

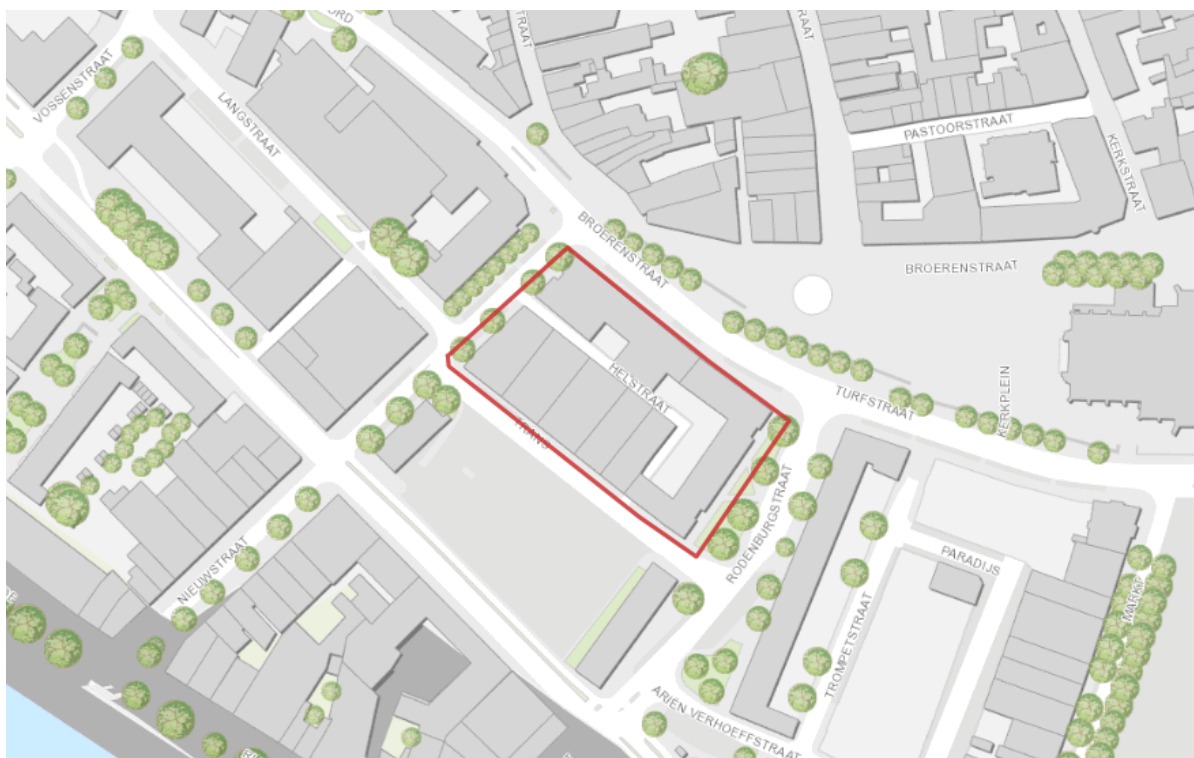
Bestemmingsplan
Bouwblok Trans - Broerenstraat

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Situering en begrenzing plangebied	7
1.2	Aanleiding en doel	7
1.3	Opzet bestemmingsplan	8
1.4	Geldende plannen	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.3.1	Ruimtelijke structuur	11
2.3.2	Functionele structuur	14
2.3.3	Verkeer en parkeren	14
2.4	Ontwikkelingen buiten het plangebied	14
Hoofdstuk 3	Wettelijk- en beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Ruimtelijk beleid	19
3.2.1	Rijksbeleid	19
3.2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	
3.2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	
3.2.1.3	Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid	
3.2.2	Provinciaal beleid	19
3.2.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	
3.2.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	
3.2.3	Gemeentelijk beleid	22
3.2.3.1	Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040	
3.2.3.2	De Arnhemse Binnenstad 2015	
3.3	Woonbeleid	25
3.3.1	De Arnhemse Woonprincipes 2025	25
3.3.2	Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Woonprincipes 2025	26
3.4	Welstandsbeleid	27
3.4.1	Welstandsnota Arnhem 2015	27
3.4.2	Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Arnhem 2015	27
3.5	Verkeersbeleid	27
3.5.1	Gemeentelijk beleid	27
3.5.2	Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid	28
3.6	Milieu- en omgevingsbeleid	28
3.6.1	Geluid	28
3.6.2	Luchtkwaliteit	29
3.6.3	Hinder	29
3.6.4	Externe veiligheid	29
3.6.5	Groen en ecologie	30
3.6.6	Water	30
3.6.7	Bodem	31
3.6.8	Cultuurhistorie en archeologie	32
3.6.9	Energie en duurzaam bouwen	33

3.6.10	Stadsklimaat	33
3.6.11	Besluit milieueffectrapportage	34
3.7	Overige beleidsuitgangspunten	35
3.7.1	Coffeeshopbeleid	35
3.7.2	Prostitutiebeleid	35
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	37
4.2.1	Stadsniveau: het revitaliseren van de zuidelijke binnenstad	37
4.2.2	Niveau bouwblok/plangebied	38
4.3	Programma	38
4.3.1	Algemeen	39
4.3.2	Wonen	39
4.3.3	Commerciële functies	40
4.4	Verkeer en parkeren	40
4.4.1	Verkeer	40
4.4.2	Parkeren	40
4.4.3	Gevolgen programma voor verkeer en parkeren	41
4.5	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)	41
4.5.1	Algemeen	41
4.5.1.1	Regionale behoefte	
4.5.1.2	Bestaand stedelijk gebied.	
4.5.2	Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	42
4.5.3	Conclusie	45
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Geluid	47
5.3	Luchtkwaliteit	48
5.4	Hinder	48
5.5	Externe veiligheid	48
5.6	Groen en ecologie	48
5.7	Water	49
5.8	Bodem	50
5.9	Cultuurhistorie	51
5.10	Archeologie	51
5.11	Stadsklimaat	53
5.12	Besluit milieueffectrapportage	54
5.12.1	Besluit milieueffectrapportage	54
5.12.1.1	Situatie plangebied	
5.12.1.2	Conclusie	
5.13	Kabels, leidingen en straalpaden	55

Hoofdstuk 6	Ruimtelijke en programmatische afweging	57
Hoofdstuk 7	Planbeschrijving en -verantwoording	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Opzet van de regels	59
7.2.1	Inleidende regels	59
7.2.2	Bestemmingsregels	59
7.2.3	Algemene regels	60
7.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	60
7.3	Verantwoording van de regels	60
7.3.1	Algemeen	60
7.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	61
7.3.3	Centrum	61
7.3.4	Verkeer - Verblijfsgebied	61
7.3.5	Wonen	61
7.3.6	Dubbelbestemmingen	62
7.4	Handhaving	62
7.5	Exploitatie	63
Hoofdstuk 8	Procedure	65
8.1	Vooroverleg	65
8.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	65
Bijlagen bij de toelichting		67
Bijlage 1	Levenloopbestendig bouwen	67
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit	67
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek	67
Bijlage 4	Historisch onderzoek bodemkwaliteit	67
Bijlage 5	Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek	67



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Arnhem en ten opzichte van de directe omgeving

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Bouwblok Trans - Broerenstraat'
(plannummer: NL.IMRO.0202.878-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de zuidelijke binnenstad van Arnhem en betreft het bouwblok tussen de Broerenstraat en de Trans. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Broerenstraat-Turfstraat in het noorden, de Rodenburgstraat in het oosten, de Trans in het zuiden en de Nieuwstraat in het 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).

Het voornemen is om het plangebied te herontwikkelen tot aantrekkelijk woon-werkmilieu. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing, met uitzondering van het gebouw op de hoek Broerenstraat/Nieuwstraat, gesloopt en vervolgens nieuwbouw gepleegd. De nieuwbouw zal bestaan uit woningen (deels voor particulier opdrachtgeverschap) waarbij in de bebouwing aan de Nieuwstraat op de begane grond ruimte is voor commerciële functies (o.a. detailhandel/dienstverlening). Voor de bebouwing die blijft staan, is het plan om dit integraal op te knappen en hier ook ruimte te bieden voor woningen en op de begane grond voor commerciële functies. Met het onderbrengen van de hiervoor genoemde functies in de te handhaven en toekomstige bebouwing wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende aantrekkelijke woon- en werkmilieus (dynamiek en luwte) en het tot stand brengen van een aantrekkelijke route (Nieuwstraatcorridor) van de historische binnenstad naar de Rijn.

Voor het bestemmingsgebied geldt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Rijnkade - Paradijs'. Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt dat het oorspronkelijke uitbreidingsplan dat hier gold zijn rechtskracht heeft verloren. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 1.4.

De gewenste ontwikkeling is niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voor het gedeelte waar geen bestemmingsplan geldt is het, gezien de ruimtelijke en functionele voornemens, van belang dat voor het gebied een actueel planologisch kader gaat gelden waarbij rekening wordt gehouden met de voorgenomen ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Aangevoerd zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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 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 (o.a. bescherming rijksmonumenten) zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Voor het bestemmingsgebied geldt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Rijnkade - Paradijs'. Voor het overige deel is geen bestemmingsplan van kracht.

Het bestemmingsplan 'Rijnkade - Paradijs' is op 5 juni 2000 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Centrumdoeleinden - c' en 'Verkeersdoeleinden - Wegverkeer'. Op basis van de bestemming 'Centrumdoeleinden - c' mogen de gronden en gebouwen onder meer worden gebruikt ten behoeve van detailhandel, horeca en woondoeleinden voor wat betreft de begane grond. Op de verdiepingen zijn uitsluitend woondoeleinden en administratieve kantoren toegestaan. Op de planverbeelding zijn diverse maatvoeringsvlakken opgenomen waarin de maximale bouwhoogte van gebouwen ter plaatse is vastgelegd. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de Nieuwstraat, Trans en Weerdjesstraat gedeeltelijk bestemd tot 'Verkeersdoeleinden - Wegverkeer'. Gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, fiets- en wandelpaden, verblijfsgebieden en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd. De voorgenomen herinrichting van het plangebied past, onder meer ten aanzien van de maximale bouwhoogten, niet binnen het geldende bestemmingsplan

Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt dat het oorspronkelijke uitbreidingsplan dat hier gold zijn rechtskracht heeft 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.

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 voor- en naoorlogse ruimtelijke ontwikkeling.

Historische ruimtelijke ontwikkeling en voor- en naoorlogse gebiedsontwikkeling

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.

Het plangebied maakt deel uit van het zuidelijk deel van de binnenstad. In het verleden liep midden door het plangebied de middeleeuwse stadsmuur, waarlangs aan de noordzijde de Langstraat lag. Het zuidelijk van de middeleeuwse stadsmuur gelegen gebied, genaamd 'De Stads Tuinen' of 'De Weerdjes' werd in de vroege zeventiende eeuw binnen de vestingwerken gehaald en bleef lange tijd nagenoeg onbebouwd. De stedenbouwkundige ontwikkeling van 'De Weerdjes' vond omstreeks het midden van de negentiende eeuw plaats op basis van een plan van stadsarchitect H.J. Heuvelink. Daarbij werd de Weerdjesstraat aangelegd ter plekke van een oude watergang en min of meer parallel aan de Langstraat.

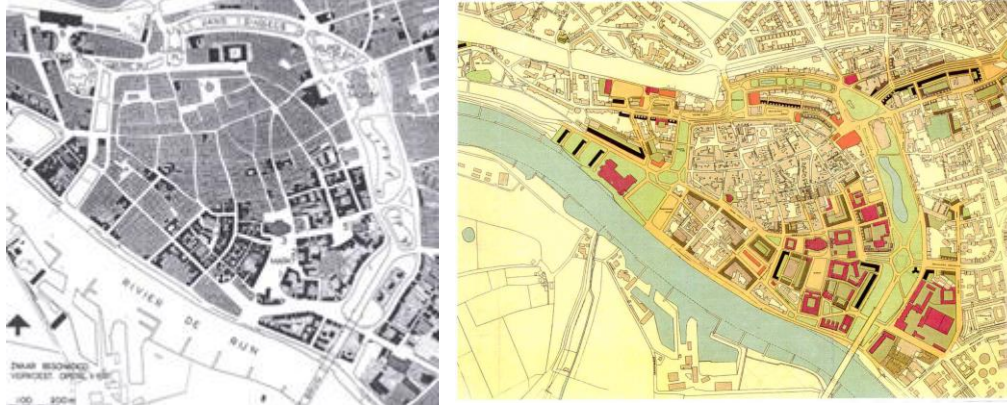
Het plangebied is vanuit historisch oogpunt altijd volgebouwd geweest. In afbeelding 2.1 is een historische foto opgenomen waarin de situatie in het plangebied voor de oorlogsverwoestingen duidelijk waarneembaar is.



Afbeelding 2.1 Foto met de situatie voor de oorlogsverwoestingen

Bij de Slag om Arnhem werd de bebouwing in het plangebied vrijwel geheel verwoest. Door de oorlogsverwoestingen zijn de historische morfologische kenmerken verdwenen. In 1949 werd het wederopbouwplan voor Arnhem vastgesteld. Voor het plangebied geldt dat dit plan nagenoeg geheel is uitgevoerd. Een uitzondering vormt het blok portiekwoningen met winkelpint, dat in afwijking van het plan aan de zuidwestzijde langs de Nieuwstraat werd gebouwd.

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)

In afbeelding 2.3 is een tekening met het uiteindelijke resultaat van de wederopbouw opgenomen. Hierop is goed te zien dat het plangebied overeenkomstig het wederopbouwplan is bebouwd.



Afbeelding 2.3 Het resultaat van de wederopbouw

Van de historische ruimtelijke situatie is binnen het plangebied (bovengronds) niet zoveel meer zichtbaar. De Eusebiuskerk, het Duivelshuis en de Waag zijn de beeldbepalende panden en monumenten in de directe omgeving van het plangebied.

Stedenbouwkundige structuur

Bij de wederopbouw van 'De Weerdjes' is het oude stratenpatroon gedeeltelijk gehandhaafd. De Trans en de Nieuwstraat volgen het tracé, zoals dat rond het midden van de negentiende eeuw tot stand was gekomen. Hoewel de Rodenburgstraat bij de wederopbouw enigszins in westelijke richting werd verlegd, is het gebogen beloop van de straat afgeleid van de vooroorlogse situatie. Aan de noordzijde van het plangebied vond in het kader van de wederopbouw een ingrijpende verandering plaats. Oorspronkelijk was de Broerenstraat een korte verbinding die liep vanaf het Kleine Oord naar de Bakkerstraat. Conform het wederopbouwplan uit 1949 werd het tracé van de Broerenstraat aangepast, waarbij de straat een nieuwe verbinding ging vormen tussen het Kleine Oord en de Turfstraat.

De Helstraat is een expeditiestraatje dat aan de achterzijde van de bebouwing langs de Broerenstraat en Rodenburgstraat loopt. Voor de Tweede Wereldoorlog lagen hier twee korte straatjes met een gebogen beloop: de Helsteeg en de Schoolplaats. De huidige Helstraat heeft een recht tracé met een haakse bocht, en lijkt daarmee niet gebaseerd op het oude stratenpatroon. Bijzonder is dat het straatje is voorzien van een plaveisel van basalt keien.

Ten zuiden van het plangebied ligt een groot plein (parkeerterrein Trans). Aan de noordzijde van het plein (Trans) ligt een straat die zowel toegang geeft tot de aanliggende bebouwing (noordzijde) als aan het parkeren (zuidzijde). Oorspronkelijk lag hier een gedeelte van de Langstraat. In het kader van de wederopbouw werd de Langstraat grotendeels uitgewist. De straat langs de noordzijde van het plein ligt ten opzichte van het vooroorlogs tracé van de Langstraat enigszins gedraaid. Het plein Trans, tussen de Nieuwstraat en Rodenbrugstraat, is vermoedelijk in de jaren zeventig van de vorige eeuw ontstaan ten gevolge van de sloop van een langgerekt, eenlaags expeditiegebouw van het Arnheems Bode Centrum uit circa 1955. De aanleg van een plein op deze plek maakte dus geen onderdeel uit van het wederopbouwplan. Na de sloop van het expeditiegebouw is de lege plek, inclusief de twee open ruimten die aan weerszijden van het gesloopte gebouw lagen, ingericht als parkeerterrein. Onlangs zijn de twee blokken portiekwoningen gesloopt die aan de west- en oostzijde van het plein stonden.

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 plangebied onderdeel uit van 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 in-/uitvalswegen in de verschillende windrichtingen en maakt de grotere parkeervoorzieningen goed bereikbaar.

De Rijnkade is vrijgemaakt van doorgaand autoverkeer en is een verblijfsgebied met terrassen.

Op dit moment vormen de ondermaatse ruimtelijke kwaliteit van de zuidelijke binnenstad en het Kerkplein de grootste opgaven; 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. Voor het Kerkplein is op dit moment een bestemmingsplan in procedure waarmee een aantrekkelijk woon- en werkomgeving met bebouwing en diverse functies mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast worden op dit moment de plannen uitgewerkt voor het herinrichten van de Weerdjesstraat die naast de verkeersfunctie tevens ingericht zal worden als aangename verblijfsplek.

In afbeelding 2.4 is een kaart opgenomen met daarin weergegeven de bestaande ruimtelijke structuur nabij het plangebied. Afbeelding 2.5 omvat een luchtfoto van het gebied.



Afbeelding 2.4 Kaart ruimtelijke structuur



Afbeelding 2.5 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 plangebied is gelegen aan de breukzone die na de Tweede Wereldoorlog in de stad is ontstaan en die loopt van de Kleine Oord tot aan de Walburgstraat.

De gebouwen langs de Trans (noordelijke pleinwand) en de eenlaagse bedrijfspanden langs de expeditiestraatje (Helstraat) zijn inmiddels gesloopt. Ook het gebouw aan de Rodenburgstraat/Broerenstraat zal op korte termijn worden gesloopt, waarna uitsluitend het te handhaven complex gebouw op de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat resteert.

In afbeelding 2.6 is een luchtfoto opgenomen waarin de (voormalige) bebouwing waarneembaar is. Afbeelding 2.7 omvat een luchtfoto met de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 2.6 Luchtfoto (voormalige) bebouwing



Afbeelding 2.7 Luchtfoto huidige situatie

2.3.2 Functionele structuur

Functionele structuur op stadsdeelniveau

Het plangebied ligt in de binnenstad van Arnhem. De binnenstad is niet alleen het centrum van de stad maar ook het centrum van de regio. Naast bestuurlijke en administratieve functies van de provinciehoofdstad 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 wordt uitsluitend het gebouw op de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat gehandhaafd. Ter plaatse is op dit moment sprake van commerciële functies (winkels/dienstverlening) op de begane grond (plint) en wonen op de verdiepingen.

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 (waaronder het Kerkplein). Tussen het Kerkplein en het plangebied ligt de Broerenstraat-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 centrum, waaronder langs het Kerkplein. Voor auto's zijn de parkeerlocaties Rozet, Trans, Prinsenhof (koopavonden en weekends) en Broerenstraat nabij het plangebied 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 het herontwikkelen van het Paradijs, de herontwikkeling en nieuwbouw rondom het provinciehuis (Prinsenhof), het herinrichten van de Weerdjesstraat, het bebouwen van het Kerkplein, het herinrichten van parkeerterrein Trans 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 binnenstadsbuurt, 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. De in totaal 41 nieuwe woningen die er komen, zijn reeds allemaal verkocht. Inmiddels is de bouw gestart en in volle gang.



Afbeelding 2.9 Impressie straatbeeld Paradijsgebied

Weerdjesstraat

Behalve onderdeel van de centrumring is de Weerdjesstraat (die verderop Trans, Eusebiusplein en Oranjewachtstraat heet) ook de toegangsweg tot de zuidelijke binnenstad. Veel bezoekers aan de

binnenstad die er winkelen of werken komen zo de stad binnen. Toch heeft de weg nu niet de uitstraling van een stadsweg, maar van een functionele doorgaande weg. Als integraal onderdeel van de binnenstad verdient de Weerdjesstraat een hogere verblijfskwaliteit, al is het maar omdat ook langs de Weerdjesstraat wordt gewoond en gewerkt.

De opgave die de gemeente zichzelf stelt is om niet te kiezen tussen een doorgaande weg of een binnenstadsstraat, maar de Weerdjesstraat zo in te richten dat het een aangename verblijfsplek is die ook functioneel is voor verkeer. Een stadsstraat met goede trottoirs en fietspaden naast de rijbaan voor autoverkeer maken het al aantrekkelijker om de verschillende bestemmingen in de straat te bereiken. Het toevoegen van groen draagt bij aan een veel mooiere uitstraling. Om, naast deze ingreep, de barrièrewerking van de Weerdjesstraat tussen de oude binnenstad en de Rijn verder te verminderen worden de kruisingen met de Vossenstraat, Nieuwstraat, Rodenburgstraat en bij de Sabelspoort aangepast en zo vormgegeven dat de straten als het ware doorlopen over de Weerdjesstraat.

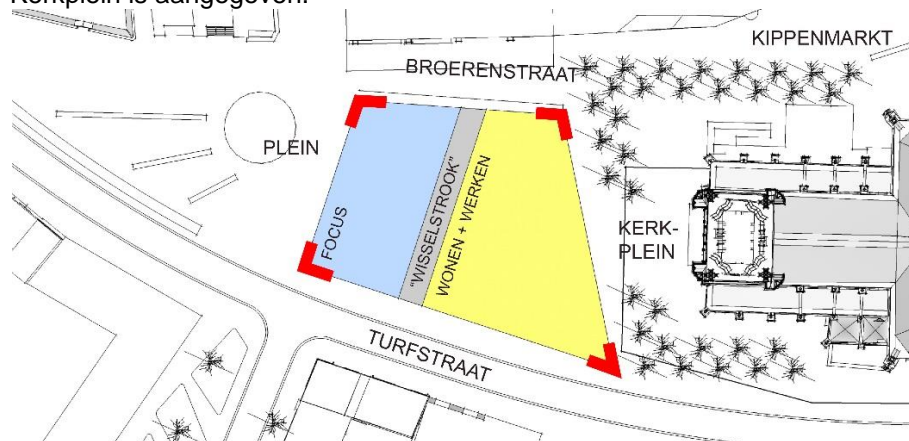
Prinsenhof

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. Daardoor vindt op termijn een herschikking van kantoren plaats en ontstaat er ruimte voor herontwikkeling. Welke invulling van deze vrijkomende ruimte krijgt is nog niet bekend.

Kerkplein

Het Kerkplein zal tussen de bestaande fontein en de Eusebiuskerk worden bebouwd. De bebouwing zal bestaan uit aan elkaar geschakelde panden met een maximale bouwhoogte van 13 tot 16 meter. Wat betreft functies zal het onder meer gaan om wonen (stadswoningen en appartementen), commerciële functies (horeca en detailhandel), een filmtheater en (optioneel) een hostel.

In afbeelding 2.10 is een kaart opgenomen waarin globaal de locatie van de bebouwing op het Kerkplein is aangegeven.



Afbeelding 2.10 Bebouwen van het Kerkplein

Markt

De Markt, gelegen tussen Eusebiuskerk en het Huis der Provincie, wordt heringericht. 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, onder meer 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

Parkeerterrein Trans, gelegen tussen de Nieuwstraat en de Rodenburgstraat, wordt heringericht 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. Ten tijde van het opstellen van deze toelichting zijn de werkzaamheden reeds opgestart. In onderstaande afbeelding is een impressie opgenomen van de nieuwe inrichting.



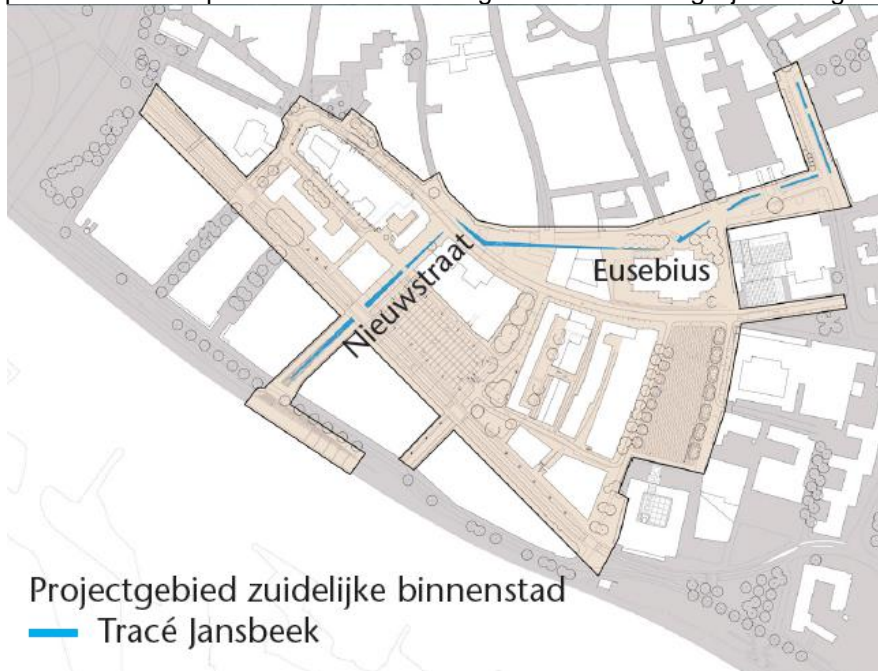
Afbeelding 2.11 Impressie straatbeeld herinrichting Trans

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, op het Kerkplein en de Nieuwstraat wordt de beek bovengronds gehaald met dezelfde doelstellingen.

Hierna is het beoogde tracé van het beek aangegeven. Op dit moment wordt de planologische procedure doorlopen waarmee de aanleg van de beek mogelijk wordt gemaakt.



Afbeelding 2.12 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 (SVIR)*

De SVIR, vastgesteld in 2012, 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 herontwikkeling van de Trans raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. In paragraaf 4.5 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><i>Innovatie en economische structuurversterking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Topsector Health, Energie- en Milieutechnologie; - creatieve industrie, logistiek, agro, toerisme; - innovatie en samenwerking; overheid, ondernemingen, kennisinstellingen. 	<p><i>Bereikbaar en verbonden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - een goed bereikbare regio; - verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor; - voorkomen, benutten, bouwen.
<p><i>Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - het belang van de bestaande woningvoorraad; - het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk; - voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren. 	<p><i>Gebiedskwaliteiten benutten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden

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 die de rijksladder al in zich heeft explicieter zijn gemaakt. 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

Het in dit bestemmingsplan besloten voornemen voorziet in het herontwikkelen van het bouwblok tussen de Broerenstraat en de Trans, gesitueerd in de zuidelijke binnenstad. Met het plan wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in de binnenstad van Arnhem. Daarnaast biedt de nieuwe bebouwing (beperkte) mogelijkheden voor nieuwe detailhandel- en horecavestigingen. Deze vestigingen zullen hoofdzakelijk worden gesitueerd aan de zijde van de Nieuwstraat en Broerenstraat om zodoende de verbinding tussen het historische en het zuidelijke deel van de binnenstad en de Rijn te versterken. Daarnaast draagt het bij aan het vergroten van de levendigheid en reuring ter plaatse (dynamisch gebied). Voor wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie. Het behouden van bestaande gebouwen vormde uitgangspunt bij de planvorming, echter is het van

belang dat er sprake zal zijn van een kwalitatief hoogwaardig woon-werkmilieu. Dit resulteerde in behoudt van het gebouw op de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat en sloop van de overige bebouwing. 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 mogelijkheden worden geboden voor woningen en detailhandelsvestigingen. 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. Met de voorgenomen inrichting van het plangebied wordt in beperkte mate voorzien in deze vraag. Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar subparagraaf 4.5.2 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve 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 ontvrichting 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. Het gaat om de begane grond van de gebouwen gelegen in de centrumbestemming (Broerenstraat-Nieuwstraat). Door deze functies ter plaatse toe te staan wordt invulling gegeven aan diverse beleidsambities, waaronder het verbinden van de historische binnenstad met de zuidelijke binnenstad en de Rijn, het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkomgeving en het compacter maken van de binnenstad.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.5 is deze functie in overeenstemming met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit vanwege het feit dat dit bestemmingsplan vanuit planologisch oogpunt minder vierkante meters aan detailhandel toestaat dan het geldende bestemmingsplan 'Rijnkade - Paradijs'. 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

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 of 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.

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.

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 binnenstad te stimuleren. Hiermee wordt de levendigheid ter plaatse bevorderd. Het plan biedt ook ruimte aan nieuwe detailhandelveestigingen aan de zijde van de Broerenstraat en Nieuwstraat. Met deze ontwikkeling wordt er een aantrekkelijk woon-werkmilieu gerealiseerd en wordt er bijgedragen aan het versterken van de samenhang tussen de historische en zuidelijke binnenstad en de Rijn gerealiseerd en de compacte binnenstad. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem 2020'.

3.2.3.2 De Arnhemse Binnenstad 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 'De Arnhemse Binnenstad 2015' (vastgesteld door raad, 30 maart 2015) 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 en 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 de 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 'Nieuwstraatcorridor'. Daarnaast brengt de realisatie van het voornemen met zich mee dat er een aantrekkelijk woon-werkmilieu ontstaat, waarbij zowel sprake zal zijn van een dynamische zijde (Nieuwstraat-Broerenstraat) als luwe zijde (Rodenburgstraat). 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')

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

Algemeen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie) is met brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die er voor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leren, te werken en te leven. Bij het opstellen van de Woonprincipes is rekening gehouden met wet- en regelgeving en beleidskaders van andere overheden.

Met instrumenten als het Volkshuisvestelijk kader, de Uitvoeringsagenda en het Procesplan (langer) Zelfstandig wonen, stuurt de gemeente in het woonprogramma op een kwalitatieve en gedifferentieerde woningvoorraad die nu en in de toekomst kan voldoen aan de vraag en behoefte van alle woningzoekenden. Het fundament voor het Wonen in Arnhem ligt in de bestaande woningvoorraad, de transformatiemogelijkheden van gebouwen en een aanvullende nieuwbouwpoging. Hiermee kan meer aanbod gecreëerd worden van levensloopgeschikte woningen en woonvormen in verschillende prijsklassen, in koop en huur. Daarbij streven we met een gezonde mix aan diverse bevolkings- en inkomensgroepen naar prettige, veilige en toegankelijke woon- en leefomgevingen in wijken en buurten.

De nieuwe Arnhemse Woonprincipes 2025, zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2015 en vervangen de Arnhemse Woonvisie 2015 en bijbehorende Arnhemse Woonagenda 2011-2015.

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfasen van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
3. Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.
4. Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad

Deze vier pijlers van de woonprincipes zijn onlosmakelijk verbonden aan het overkoepelde thema Duurzaamheid. Tezamen vormen ze de ruggengraat van de Arnhemse Woonprincipes 2025.

Wonen, welzijn en zorg versus Langer Zelfstandig Wonen

Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfasen van hun leven, een passende woonplek blijven bieden. Daarnaast ligt er de opgave om voor bijzondere doelgroepen en met name voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschalig aanbod aan woonvormen of (beschutte, beschermde) woonconcepten te realiseren en te faciliteren. Hierdoor kant het (langer) zelfstandig wonen, aangevuld wordt met arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of toezicht en andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving worden geboden.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan De Arnhemse Woonprincipes 2025

Dit bestemmingsplan voorziet onder meer in de mogelijkheid om binnen het plangebied stadswoningen (eengezinswoningen) en (loft)appartementen te realiseren. De stadswoningen, waarbij wordt ingezet op particuliere opdrachtgeverschap (PO), zijn geschikt voor gezinnen maar ook voor kleinschalige beroep-/bedrijfsactiviteiten aan huis (bijvoorbeeld een praktijk). De appartementen zijn vooral geschikt voor alleenstaanden en tweepersoonshuishouden. Het kan hierbij gaan om reguliere appartementen of appartementen waarbij sprake is van een zorgcomponent (bijzondere woonvorm). Met het voorgenoemde programma wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen met een centrumstedelijk karakter en het bevorderen van de woningdifferentiatie. Voor een nadere toelichting op het programma wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. 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 slopen en toevoegen van bebouwing binnen het plangebied betreft een grootschalige herontwikkeling, 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. Het 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 lichte toets. Dit is overeenkomstig het welstandsniveau van het omliggende gebied ten zuiden van de Broerenstraat - Turfstraat.

3.5 Verkeersbeleid

De beoogde herontwikkeling van de Trans raakt in het kader van verkeer geen rijks- en provinciale belangen. Daarnaast zijn de beleidsuitgangspunten, gelet op de beperkte omvang en het lokale karakter van de ontwikkeling, niet relevant. Hierna wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid.

3.5.1 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'.

3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het Verkeersbeleid

Wat betreft de toetsing van de aspecten verkeer en parkeren wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.4. Hier wordt geconcludeerd dat het plan past in het bovenlokaal beleid en 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 belang zijnde 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 dat 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 de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naarmate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

3.6.2 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

De Europese richtlijnen zijn geïmplementeerd in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer. Het doel van deze wetgeving is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide het meest relevant. Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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.

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

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

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

3.6.6 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water een onderwerp. Het gaat om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Verder is klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, met water als belangrijk aspect, een belangrijk onderwerp. In april 2011 hebben Rijk, provincies, gemeente, waterschappen, en drinkwaterbedrijven afgesproken om gezamenlijk maatregelen te nemen voor een doelmatiger waterbeheer; het Bestuursakkoord Water. 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 Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 2014). Water is opgenomen in twee centrale doelstellingen, te weten het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Realisatie van deze doelstellingen 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.

Beleid waterschap en gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid ligt bij het Waterschap Rivierenland. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" en de keur en de 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 goede locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan.
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast.
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken.
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel; waterberging en waterafvoer.

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 (gewijzigd 2013);
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit (2008);
- Nota Bodembeheer, september 2011.

3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

Erfgoedwet

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. Vanaf 1 juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, dat hiermee het belangrijkste beschermingsinstrument voor het cultuurhistorisch én archeologisch erfgoed in Nederland wordt.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Cultuurhistorie moet op basis van de gewijzigde 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 en maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.

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 mogelijk moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. 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.

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 Valletta. 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. In de Erfgoedverordening is per gebied aangegeven wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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 Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor utiliteitsbouw is de EPC-eis afhankelijk van de functie.

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 Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:

1. Energieneutraal,
2. Bijna energieneutraal (BENG),
3. Conform eisen bouwbesluit.

- GPR - Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

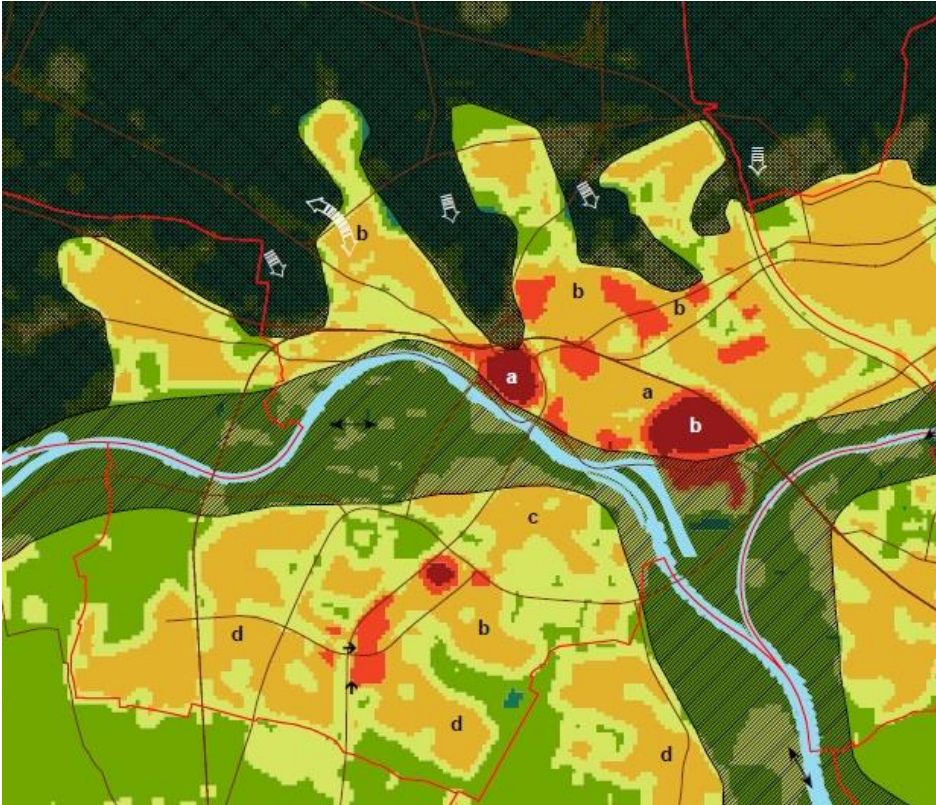
Om een bredere duurzaamheidsafweging te maken waarbij naast energie ook thema's als milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden beschouwd, is GPR een bruikbare tool. GPR wordt als tool beschikbaar gesteld door de gemeente Arnhem en is zowel te gebruiken voor gebouwen als voor gebiedsontwikkeling.

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 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. Het groene karakter van de stad met de grote parken maar ook het wijkgroen dragen daaraan in hoge mate aan bij.

Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 3.2). Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming; de zogenoemde stedelijke hitte-eilanden, wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden.

Het plangebied is één van de gebieden waar door een vrij dichte bebouwing en relatief weinig groen sprake is van een significante opwarming tijdens langdurige perioden van hitte; een in rood aangegeven gebied. De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen en andere natuurlijke momenten in deze rode gebieden minimaal naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze ambitie aangescherpt (coalitieakkoord 2014-2018) 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. Het bestemmingsplangebied is één van die plekken. Daarmee draagt deze opgave ook bij aan het aantrekkelijk en leefbaardere 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 Overige beleidsuitgangspunten

3.7.1 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.

3.7.2 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.

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 herontwikkelen van het plangebied is hierin expliciet opgenomen als project. 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 Nieuwstraatcorridor 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 aansluit bij het oorspronkelijke stratenpatroon een basis te leggen voor vernieuwing en verbinding.

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. Zoals waarneembaar is ter plaatse van het plangebied zowel sprake van een dynamische (Nieuwstraat-Broerenstraat) als luwe zijde (Rodenburgstraat).



Afbeelding 4.1 Dynamiek en luwtegebieden in Arnhem

4.2.2 Niveau bouwblok/plangebied

Deze prominente plek in de binnenstad vraagt om een bouwblok dat zich op representatieve wijze aan de openbare ruimte presenteert. De hoeken worden zo veel mogelijk gesloten om blinde achter- en zijkanten aan de openbare ruimte te minimaliseren. Het streven is een zo gesloten mogelijk bouwblok waar vooral gewoond gaat worden.

In onderstaande afbeelding is een indicatieve kavelindeling opgenomen. Het bouwblok kan in vier deelgebieden worden verdeeld. Na de afbeelding volgt een korte beschrijving per deelgebied.



Afbeelding 4.2 Onderverdeling deelgebieden

1. **Centrumbestemming:** Het plan is om dit complex te laten staan en integraal op de knappen. Wonen is straks in het hele pand toegestaan en op de begane grond is (net als nu) ruimte voor centrumfuncties zoals detailhandel. Dit deelgebied is wat betreft invulling flexibel. Gedacht kan worden aan werkruimten/centrumfuncties op de begane grond en stadswoningen (maisonnettes) op de verdiepingen.
2. **Woonbestemming:** Het plan is om in dit deelgebied ruimte te bieden aan stadswoningen. Hierbij zal worden ingestoken op particulier opdrachtgeverschap (PO) zoals ook in de Nijhoffstraat is gerealiseerd. In totaal biedt dit deelgebied ruimte voor circa 10 woningen (max. bouwhoogte 14 meter) en het bijbehorende parkeren.
3. **Woonbestemming:** Het plan is om in dit deelgebied bebouwing te realiseren met een maximale bouwhoogte van 14 meter. In dit deelgebied bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van stadswoningen, maar ook voor een gebouw met (loft)appartementen, in beide gevallen inclusief het bijbehorende parkeren.
4. **Centrumbestemming:** Het plan is om in dit deelgebied - net als in deel gebied 3 - een gebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Het gebouw is wat betreft invulling flexibel op alle bouwlagen zijn woningen toegestaan en op de begane grond is ruimte voor het vestigen van centrumfuncties zoals detailhandel.

4.3 Programma

4.3.1 Algemeen

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

- woningen (stadswoningen en (loft)appartementen);
- commerciële functies (horeca en detailhandel), uitsluitend op de begane grond binnen de centrumbestemming;
- dienstverlenende bedrijven, uitsluitend op de begane grond binnen de centrumbestemming;
- maatschappelijke en culturele functies, uitsluitend op de begane grond binnen de centrumbestemming;

met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

De bovenstaande functies zullen, met uitzondering van wonen, 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 van de plinten aan de Broerenstraat en Nieuwstraat.

Het blok kent in feite twee typen ontmoetingen met de omgeving. Enerzijds is er aan de zijde van de Broerenstraat/Kerkplein en de Nieuwstraat de zone met de meer publieke en stedelijke ruimtes van de binnenstad. Anderzijds liggen aan de zuidoostzijde enigszins luvere gebieden met groen: de Rodenburgstraat en de Trans. Dat maakt het mogelijk om de focus op het programma voor deze beide zijden net iets anders te leggen.

Aan de noordwestzijde (Nieuwstraat-Broerenstraat) bestaat de mogelijkheid om in de plint (commerciële) voorzieningen te realiseren. Dat sluit goed aan op de publieke ruimtes die zich daar bevinden en draagt bij aan de levendigheid daarvan. Boven de voorzieningen is ruimte voor woningen in de vorm van appartementen en/of "stadswoningen" (maisonnettes) op een plint.

De zuidoostzijde heeft minder behoefte aan levendigheid en is daarmee beter geschikt voor enkel een woonfunctie, waarbij wel ruimte moet zijn voor bijvoorbeeld een praktijkruimte aan huis.

4.3.2 Wonen

Programma

In het centrum van Arnhem wonen nu relatief weinig mensen en is de woningsamenstelling eenzijdig (veel kleine huurappartementen). Het plangebied betreft een geschikte locatie om in de stad een centrum-stedelijk woonmilieu te realiseren.

Hierbij is het mogelijk om aan te sluiten bij het naastgelegen 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.

De stadswoningen aan de Rodenburgstraat worden op basis van Particulier Opdrachtgeverschap (PO)/eigenbouw uitgegeven. Dit sluit ook het best aan bij het vraaggericht bouwen waar de gemeente naar streeft.

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.

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.

Wonen, welzijn en zorg

Aandachtspunt bij de ontwikkeling van de woningen is dat deze levensloopbestendig zijn. De gemeente gaat daarbij uit van de eisen genoemd in bijlage 1. De woningen zijn geschikt voor alle leeftijdsgroepen, inclusief zelfstandig wonende ouderen. Bovendien is het rijksbeleid dat mensen steeds langer thuis zorg moeten kunnen ontvangen en dus langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om zorggeschikte woningen. Een belangrijk aandachtspunt is tot slot dat ook de woonomgeving veilig en toegankelijk is voor mensen met een rollator, invalidenwagen of scootmobiel.

4.3.3 Commerciële functies

De plint van de bebouwing aan de zijde van de Broerenstraat en de Nieuwstraat leent zich bij uitstek voor vestiging van horeca en detailhandel. Hiermee wordt een aantrekkelijke route gerealiseerd tussen de historische en zuidelijke binnenstad en de Rijn, hetgeen ten goede komt aan de samenhang tussen de gebied. Daarnaast wordt bijgedragen aan de gewenste reuring in het gebied.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

De locatie is voor alle verkeer goed bereikbaar. De locatie sluit aan op het voetgangersgebied in de binnenstad. Direct ten noorden langs de locatie, ligt een snelfiets- en busroute (stadslijn en regioliijn) door Kleine Oord-Broerenstraat-Turfstraat. Voor autoverkeer is de locatie prima bereikbaar via centrumring en Rodenburgstraat. Via de Rodenburgstraat en een stukje Trans (noordzijde) is er toegang tot parkeergelegenheid binnen het bouwblok

Voor de eventuele commerciële en/of horecafuncties zijn de zijden Broerenstraat (noorden) en Nieuwstraat (westen) niet direct en niet permanent bereikbaar per auto. Voor bijvoorbeeld bevoorrading gelden venstertijden en/of zal op geringe afstand van de bestemming geladen en gelost moeten worden; dit kan niet direct voor de deur.

4.4.2 Parkeren

Autoparkeren

Voor de nieuw te bouwen woningen aan de zijde Rodenburgstraat/hoek Broerenstraat en Trans/hoek Nieuwstraat wordt parkeergelegenheid binnen het bouwblok gerealiseerd. Voor elke woning dient tenminste 1 parkeerplaats te worden gerealiseerd. De bewoners van deze woningen parkeren dan binnen de grenzen van het bouwblok. Deze bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Bezoekers en een eventuele tweede auto dienen geparkeerd te worden op de tweede parkeerplaats behorende bij de woning of op de publieke (betaald) parkeerplaatsen in de omgeving.

Voor het te behouden bouwblok aan de Broerenstraat/hoek Nieuwstraat is het niet mogelijk om parkeergelegenheid op eigen terrein en binnen het bouwblok toe te voegen. Deze situatie bestaat al sinds de bouw van dit blok in het verleden. Bewoners en bezoekers van dit blok dienen te parkeren in de omgeving op de publieke (betaald) parkeerplaatsen of in parkeergarages Rozet en Broerenstraat. Bewoners komen desgewenst in aanmerking voor een parkeervergunning.

Fietsparkeren

Langs de fietsroute komen op verschillende plekken fietsparkeervoorzieningen, waarschijnlijk in de vorm van nietjes. Deze zijn primair bedoeld voor bezoekers aan de binnenstad. Voor bewoners zelf is het belangrijk dat er in de woningen voldoende ruime bergingen en/of een fietsenstalling worden gerealiseerd. Het is in het binnenstadsgebied niet praktisch om de fiets buiten voor de gevel te stallen op de looproutes voor voetgangers.

4.4.3 Gevolgen programma voor verkeer en parkeren

De totale ontwikkeling leidt niet tot een hogere parkeerdruk. In het plangebied zijn op dit moment verschillende blokken gesloopt. Een enkel blok blijft behouden. Er wordt deels nieuw parkeren gerealiseerd en voor een deel blijft de situatie zoals die was zonder parkeergelegenheid. Daarnaast worden er in het plangebied naar verwachting minder wooneenheden teruggebouwd. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook nog woningen gesloopt aan de Trans en Rodenburgstraat die niet beschikten over eigen parkeergelegenheid en in het openbaar gebied parkeerden (met een parkeervergunning). Deze woningen komen niet meer terug vanwege het verfraaien van parkeerterrein Trans met bomen en hagen. Behalve een aantal woningen is ook een hoeveelheid bedrijfs-/kantoor- en winkeloppervlakte gesloopt. De hoeveelheid hiervan wordt in de nieuwe situatie minder dan voor de sloop. De parkeerdruk in het openbaar gebied wordt hierdoor lager.

Het aantal verkeersbewegingen (autoritten) kan na ontwikkeling van het gehele blok mogelijk iets hoger uitkomen dan de situatie van voor de sloop en nieuwbouw. Voor dit bestemmingsplan betekent dat een iets hogere intensiteit in de Rodenburgstraat. In de Rodenburgstraat blijft de intensiteit naar verwachting 1.500 voertuigen per etmaal, toenemend tot ca. 2.000 per etmaal in 2025, heel acceptabel voor een verblijfsgebied (30 km/u-zone). Deze intensiteiten passen prima bij een normale woonstraat. In de Broerenstraat en Nieuwstraat wordt de intensiteit lager omdat deze voor het gemotoriseerd verkeer niet meer toegankelijk zullen zijn, uitgezonderd lijnbussen (en fietsers).

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

4.5.1 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 voorgenenomene 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 4.3 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 4.3 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

4.5.1.1 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.

4.5.1.2 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'*.

4.5.2 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 plangebied geldt op dit moment gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Rijnkade - Paradijs' en voor het overige deel geldt geen bestemmingsplan. Dit komt doordat het uitbreidingsplan (van vóór 1965) dat gold voor de betreffende gronden 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.

De gronden gelegen binnen het bestemmingsplan 'Rijnkade - Paradijs' zijn bestemd tot 'Centrumdoeleinden - c' en 'Verkeersdoeleinden - Wegverkeer'. Op basis van de bestemming 'Centrumdoeleinden - c' mogen de gronden en gebouwen onder meer worden gebruikt ten behoeve van detailhandel, horeca en woondoeleinden voor wat betreft de begane grond. Op de verdiepingen zijn uitsluitend woondoeleinden en administratieve kantoren toegestaan. Het aantal woningen en de vierkante meters centrumfuncties (horeca/detailhandel) zijn niet vastgelegd.

Indien het huidige planologische situatie en dit bestemmingsplan wordt vergeleken, wordt gesteld dat er sprake is van een afperking van de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Er is dan ook geen sprake van 'nieuw ruimtegebruik' en dus ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in Bro 1.1.1. 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. Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente Arnhem in de komende tien jaar met circa 10.000 inwoners toenemen.

Kwantitatieve opgave

In de Arnhemse Woonprincipes 2025 is aangegeven dat op basis van de Socrates analyse regionale woningmarkt (Stadsregio Arnhem Nijmegen uit 2014) er in Arnhem een doorgaande huishoudensgroei is tot 2030 (Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), We hebben elkaar nodig!). Het rapport geeft over de woningbehoefte het volgende aan. *De prognoses wijzen op een doorgaande huishoudensgroei in Arnhem en omgeving tot 2030. Er is een behoorlijke vraag en er is ruimte om ook plannen uit de zachte planvoorraad in ontwikkeling te nemen. In cijfers voor de periode 2014 - 2024 is een geprognostiseerde behoefte aan 7.900 woningen, waarvan 905 woningen gerealiseerd in 2014 en 2015 en 6.995 woningen nog moeten worden gerealiseerd.*

Transformatie

De afgelopen jaren zijn er diverse gebouwen getransformeerd naar wonen. Via transformatie zijn er ongeveer 234 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn er vergunningen verleend voor transformaties in 2016 voor 478 woningen. Met deze transformaties wordt een deel van de behoefte aan woningen in Arnhem vervuld. Er blijft echter, met inachtneming van de reeds gerealiseerde en in uitvoering zijnde projecten (Bartok, Paradijs en Kerkplein), nog een behoorlijk opgave bestaan tot 2025.

Kwalitatieve opgave

Atrivé constateert in het onderzoek dat een belangrijke factor in de grote behoefte aan meergezinswoningen de vergrijzing is. 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 de gewenste nieuwbouw in het segment centrumstedelijk wonen +1.750 woningen bedraagt. Er zijn in 2014 en 2015 ongeveer 75 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.

Centrumfuncties (horeca en detailhandel)

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het vestigen van centrumfuncties (horeca, detailhandel etc. en niet zijnde kantoren, volumineuze detailhandel of een supermarkt) in de plint van de gebouwen binnen de centrumbestemming. Dit zijn de gebouwen welke georiënteerd zijn op de Nieuwstraat en de Broerenstraat (gedeeltelijk). Het gaat dan ook om een zeer beperkte omvang aan gronden waar centrumfuncties gevestigd mogen worden.

Zoals reeds beschreven mag op basis van de huidige planologische situatie (deels bestemmingsplan en deels gem. bouwverordening) gronden en gebouwen worden aangewend ten behoeve van centrumdoeleinden, waaronder horeca en detailhandel. Er zijn afgezien van de voorwaarde dat de functies uitsluitend op de begane grond mogen plaatsvinden, geen beperkingen gesteld ten aanzien van de omvang van de functies. Dit bestemmingsplan voorziet in een sterke afperking van de mogelijkheid tot vestigen van centrumfuncties, aangezien deze zijn toegestaan op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de Broerenstraat (gedeeltelijk) en de Nieuwstraat.

Vanuit planologisch oogpunt is dan ook sprake van een (forse) afname van het aantal vierkante meters aan centrumfuncties. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling ten aanzien van centrumfuncties voldoet aan trede 1 van de ladder.

Dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke en culturele functies

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de begane grond van de bebouwing binnen de centrumbestemming dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke- en culturele functies te realiseren. Gelet op het feit dat de functies uitsluitend op de begane grond worden toegestaan betekent dit dat de omvang van de functies beperkt zal zijn. Er worden uitsluitend functies toegestaan die functioneel in overeenstemming zijn met de locatie (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. Net als bij centrumfuncties geldt in voorliggend geval ook dat dergelijke functies op basis van het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening ter plaatse reeds - in grotere omvang - zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in een beperking van de functies, aangezien de centrumbestemming wordt verkleind. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling ten aanzien van de hiervoor genoemde functies voldoet aan trede 1 van de ladder.

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: de locatie wordt volledig omsloten door het bestaand bebouwd gebied, is gelegen in de binnenstad van Arnhem, maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en is in de huidige situatie reeds ingericht met stedelijke functies. In voorliggend geval wordt dan ook voldaan aan trede 2 van de ladder.

Bewuste afweging voor compacte binnenstad

Het opnieuw mogelijk maken van horeca en detailhandel binnen het plangebied kan leiden tot een (relatief geringe) toenemende leegstand op andere locaties in Arnhem, vanwege het feit dat de locaties in het plangebied aantrekkelijker worden voor dergelijke ondernemingen. Gemeente Arnhem is zich hiervan bewust en maakt hierin een bewuste keuze. Recent onderzoek van Strijbosch Thunissen 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 is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vanuit planologisch oogpunt geen sprake van een toename van het aantal vierkante meters aan horeca/detailhandel, maar juist van een beperkte afname. Dit komt doordat de gronden aan de Trans in dit bestemmingsplan nagenoeg volledig zijn bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn reguliere centrumvoorzieningen (detailhandel, horeca etc.) niet toegestaan. Resumerend wordt gesteld dat de gevolgen voor (extra) leegstand bescheiden zullen 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.

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 echter voor de volledigheid kort onderbouwd.

Plangebied is multimodaal ontsloten

De locatie bevindt zich op 10 minuten loopafstand vanaf station Arnhem. Het open parkeerterrein, gelegen aan de Trans, bevindt zich aangrenzend aan het plangebied. 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.

4.5.3 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

DGMR heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de herontwikkeling van het blok Broerenstraat-Rodenburgstraat-Trans-Nieuwstraat. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Geluidsbelastingen

De geluidsbelasting van de zoneplichtige wegen ter plaatse van het plangebied is maximaal 56 dB na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder en overschrijdt daarmee voorkeerswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Aan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde wordt voldaan. Geluidsmaatregelen zijn beschouwd, maar deze stuiten op bezwaren. Er zal derhalve een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde doorlopen moeten worden voor het geluid vanwege de centrumring. De geluidsniveaus ten gevolge van alle direct aangrenzende 30 km/u wegen is in de nieuwe situatie maximaal 53 dB na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder op de gevel van de nieuwe woningen.

Gemeentelijk beleid en goede ruimtelijke ordening

Op grond van het gemeentelijk beleid is de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouw toegestaan. Bij de aanvraag van de hogere waarden worden op grond van het geluidsbeleid van de gemeente Arnhem onder andere indelingseisen gesteld aan nieuwe woningen met een geluidbelasting boven de 53 dB. Deze eisen zijn:

- er wordt minimaal een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde gerealiseerd;
- bij woningen/appartementen wordt er minimaal 1 geluidsluwe buitenruimte gecreëerd (tuin of balkon).

In het kader van het Bouwbesluit zal vervolgens aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de minimale vereiste gevelwering.

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.

Railverkeerslawaai

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 van minimaal 615 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

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier – op basis van in te voeren verkeersgegevens - worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het omslagpunt waarbij een woningbouwproject eventueel een bijdrage van betekenis kan leveren ligt bij circa 1250 voertuigbewegingen (auto's) per etmaal.

DGMR heeft een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd voor de herontwikkeling van het blok Broerenstraat-Rodenburgstraat-Trans-Nieuwstraat. Uit de rekenresultaten van de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate is. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Daarnaast wordt opgemerkt dat een woning niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

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

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.

Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen bedrijven/inrichtingen aanwezig die een belemmering vormen voor de functies in het plangebied.

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

Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied bestaat voornamelijk uit panden (woningen en bedrijven). Aan de oostzijde, binnen het plangebied staan 4 bomen. Aan de westzijde buiten het plangebied staan 4 bomen. Er zijn geen bomen aanwezig voortkomend op de 'waardevolle bomenlijst 2013'.

In 2014 is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden door Ekoza (Bijlage 3). Een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis en een verblijf van de huismus zijn in het pand aan de oostzijde binnen het plangebied aangetroffen.

Beschrijving ontwikkelingen

Het voornemen is om het plangebied te herontwikkelen tot aantrekkelijk woon-werkmilieu. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing, met uitzondering van het gebouw op de hoek Broerenstraat/Nieuwstraat, gesloopt en vervolgens nieuwbouw gepleegd. Het te handhaven gebouw op de hoek Broerenstraat/Nieuwstraat wordt opgeknapt.

Flora- en faunawet

- Door de sloop van het gebouw zullen de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en huismus verdwijnen. Voorafgaand aan deze verstoring, zijn voldoende tijdelijke alternatieve verblijven aangebracht aan gevels in de omgeving Rodenburgstraat.
- Als permanente verblijfslocatie zullen 4 verblijven voor de gewone dwergvleermuis en 2 verblijven voor de huismus worden ingepast in de nieuwbouw van de Trans.
- Het gebouw met daarin de verblijfsplaatsen wordt pas gesloopt nadat de ontheffing Flora- en faunawet is verkregen.

Groenbalans (Spelregels groencompensatie gemeente)

Het vigerende bestemmingsplan kent geen groen. Binnen het plangebied staan 4 bomen. Het nieuwe bestemmingsplan heeft eveneens geen groenbestemming groen. Drie bomen worden verwijderd en zullen worden gecompenseerd in de directe omgeving van het plangebied volgens het groenplan "Groenstructuur binnenstad Arnhem" (Poelmans Reesink, 2015). Er vindt voldoende compensatie plaats in de binnenstad; per saldo komen er meer bomen.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen voor het bestemmingsplan.

- Voor het uitvoeren van het project is een ontheffing ruimtelijke ingrepen als bedoeld in artikel 75C van de Flora- en faunawet aangevraagd en het gebouw wordt pas gesloopt nadat de ontheffing is verkregen.
- De groenbalans (aantal bomen en oppervlak groen) is positief voor het project Zuidelijke Binnenstad. Er wordt voldaan aan de groencompensatie regels van de gemeente.

5.7 Water

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, maar op 150 meter ten zuiden van het plangebied stroomt de Neder-Rijn. De rivier speelt via het grondwater wel een rol in het plangebied. In de nieuwe situatie wordt ten westen van het plangebied, in de Nieuwstraat, de Sint-Jansbeek teruggebracht in het straatbeeld.

Grondwater

Het grondwater binnen het plangebied maakt onderdeel uit van het grote grondwatersysteem dat vanaf de Veluwe richting de Betuwe stroomt. De natuurlijke grondwaterstand bevindt zich ongeveer op 9 m. + N.A.P. Met een maaiveld van ongeveer 12,6 m. + N.A.P. betekent dit een ontwatering van 3,5 meter, in normale omstandigheden ruim voldoende.

Omdat het plangebied niet ver van de Neder-Rijn ligt, staat het gebied onder invloed van de waterstanden op de rivier. Uit meetgegevens blijkt dat het grondwater tot ongeveer 1,50 meter onder het bestaande maaiveld kan stijgen. Gegevens over grondwaterstanden die optreden bij echt hoge rivierstanden zijn niet aanwezig. Het is niet bekend of de kelders onder de voormalige bebouwing in die situatie droog bleven.

Ook laagwater op de rivier heeft effect op de grondwaterstanden binnen het plangebied: (zeer) lage rivierstanden kunnen het grondwaterniveau behoorlijk laten dalen.

In de nieuwe situatie blijft het maaiveld minimaal gelijk. Dat betekent dat de ontwikkeling geen nadelige effect heeft ten opzichte van het grondwater. Het ontbreken van gegevens over het grondwater bij hoge waterstanden op de rivier maakt het lastig om het effect van de rivier op het grondwater in extremere situaties te kunnen bepalen. Verwacht mag worden dat door de klimaatverandering het grondwater meer en sterker gaat fluctueren; zowel omhoog als naar beneden. Bij het uitvoeren van ondergrondse werken is het verstandig om rekening te houden met grondwaterstanden van minder dan 1 meter onder maaiveld.

Afvalwatersysteem

Het plangebied heeft nu nog een gemengd rioolstelsel, dat wil zeggen dat hemelwater en afvalwater door dezelfde buis worden afgevoerd naar het rioolgemeal.

Uitgangspunt voor de te ontwikkelen delen is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven wordt verder uitgewerkt door de ontwikkelende partij. Uit de grondwatergegevens en uit de ervaringen met de sloop van de oude bebouwing, blijkt dat het grondwater redelijk hoog staat. Op basis hiervan lijkt infiltreren van hemelwater niet de meest voor de

hand liggende keuze. Voor de bebouwing die blijft staan, is het afkoppelen van hemelwater niet verplicht, maar wel wenselijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op de waterhuishouding.

5.8 Bodem

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

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

Ook zijn de volgende bodemrapporten geraadpleegd:

- Historisch onderzoek in het kader van de herinrichting van Trans en omgeving voor percelen aan de Helstraat, Broerenstraat, Nieuwstraat, Rodenburgstraat en Trans te Arnhem, MOS Milieu, kenmerk R1502119-AL_2, 2 november 2015 (bijlage 4);
- Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek aan Trans 1-8 en Nieuwstraat 25 te Arnhem, MOS Milieu, kenmerk R1502934-AL_1, 19 januari 2016 (bijlage 5).

Uit de inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied in ieder geval één geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is:

Adres	BISnr.	Wel/niet beschikt	Omschrijving
Trans 5	4534	Niet beschikt	Lood en zink in bovengrond, omvang onbekend

Direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied ligt de volgende grondwaterverontreiniging:

Adres	BISnr.	Wel/niet beschikt	Omschrijving
Trans 31 eo	0053	beschikt	Minerale olie en aromaten

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied is één verontreinigingsgeval in het grondwater aanwezig.

Voor de ontwikkeling van het terrein zijn sanerende maatregelen nodig. In de plannen 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 (bijvoorbeeld weghalen kelders) die onder het maaiveld worden uitgevoerd;
- bij grondwateronttrekking ten behoeve van sloop- en/of bouw is mogelijk een melding art 28.3 Wbb nodig, in verband met de nabij gelegen grondwaterverontreiniging;
- voor afvoer en hergebruik van grond gelden regels, ook als er géén sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- afhankelijk van de definitieve inrichting zijn - in geval van gevoelige functies (wonen met tuin, moestuin, park etc.) - mogelijk aanvullende sanerende maatregelen nodig. De kosten voor eventuele saneringen zijn opgenomen in de GREX.

5.9 Cultuurhistorie

Van de bebouwing heeft alleen het complex Broerenstraat 4-18, Helstraat 3-15 en Nieuwstraat 1-23 een positieve waarde, vanwege de bijzondere en beeldbepalende betekenis voor het aanzien van zijn omgeving; in het bijzonder de uitstraling van de gevelwand op het Kerkplein. De waarde is dusdanig hoog, dat behoud van het gevelbeeld en hoofdvorm(en) van dit complex wenselijk is. Dit bestemmingsplan maakt behoud van het gebouw mogelijk en dat is ook het uitgangspunt. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het complex geen onderdeel uitmaakt van een bijzonder ensemble. De overige bebouwing binnen het plangebied wordt op dit moment gesloopt of zal in de toekomst worden gesloopt. Om die reden lijkt een waardering van deze bebouwing niet relevant.

5.10 Archeologie

Het plangebied ligt op de overgang van de Zuidoost-Veluwe-stuwwal en het Rijndal. Meer oostelijk vormt de Turfstraat nagenoeg precies de grens. De stuwwal ontstond in de voorlaatste ijstijd door landijs dat de grond tot heuvels opstuwde. Dat landijs bereikte Nederland gedurende de laatste ijstijd niet meer. Door erosie werden toen pakketten zand en grind aan de voet van de stuwwal afgezet waardoor een puinwaaier werd gevormd. De Rijn ging vanaf 10.000 jaar geleden weer meanderen en zette pakketten klei en zand af. Ter hoogte van Presikhaaf liggen deze afzettingen ook bovenop de oudere stuwwalafzettingen, maar in de Arnhemse binnenstad zijn deze door de Rijn weggeërodeerd. Ter hoogte van Paradijs is voor de middeleeuwen totdat Arnhem zich als stad ontwikkelde een kronkelwaard vastgesteld. De rivier heeft zich hier meermaals verlegd. Ter hoogte van de Markt zijn rivierafzettingen aangetroffen met verspoeld nederzettingsafval uit de 11^e/12^e eeuw. Dit leidt onder meer tot de gedachte dat de Rijn hier een oude nederzettingkern (deels) verspoelde.

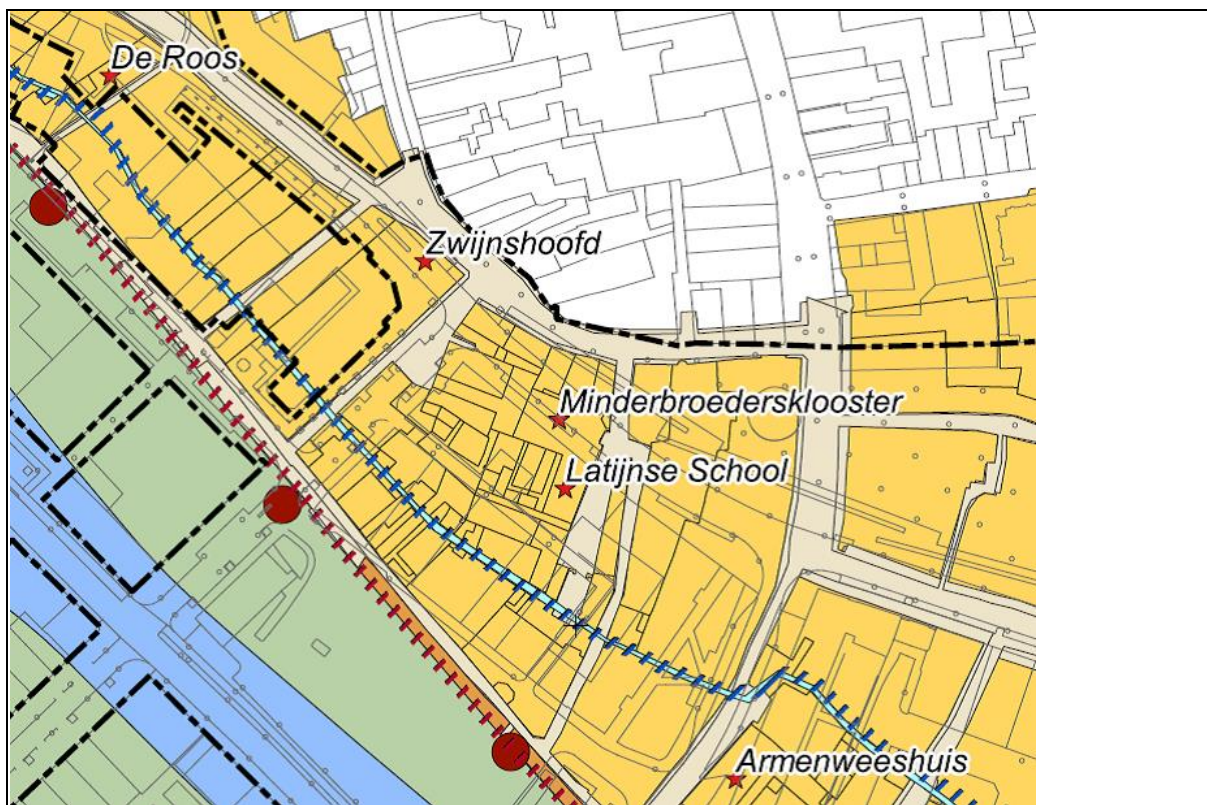
De Rijn maakte het zuidelijke deel van de binnenstad beneden de as Turfstraat-Oeverstraat tot aan de 13^e eeuw een te natte locatie om te gaan wonen. Vanaf dat moment wordt het echter bij de stad betrokken. De riviergronden werden opgehoogd met pakketten grond, vermengd met nederzettingsafval; ter hoogte van de Ariën Verhoefstraat en Langstraat werd een stadsmuur gebouwd. Steenbouw deed zich vanaf de 15^e eeuw voor.



Afbeelding 5.1 Minderbroedersklooster op historisch kaartmateriaal

De vroegste vermelding van deze steenbouw in het plangebied dateert uit 1487 en heeft betrekking op het Minderbroeders- of Franciscanenklooster (afbeeldingen 5.1 en 5.2). Een jaar daarvoor werd een pauselijke bul uitgevaardigd waarin de toestemming van het te bouwen klooster werd geregeld. Hierin zijn vermeld: een kerk, 'bescheiden' klokkentoren, slaapzaal, eetzaal, het eigenlijke kloostergebouw en tuinen. Vanaf 1592 was in de refter van het klooster de Latijnse school gevestigd. In de bebouwing van de Trans heeft de Jansbeek een duidelijke rol gespeeld in de verkaveling. De Jansbeek liep vanuit de Bovenbeekstraat naar het zuiden, maar kent op historische kaarten ter hoogte van de Markt een markante loop naar het westen. Het kan zijn dat de natuurlijke Jansbeek hier op een oeverwal van de Rijn stuitte en naar het westen moest afbuigen. Een andere veronderstelling is dat de Jansbeek kunstmatig verlegd is. Ter hoogte van Paradijs, waar de laatmiddeleeuwse variant van de Jansbeek ook is gevonden, zijn geen aanwijzingen voor een natuurlijke beekloop.

De kloosterkerk werd al in de vroege 19^e eeuw grotendeels gesloopt. Op diens plaats werden vanaf dat moment scholen gebouwd en weer afgebroken. De laatste delen van de kloosterkerk werden in 1954 gesloopt tijdens de wederopbouw. In deze periode is nabij het plangebied ook een muntschat gevonden, met munten die teruggaan tot de 12^e eeuw. De Turfstraat was met de Oeverstraat een oude doorgaande route door de stad; hieraan kunnen de oudste en meest prominente huizen worden verwacht.



Afbeelding 5.2 Bebouwing anno 1640 met Minderbroedersklooster en Latijnse school

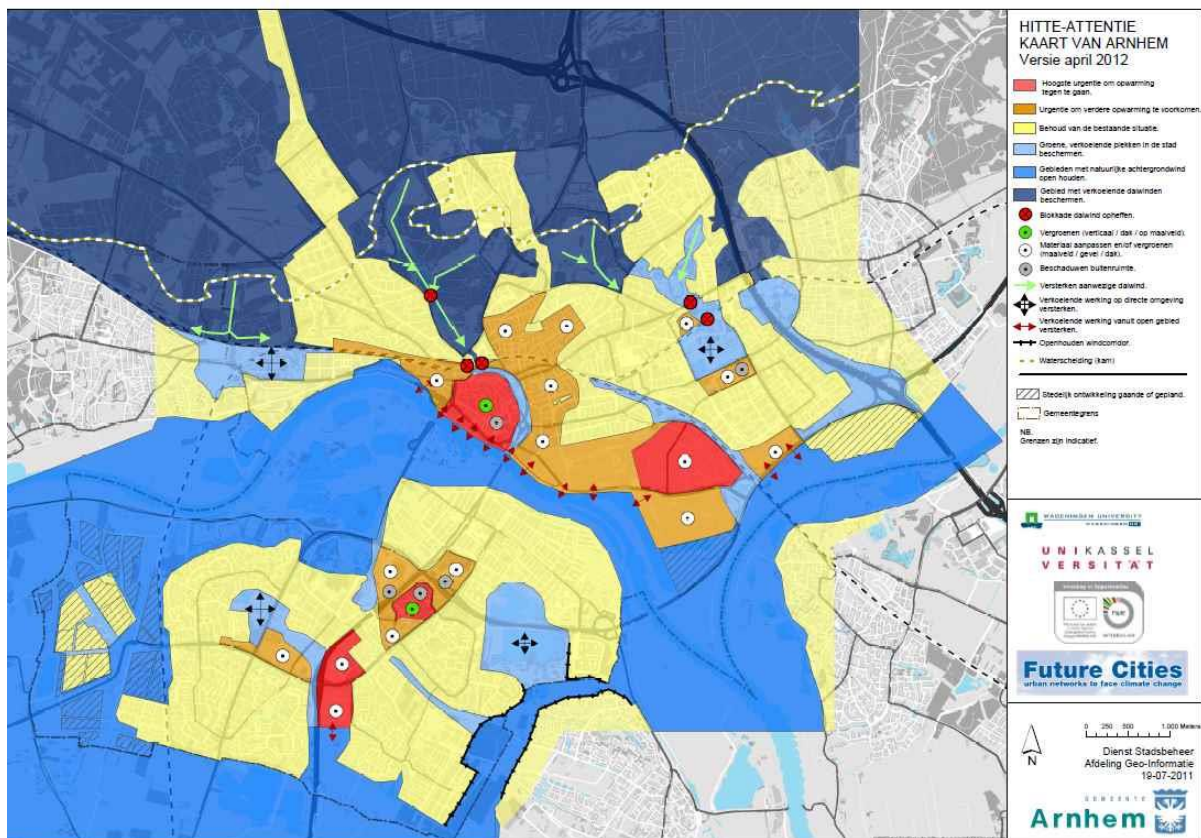
Conclusie

Het hele plangebied is archeologisch waardevol en is daarom in dit bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)'. In deze dubbelbestemming zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten. Bij bodemingrepen, welke de drempelwaarde zoals genoemd in de dubbelbestemming overschrijden, dient door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek veiligstelling van waardevolle archeologische resten plaats te vinden.

5.11 Stadsklimaat

De klimaatbestendigheidambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor de stad (zie afbeelding 5.3 de Hitte-attentiekartaart). 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-attentiekartaart). Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kan gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- gebouwen 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 westgevels is hierbij zeer wenselijk. Dakgroen is vooral effectief voor een beter binnenklimaat (en daarmee de energievraag).
- de openbare ruimte rondom gebouwen zoveel mogelijk vergroenen en 'ontstenen'. Het planten van extra bomen lijkt hierin een zeer kansrijke maatregel. Deze maatregelen dragen ook bij aan het verminderen van overlast bij extreme regenval.
- gebruik maken van de juiste materialen voor de gebouwen 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 verminderd.
- voorkomen dat zonnestraling kan doordringen tot in het gebouwen middels het aanbrengen van zonwering.



Afbeelding 5.3 Hitte-attentiekartaart van Arnhem

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1.1 *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 2,4 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 er 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.

Programmatiese Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard en omvang van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteiten die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande functies 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.

5.12.1.2 *Conclusie*

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

5.13 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 herontwikkelen van het plangebied 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 het plangebied te herontwikkelen.

Met het realiseren van het voornemen binnen het plangebied 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 compacter maken van de binnenstad en het behouden van cultuurhistorische waardevolle gebouwen.

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 zijn waar nodig juridisch doorvertaald in de regels en op de verbeelding.

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 uiteindelijk in een aantrekkelijk deel van de zuidelijke binnenstad.

Programmatisch

Het plan voorziet in de volgende functies: woningen (stadswoningen en (loft)appartementen) en centrumfuncties. 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 vergroten van de levendigheid in de binnenstad (reuring en luwte) 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 4.5. Tot slot is in paragraaf 7.5 aangetoond dat het realiseren van het programma ter plaatse economisch uitvoerbaar is.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling er voor zorgt dat het plangebied wordt omgevormd tot een ruimtelijk aantrekkelijk en levendig deel van de zuidelijke 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 de verbeelding zijn een minimum goothoogte en maximum bouwhoogten 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:*
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 7 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Artikel 8 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
- Artikel 9 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 10 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 plangebied grenzend aan de Broerenstraat en Nieuwstraat 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.

Wat betreft bouwen wordt opgemerkt dat er minimum goot- en bouwhoogten, maximum bouwhoogten en maximum aantal bouwlagen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan biedt hiermee voldoende bouw mogelijkheden om het gewenste plan te realiseren.

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 Wonen

Functie

De gronden waar uitsluitend woningen worden gebouwd en geen andere centrumfuncties gewenst zijn, zijn bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming passen verscheidene woonvormen zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Bijzondere woonvormen, niet specifiek gericht op therapeutische behandeling, passen ook binnen deze bestemming. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken). In de bestemming 'Wonen' zijn woonwagens en woonschepen niet inbegrepen.

Bebouwingsmogelijkheden

De volledige bestemming 'Wonen' mag worden bebouwd doordat de bestemmingsgrens overeen komt met het bouwvlak. Hierbij is een onderscheid in een vlak waar het hoofdgebouw is gedacht (met een hogere bouwhoogte) en het achterterrein met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

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

Ter plaatse van het figuur 'gevellijn' geldt dat sprake te zijn van een gesloten straatwand van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de minimale bouwhoogte (opgenomen op verbeelding) van 9 meter. Daarnaast moeten de voorgevels van de hoofdgebouwen worden gerealiseerd ter plaatse van het figuur 'gevellijn', met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken en een voorgevel achter het figuur 'gevellijn' mag worden gebouwd, met dien verstande dat dit geldt voor; maximaal 2/3 van de gevelbreedte, maximaal 2/3 van de bouwhoogte en maximaal 1,5 meter achter het figuur 'gevellijn'.

De bouwzone zonder bouwvlak omvat de gronden waar lagere bebouwing is toegestaan, waaronder bijbehorende bouwwerken in de vorm van garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis. Op de verbeelding is voor deze zone een bouwhoogte van maximaal 4 meter opgenomen.

7.3.6 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 bouwbepalingen 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 het 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.

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 het herontwikkelen van de Trans. 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.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Communicatie

Op 24 mei heeft er een informatieve bijeenkomst plaatsgevonden. De omwonenden zijn hier per brief over geïnformeerd. Tijdens deze avond zijn de plannen voor het terrein en te volgen bestemmingsplanprocedure aan de orde geweest.

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 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 het waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft geen op- en/of aanmerkingen op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

8.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bouwblok Trans - Broerenstraat' heeft vanaf 29 april 2016 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 18 juli 2016 door de gemeenteraad (ongewijzigd) vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Levenloopbestendig bouwen

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Historisch onderzoek bodemkwaliteit

Bijlage 5 Milieutechnisch verkennend bodemonderzoek

Regels

van het bestemmingsplan
Bouwblok Trans - Broerenstraat
(plannummer: NL.IMRO.0202.878-0301)

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	76
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 3	Centrum	77
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	78
Artikel 5	Wonen	78
Artikel 6	Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)	79
Hoofdstuk 3	Algemene regels	81
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 8	Algemene bouwregels	81
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	81
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 11	Overgangsrecht	83
Artikel 12	Slotregel	83

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Bouwblok Trans - Broerenstraat met identificatienummer NL.IMRO.0202.878-0301 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

Overnachtingsaccomodatatie 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 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.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 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.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 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.

1.22 culturele functies

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.26 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.

1.27 gebouw

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

1.28 gezondheids- en welzijnszorg

- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 internetverkoop

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

1.35 kantoor

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

1.36 maatschappelijke functies

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder maatschappelijke functies verstaan functies ten behoeve van onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg, politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs en openbare dienstverlening.

1.37 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.

1.38 onderbouw

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

1.39 onderwijs

Georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

1.40 openbare dienstverlening

- openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiaire inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

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 begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleatsen;

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 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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. nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, groen-, water- en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven:

- minimumgoot- en bouwhoogte;
- maximumbouwhoogte;
- maximum aantal bouwlagen;

uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

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.
- b. 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 met dien verstande dat dit niet geldt voor woningen die worden gerealiseerd in bestaande en te transformeren bebouwing.

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 indien:

- a. het gaat om woningen met een woonoppervlak kleiner dan 70 m² en
- 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; en
 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 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
 - b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. watervoorzieningen;
 - d. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
 - e. verblijfsgebieden.

5.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven:
 - minimumgoot- en bouwhoogte;
 - maximumbouwhoogte;
 - minimumdakhelling.en het bepaalde onder b, c en d van dit lid, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. De hoogte van de eerste bouwlaag (begane grondlaag) van het hoofdgebouw mag niet minder dan 3,5 meter bedragen;
- c. Ter plaatse van het figuur 'gevellijn' gelden de volgende aanvullende bouwregels:
 1. De voorgevels van de hoofdgebouwen worden gerealiseerd ter plaatse van het figuur 'gevellijn';
 2. Ter plaatse van het figuur 'gevellijn' dient sprake te zijn van een gesloten straatwand van aaneengebouwde hoofdgebouwen;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c sub 1 geldt dat een voorgevel achter het figuur 'gevellijn' mag worden gebouwd, met dien verstande dat dit geldt voor:
 1. maximaal 2/3 van de gevelbreedte;
 2. maximaal 2/3 van de bouwhoogte; en
 3. maximaal 1,5 meter achter het figuur 'gevellijn'.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. Het bepaalde in lid 5.3 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

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 5.1 onder a zonder de aanleg en instandhouding van 1 parkeerplaats per woning binnen de bestemming Wonen.

5.4 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.3.1 ten aanzien van de verplichting tot het aanleggen van 1 parkeerplaats per woning binnen de bestemming Wonen indien:

- a. het gaat om woningen met een woonoppervlak kleiner dan 70 m² en
- 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; en
 2. dit geen onevenredige belasting van de parkeercapaciteit in de zuidelijke binnenstad met zich mee brengt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

6.1 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.

6.2 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

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 6.3 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 6.3 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.

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

6.4.1 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.

6.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 6.4.1 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.

6.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 6.4.1 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.

6.5 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 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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.
- d. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

8.3 Ondergronds bouwen

Het ondergronds bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse funderingen en andere bouwtechnische onderdelen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuis prostitutie, raam prostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende minimumgoot- en bouwhoogte, maximumbouwhoogte en minimumdakhelling, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bestemmingsvlak en het bouwvlak, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 en lid 8.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bestemmingsvlak en het bouwvlak en niet meer bedraagt dan twee meter en
 - b. het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons of galerijen en
 - c. het gaat om de bouw op de tweede bouwlaag of hoger.

3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen 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 9 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 *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.

11.1.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het bepaalde in lid 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 *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.

11.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1 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.

11.2.3 *Verbod hervatten strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1 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.

11.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Het bepaalde in lid 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bouwblok Trans - Broerenstraat.

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