtlijn tussen de Bakkerstraat - Rodenburgstraat in ieder geval open blijven.

Opgemerkt wordt dat in lid 3.2 onder c de volgende bepaling is opgenomen: *'Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen of een filmtheater kan slechts worden verleend indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat'.*

Deze bepaling is opgenomen vanwege het feit dat de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering - lijst functiemenging' aangeeft dat als een filmtheater/bioscoop en woningen in één complex worden gerealiseerd er een bouwkundige scheiding dient te worden aangebracht. Vanuit technisch oogpunt is een dergelijke scheiding zonder meer uitvoerbaar, immers wordt de functie filmtheater/bioscoop expliciet genoemd op de lijst functiemenging (functies die zich verenigen voor menging met woningen). Wel acht de gemeente het van belang dat de scheiding, gelet op het woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners, ook daadwerkelijk wordt aangebracht in de toekomstige bebouwing. De bepaling dient dan ook uitsluitend ter verzekering dat een dergelijke voorziening wordt gerealiseerd.

7.3.4 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.

Wat betreft bouwen mogen er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gerealiseerd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.

7.3.5 Dubbelbestemmingen

De SVBP 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 uitsluitend de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied) opgenomen.

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 bouwbeperkingen en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een hoge archeologische verwachtingskans is op de verbeelding nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gebied 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.

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. 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

Grondexploitatie

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 m²).

Het bestemmingsplan voorziet in bebouwing op het Kerkplein ten behoeve van diverse functies. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk. In voorliggend geval is de gemeente initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Voor het project 'Zuidelijke Binnenstad' is een grondexploitatieplan vastgesteld. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de totale financiële kaderstelling, waarbij de kosten zijn gedekt door de grondopbrengsten en voor wat betreft Focus Filmtheater mede door het structurele budget 'Cultuur Rijnboog'.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Communicatie

Op 3 november 2015 heeft, tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, een informatie-bijeenkomst plaatsgevonden. Omwonenden en andere belanghebbenden hebben een uitnodiging voor deze bijeenkomst ontvangen.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een ontwikkeling worden gepubliceerd. Aan deze verplichting is voldaan met het publiceren van de kennisgeving van het bestemmingsplan in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan is in het kader van het 3.1.1. Bro overleg toegestuurd aan de provincie Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel. Zowel de provincie als het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

8.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bebouwing Kerkplein' heeft vanaf 27 oktober 2015 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 14 zienswijzen ingediend (waarbij één zienswijze is door 12 personen ondertekend). De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de stedenbouwkundige argumenten om het Kerkplein te bebouwen, de nut en noodzaak van de verplaatsing en uitbreiding van Focus Filmtheater, de verplaatsing van de warenmarkt en de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de zienswijzennota (bijlage bij het vaststellingsbesluit) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De conclusie is dat onderdelen van de zienswijzen aanleiding hebben gevormd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Kortheidshalve wordt voor de doorgevoerde aanpassingen verwezen naar de zienswijzennota.

Bijlagen

Bijlage 1	Retailscan 2015
Bijlage 2	Kansen voor de hotelmarkt
Bijlage 3	Groenbalans, december 2015
Bijlage 4	Stoplichtmodel subregio Arnhem, april 2015
Bijlage 5	Brief provincie stoplichtmodel, september 2015
Bijlage 6	Onderzoek nut & noodzaak filmtheater
Bijlage 7	Bedrijfsplan Focus Filmtheater
Bijlage 8	Locatiekeuze FFA
Bijlage 9	Inpasbaarheid ontwikkeling (hinder, geluid en luchtkwaliteit)
Bijlage 10	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 12	Bezonningsstudie

Regels

van het bestemmingsplan
Bebouwing Kerkplein
(plannummer: NL.IMRO.0202.876-0301)

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	91
Artikel 1	Begrippen	91
Artikel 2	Wijze van meten	96
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	97
Artikel 3	Centrum	97
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	98
Artikel 5	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	98
Hoofdstuk 3	Algemene regels	101
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	101
Artikel 7	Algemene bouwregels	101
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	101
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	101
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	103
Artikel 10	Overgangsrecht	103
Artikel 11	Slotregel	103

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Bebouwing Kerkplein met identificatienummer NL.IMRO.0202.876-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.7 bed and breakfast

Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

1.8 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeeltes van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.9 begane grond

De bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.10 beroep aan huis

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.14 bijzondere woonvorm

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

1.15 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

Een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering casu quo kapruimte.

1.18 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.20 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 brutovloeroppervlak

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter niet worden meegerekend.

1.23 culturele functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder culturele functies verstaan: expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

1.24 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf en internetverkoop wordt hieronder niet begrepen.

1.25 dienstverlenend bedrijf

Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, kopieerservicebedrijf, een autorijschool en dergelijke. Detailhandel, zelfstandige kantoren en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.26 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.27 evenement

Een tijdelijke activiteit in de openlucht of in een tijdelijk onderkomen, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, educatieve, culturele, sportieve, levensbeschouwelijke of daarmee gelijk te stellen doeleinden, al dan niet met versterkt geluid door middel van één of meerdere muziek- en/of omroepinstallaties.

1.28 filmtheater

Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van films en die veelal artistiek of cultureel van karakter zijn en doorgaans niet in het reguliere bioscoopcircuit worden vertoond.

1.29 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 horecabedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.31 horeca - a

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.32 horeca - b

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.33 horeca - c

Horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, niet zijnde discotheken en nachtclubs.

1.34 hostel

Eenvoudig horecabedrijf gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij hoofdzakelijk gericht wordt op reizigers (zoals backpackers) en jongvolwassenen en waarbij veelal sprake is van gemeenschappelijke slaapzalen en voorzieningen (sanitair/keuken).

1.35 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 internetverkoop

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.

1.37 kantoor

Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.38 maatschappelijke functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder maatschappelijke functies verstaan: medische, tandheelkundige en paramedische praktijken en apotheken.

1.39 nutsvoorzieningen

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen.

1.40 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.41 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 peil

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.44 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 prostitué(e)

Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.46 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.47 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 standplaats

Een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.49 straatmeubilair

Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.50 supermarkt

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening.

1.51 thuisprostitutie

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.52 vestigingsbeleid

Het beleid neergelegd in de nota 'van Rood naar Groen' (vastgesteld 26 juni 2000).

1.53 volumineuze detailhandel

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van tuininrichtingsartikelen, meubelen, keukens, sanitair, (elektrische) fietsen, bromfietsen en scooters.

1.54 voorgevel

Een naar het openbaar gebied toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.55 werkplek

Een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

1.56 wijk

Wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.57 winkel

Een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.58 wonen

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleaatsen;

1.59 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.

1.60 woonwagen

Voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- b. maatschappelijke en culturele functies;
- c. dienstverlenende bedrijven;
- d. detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel of een supermarkt;
- e. horeca A, B en C;
- f. een filmtheater;
- g. een hostel;
- h. nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, evenementen, straatmeubilair, groen-, water- en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum hoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' geldt voor hoofdgebouwen dat voldaan moet worden aan de aangegeven minimum bouwhoogte voor wat betreft de eerste 5 meter gemeten vanaf de voorgevel (horizontale bouwdiepte);
- c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen of een filmtheater kan slechts worden verleend indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Maatschappelijke en culturele functies, dienstverlenende bedrijven, detailhandel en Horeca A, B en C zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan, met dien verstande dat horeca ten behoeve van het filmtheater tevens is toegestaan op de overige bouwlagen;
- b. Horeca en detailhandel als bedoeld in lid 3.1 onder d en e zijn toegestaan tot en met een maximale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte per functie (horeca dan wel detailhandel) niet meer mag bedragen dan 750 m²;
- c. Een filmtheater is toegestaan tot een maximum van 400 stoelen;
- d. Een hostel is toegestaan tot een maximum van 80 slaapplekken;
- e. Een beroep aan huis is toegestaan, mits:
 1. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
 3. van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse geen sprake is;
 4. er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat.

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig lid 3.1 onder a zonder de aanleg en instandhouding van 1 parkeerplaats per woning binnen de bestemming Centrum.

3.4 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.3.1 ten aanzien van de verplichting tot het aanleggen van 1 parkeerplaats per woning binnen de bestemming Centrum;

- a. indien het gaat om woningen met een woonoppervlak kleiner dan 70 m²;
- b. de parkeerplaats elders wordt gerealiseerd of een bestaande parkeerplaats wordt gehuurd/gekocht, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan indien:
 1. de parkeerplaats binnen een afstand van 500 meter van de woning is gelegen;
 2. dit geen onevenredige belasting van de parkeercapaciteit in de zuidelijke binnenstad met zich mee brengt.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen- en watervoorzieningen;
- d. wandelgebieden en speelgelegenheden;
- e. terrassen;
- f. evenementen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 30 m² bedraagt.
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 5.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

5.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 5.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m² of een omvang van 50 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwen binnen bouwvlak

- a. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
- b. Indien in een bestemmingsvlak geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende bestemmingsregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

7.2 Bebouwingspercentage

- a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.
- b. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
- c. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak slechts één bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte en de maximum bebouwingspercentage, mits
 - a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan vastgelegde maten;
 - b. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing; en
 - c. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 7.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefoocellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;

- voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
- d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
 4. de in deze regels opgenomen bestemmingsbepalingen en de bebouwingsregels voor het realiseren van bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie in de vorm van warmte-koudeopslag;
 5. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
 6. het bepaalde in artikel 8 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 - a. het geen raamprostitutie betreft;
 - b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 - c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
 - d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 - e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 - f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwing Kerkplein.

Eindnoten

1. nr. 201403261/1/R2, 25 februari 2015, nr. 201400349/1/R3, 22 april 2015, nr. 201401417/1/R1, 1 juli 2015 en nr. 201504154/1/R4, 4 november 2015
2. Bron: Gemeente Arnhem: Arnhem in cijfers
3. Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen, pagina 9.
4. Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen, pagina 9.
5. Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen
6. Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen.
7. Bron: Atrivé, We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen'
8. Bron: Marktvraag en Laddertoets plan Braamweg 1 Arnhem, Stec Groep, 2014 op basis van cijfers van de provincie Gelderland 2014)
9. In de Primosprognose wordt al rekening gehouden met een positief binnenlands migratiesaldo voor Arnhem. In de huishoudens groei is dus al het saldo van vertrek en vestiging ingecalculleerd.
10. Bron: NBV (jaarverslagen, overzichten etc.) en jaarverslagen en opgave individuele filmtheaters, in: Bedrijfsplan voor nieuwe Focus Filmtheater
11. Bron: NBV (jaarverslagen, overzichten etc.) en jaarverslagen en opgave individuele filmtheaters, in: Bedrijfsplan voor nieuwe Focus Filmtheater
12. De vergelijkingsgemeenten zijn 's-Hertogenbosch, Amersfoort en Maastricht. Deze zijn geselecteerd op basis van onder meer: het inwonertal, de aanwezigheid van een historische binnenstad en van een of meer bioscopen en een filmtheater (met weekprogrammering).
13. Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering, 2014