

Bestemmingsplan Deltakwartier

Toelichting

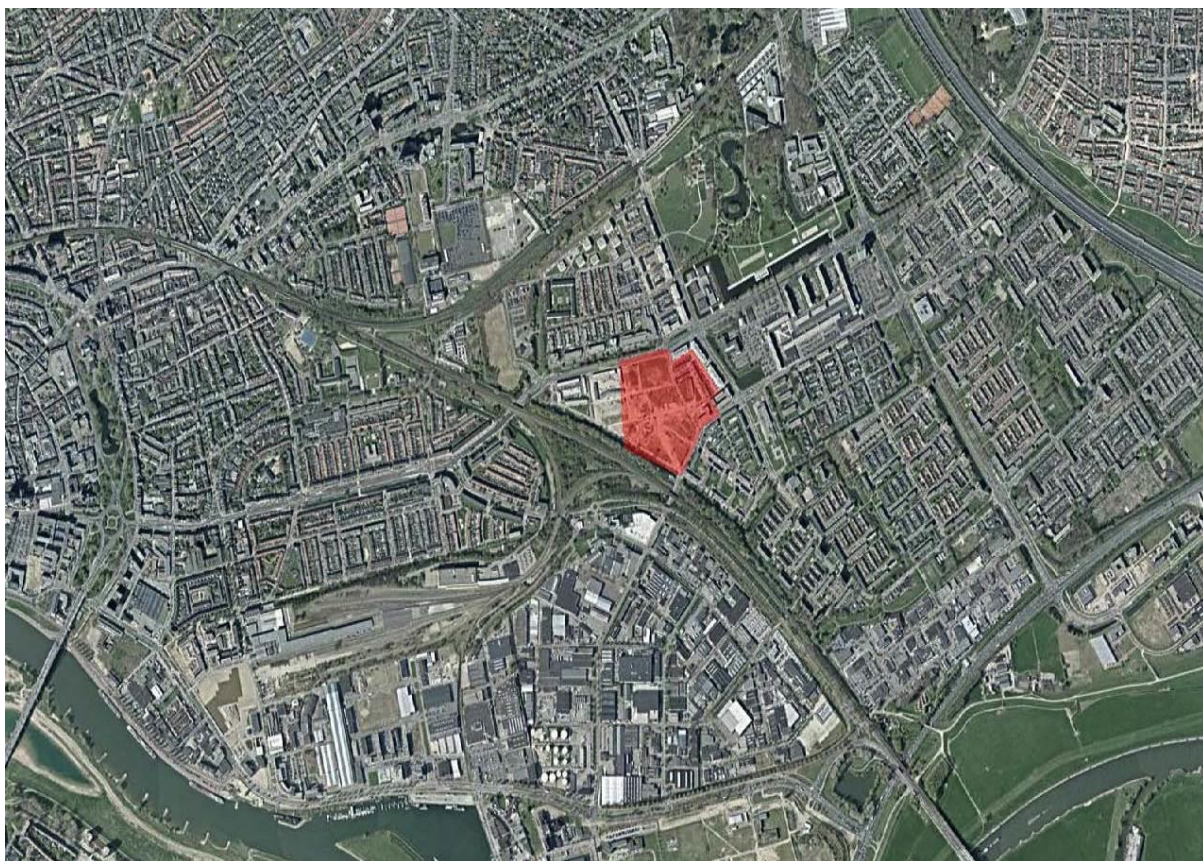
bij het bestemmingsplan

'Deltakwartier'

(plannummer: NL.IMRO.0202.851-0201)

| | |
|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Situering en begrenzing plangebied | 7 |
| 1.2 Aanleiding en doel | 7 |
| 1.3 Opzet bestemmingsplan | 7 |
| 1.4 Geldende plannen | 7 |
| Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie | 9 |
| 2.1 Inleiding | 9 |
| 2.2 Historische ontwikkeling | 9 |
| 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur | 10 |
| 2.4 Verkeer en parkeren | 11 |
| 2.5 Monumenten en archeologie | 11 |
| 2.6 Groen- en waterstructuur | 11 |
| Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader | 13 |
| 3.1 Inleiding | 13 |
| 3.2 Ruimtelijk beleid | 13 |
| 3.2.1 Rijksbeleid | 13 |
| 3.2.2 Provinciaal beleid | 14 |
| 3.2.3 Regionaal beleid | 14 |
| 3.2.4 Gemeentelijk beleid | 14 |
| 3.3 Woonbeleid | 15 |
| 3.4 Welstandsbeleid | 16 |
| 3.5 Verkeersbeleid | 17 |
| 3.5.1 Rijksbeleid | 17 |
| 3.5.2 Provinciaal en regionaal beleid | 17 |
| 3.5.3 Gemeentelijk beleid | 17 |
| 3.6 Milieu- en omgevingsbeleid | 18 |
| 3.6.1 Geluid | 18 |
| 3.6.2 Luchtkwaliteit | 19 |
| 3.6.3 Hinder | 20 |
| 3.6.4 Externe veiligheid | 20 |
| 3.6.5 Groen en ecologie | 20 |
| 3.6.6 Water | 21 |
| 3.6.7 Bodem | 22 |
| 3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie | 23 |
| 3.6.9 Energie en duurzaam bouwen | 24 |
| 3.6.10 Stadsklimaat | 25 |
| 3.7 Sport-, recreatie- en spelen beleid | 26 |
| 3.8 Economisch beleid | 26 |
| 3.8.1 Wijkeconomie | 26 |
| 3.9 Coffeeshopbeleid | 27 |
| 3.10 Prostitutiebeleid | 27 |
| 3.11 Conclusie | 27 |

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Hoofdstuk 4 | Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen | 29 |
| 4.1 | Vigerend bestemmingsplan Presikhaaf 2 | 29 |
| 4.2 | Aanleiding voor wijziging | 31 |
| 4.3 | Optimalisatie stedenbouwkundig plan | 31 |
| 4.4 | Verkeer en parkeren | 34 |
| 4.5 | Ladder voor duurzame verstedelijking | 35 |
| Hoofdstuk 5 | Milieu- en omgevingsaspecten | 37 |
| 5.1 | Inleiding | 37 |
| 5.2 | Milieu- en omgevingsaspecten | 37 |
| 5.2.1 | Geluid | 37 |
| 5.2.2 | Luchtkwaliteit | 38 |
| 5.2.3 | Hinder | 38 |
| 5.2.4 | Externe veiligheid | 39 |
| 5.2.5 | Groen en ecologie | 40 |
| 5.2.6 | Water | 41 |
| 5.2.7 | Bodem | 43 |
| 5.2.8 | Archeologie | 46 |
| 5.2.9 | Stadsklimaat | 46 |
| Hoofdstuk 6 | Planbeschrijving en -verantwoording | 49 |
| 6.1 | Inleiding | 49 |
| 6.2 | Opzet van de regels | 49 |
| 6.2.1 | Inleidende regels | 49 |
| 6.2.2 | Bestemmingsregels | 49 |
| 6.2.3 | Algemene regels | 50 |
| 6.2.4 | Overgangs- en slotbepalingen | 50 |
| 6.3 | Verantwoording van de regels | 50 |
| 6.3.1 | Algemeen | 50 |
| 6.3.2 | Afzonderlijke bestemmingen | 51 |
| 6.3.3 | Groen | 51 |
| 6.3.4 | Groen - Landschap en park | 51 |
| 6.3.5 | Verkeer - Verblijfsgebied | 51 |
| 6.3.6 | Wonen | 51 |
| 6.4 | Handhaving | 52 |
| 6.5 | Exploitatie | 53 |
| 6.6 | Financiële uitvoerbaarheid | 55 |
| Hoofdstuk 7 | Procedure | 57 |
| 7.1 | Vooroverleg | 57 |
| 7.2 | Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan) | 57 |
| Bijlagen | | 59 |
| Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek | 59 |
| Bijlage 2 | Quickscan externe veiligheid | 59 |
| Bijlage 3 | Quickscan flora en fauna Presikhaaf II Deltakwartier | 59 |
| Bijlage 4 | Notitie waterhuishouding Deltakwartier | 59 |
| Bijlage 5 | (Verkennende) bodemonderzoeken | 59 |
| Bijlage 6 | Archeologisch bureauonderzoek | 59 |



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Situering en begrenzing plangebied

Het stadsdeel Presikhaaf ligt in het oosten van Arnhem en is ingeklemd tussen de spoorlijnen Arnhem-Zutphen en Arnhem-Zevenaar, de autosnelweg A12 en de Pleijroute. De bouw van het gehele stadsdeel heeft ruim 15 jaar geduurd en startte in 1949 met de dichtst bij de stad gelegen wijk: Presikhaaf 1. Spoedig hierna volgde de bouw van Presikhaaf 2.

Het noordelijk gedeelte van Presikhaaf 2 omvat het plan Deltakwartier. Het plangebied omvat een gedeelte van het Deltakwartier. Het Deltakwartier wordt begrensd door de IJssellaan aan de noordzijde, de Laan van Presikhaaf aan de oostzijde, de Volkerakstraat aan de zuidzijde en de spoorlijn Arnhem-Zevenaar aan de zuidwestzijde. De begrenzing is op de verbeelding en (bij benadering) in afbeelding 1.1 weergegeven.

1.2 Aanleiding en doel

Het stadsdeel Presikhaaf is inmiddels meer dan 60 jaar oud. Omdat het stadsdeel op sommige plaatsen niet meer voldeed aan de eisen van deze tijd is gestart met een herontwikkeling van Presikhaaf 2. Er worden nieuwe woningen gebouwd in een nieuwe omgeving. Om de herstructurering van Presikhaaf 2 mogelijk te maken is in 2008 reeds een bestemmingsplan vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voor Presikhaaf 2 is geen statisch plan en is aan ontwikkeling onderhevig. De laatste inzichten maken dat het bestemmingsplan uit 2008 niet meer volstaat voor de opzet van het gewijzigde stedenbouwkundig plan voor een groot deel van het Deltakwartier. Derhalve is voor dit gedeelte van het Deltakwartier een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan maakt een wijziging van de structuur van het Deltakwartier mogelijk.

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

Dit plan is conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormgegeven volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Het SVBP2012 geeft voorschriften over inrichting van de verbeelding (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer (Wm), de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Deltakwartier is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Presikhaaf 2', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 maart 2009.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

Momenteel bestaat de situatie met name uit braakliggende terreinen omdat de voormalige woningen grotendeels gesloopt zijn. Dit bestemmingsplan maakt stedenbouwkundige aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan uit 2008 mogelijk in het herstructureringsgebied Deltakwartier. Om duidelijk te maken wat deze aanpassingen inhouden, wordt in paragraaf 2.3 het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan beschreven, zoals mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan 'Presikhaaf 2'.

2.2 Historische ontwikkeling

Het gebied is voornamelijk gevormd in het Pleistoceen gedurende de voorlaatste ijstijd. De ijsmassa die toen ons land bereikte heeft vanuit het noordoosten de bodem opgestuwd. Zo ontstond onder andere de stuwwal van de Oost Veluwe. In het gebied tussen Arnhem en Nijmegen brak het ijs door naar het Betuwedal. Deze doorbraak van het ijs heeft vanuit het zuiden de stuwwal van Arnhem gevormd.

Het plangebied is gelegen op de zuidelijke flank van de stuwwal. Deze overgangszone van het stuwwalgebied en het centrale rivierengebied is in het bijzonder van belang voor het aantreffen van pre- en protohistorische vindplaatsen. Vanaf de 3^e/4^e eeuw na Christus vormt deze overgangszone een aantrekkelijke plaats om te gaan wonen. Men kon de gemakkelijk te bewerken zandgronden als bouwland gebruiken en het vee weiden in de laaggelegen gebieden. Bovendien leverden de iets hoger op de stuwwal gelegen 'woeste gronden' hout voor het bouwen van huizen en weidegrond voor schapen en varkens. In de 9^e eeuw wanneer de schriftelijke berichtgeving iets toeneemt in vergelijking met de periode daarvoor worden voor het eerst de namen genoemd van nederzettingen die op de flank van de stuwwal zijn ontstaan: Velp, Oosterbeek, Elden, Monnikenhuizen en Arnhem.

De aanleg van de spoorlijn richting Zutphen in 1865 heeft ervoor gezorgd dat het oude buurtschap Plattenburg, een gebied met kleine buitenplaatsen en onbebouwd land, verdeeld werd in twee delen: Buitenplaats Klein Plattenburg ten noorden van de spoorlijn en buitenplaats Groot Plattenburg, Groot Presikhaaf en Klein Presikhaaf ten zuiden van de spoorlijn. Een groot deel van het plangebied was toen nog deel van de natte broeklanden.

In de uitbreidingsplannen van Arnhem van voor de Tweede Wereldoorlog (1917), werd alleen het westelijk deel van het huidige Presikhaaf meegenomen in de planontwikkeling. De gemeentegrens met Velp bepaalde hier de beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Na de oorlog werd in verband met de enorme woningbouwopgave door de woningnood besloten de uitbreidingsplannen voor Presikhaaf op te voeren. Presikhaaf werd uitgebreid tot aan de huidige A12, waarvoor een deel van Velp moest worden geannexeerd.

Presikhaaf 2

Presikhaaf 2 werd samen met Presikhaaf 1 als eerste deelgebied van Presikhaaf gebouwd. Het ontwerp van deze deelgebieden dateert nog van voor het Uitbreidingsplan voor heel Presikhaaf uit 1950. De stedenbouwkundige opzet van Presikhaaf 1 en 2 wijkt dan ook enigszins af van de rest van Presikhaaf.

Presikhaaf als totale wijk is een typische naoorlogse uitbreidingswijk die in haar hoofdopzet volgens de ideeën van het Congrès Internationaux D'Architecture Moderne (CIAM) werd vormgegeven. Het CIAM is een in 1928 te La Sarras (Zwitserland) gestichte organisatie van architecten tot internationale bundeling van krachten bij het opstellen van richtlijnen tot vernieuwing van de architectuur, rekening houdende met technische, economische en sociale problemen.

De wijk kreeg een rationele verkaveling met open bouwblokken en strokenverkavelingen. De wijkopbouw is gebaseerd op de wijkgedachte: het geloof in de maakbaarheid van de samenleving kende aan de architectuur en stedenbouw een belangrijke rol toe in de ontwikkeling van de maatschappij. Door het bouwen van een nieuwe sociale orde zou het individu weer zijn plaats kunnen herkennen in de gemeenschap, die hij in de moderne stad was kwijtgeraakt. Als model hiervoor werd de wijkgedachte ontwikkeld. Een hechte sociale structuur stond voor ogen door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen en met een open bouwblokstructuur en

gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte.

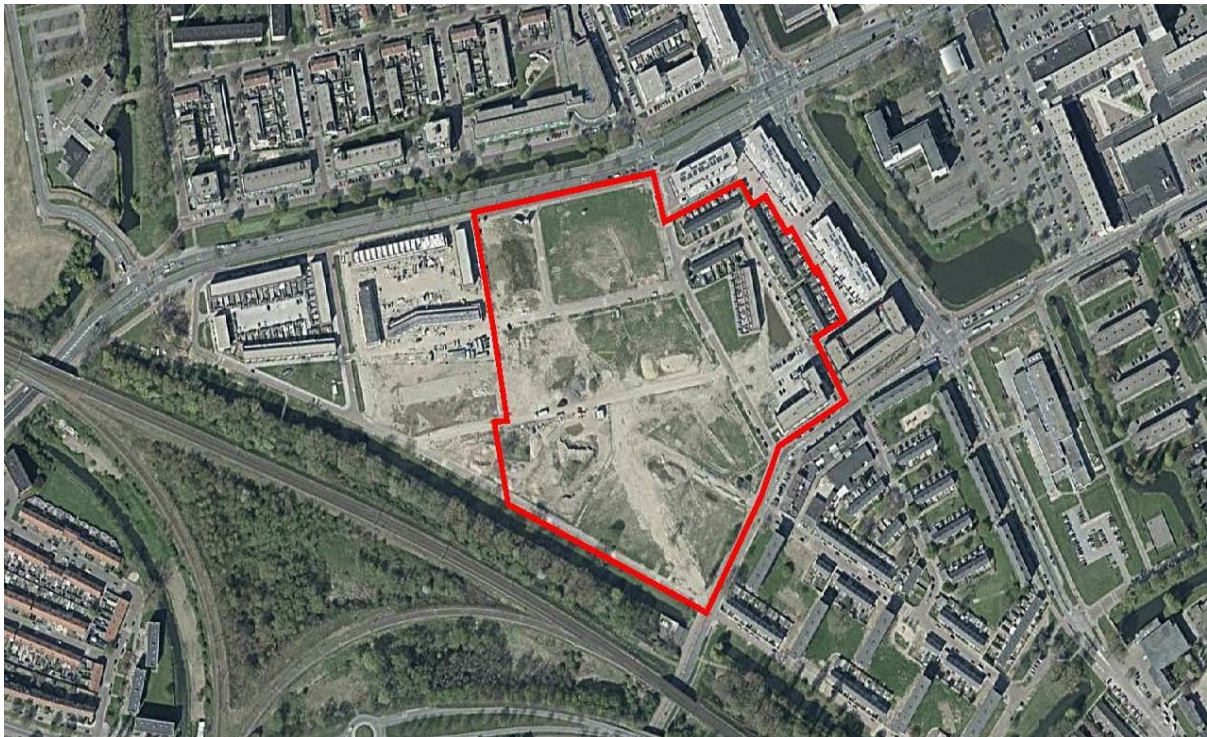
De vanuit de wijkgedachte ontwikkelde wooneenheid vormde een configuratie van enkele rijtjes van woningen en/of stroken gestapelde bouw in een bepaalde compositie. De wooneenheden werden zo gecomponeerd dat recht werd gedaan aan bereikbaarheid, bezonning, mogelijkheden voor 'spel en verpozing', veiligheid voor voetgangers en afwisseling van ruimten. Door het veelvuldig herhalen van deze wooneenheden werden deze ook wel 'stempels' genoemd. Niet het stratenbeloop en de daaraan gerelateerde situering van woningblokjes maakte voortaan de wijkopbouw uit, maar de stempels bepaalden het stratenpatroon.

De traditionele wandvorming langs de hoofdstructuur van de Laan van Presikhaaf en de IJssellaan gecombineerd met de modernistische open strokenverkaveling erachter maakte Presikhaaf 2 tot een overgangswijk op de grens van twee stromingen in de stedenbouw. Dit is op het niveau van de gehele wijk Presikhaaf van betekenis. De buurt als geheel vormde echter een weinig samenhangende mix van verschillende stedenbouwkundige typologieën en is ingrijpend veranderd met de ontwikkeling van het Deltakwartier.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is een bestaand woongebied dat momenteel geheel geherstructureerd wordt. Voor een beschrijving van het plan wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

De voormalige bebouwing is momenteel gesloopt, met uitzondering van de woningen aan de Krammerstraat. In afbeelding 2.1 is het plangebied weergegeven. Te zien is dat het gehele terrein braak ligt, met uitzondering van de bestaande woningen aan de Krammerstraat en de nieuwe woningen aan de Krammerstraat en de Volkerakstraat. Een gedeelte van het braakliggende terrein wordt overigens niet in het bestemmingsplan opgenomen, aangezien de ontwikkeling van dit deel past in het vigerende bestemmingsplan en daarom niet herzien hoeft te worden.



Afbeelding 2.1 Plangebied bestemmingsplan, met aan de oostzijde de bestaande bebouwing aan de Krammerstraat en Volkerakstraat

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer:

- De IJssellaan is de belangrijkste weg langs Presikhaaf 2 (gebiedsontsluitingsweg 1^e orde). De Laan van Presikhaaf en de Volkerakstraat blijven hun inrichting en functie behouden (beide gebiedsontsluitingsweg 2^e orde).
- Goede bereikbaarheid, veiligheid en het vermijden van sluipverkeer zijn de belangrijkste items bij de opzet van de verkeersstructuur op en rondom Presikhaaf.
- Vanaf de IJssellaan zijn twee aansluitingen aanwezig vanuit de wijk. Nabij de spoorlijn kun je via de ventweg Het Zwin de wijk in en via de Slaakweg die ontsluit op de Driepoortenweg/Volkerakstraat er weer uit. De Grevelingenstraat heeft een volledige aansluiting op de IJssellaan.
- Langs de IJssellaan tot aan de Grevelingenstraat is een ventweg aangelegd in één richting.
- Voor fietsers verbindt de Slaakweg de Driepoortenweg/Volkerakstraat met de IJssellaan.
- De ventweg langs de IJssellaan is voor fietsers in twee richtingen opengesteld.
- De IJssellaan en de Laan van Presikhaaf zijn oversteekbaar.

Parkeren:

Parkeren vindt plaats bij de woningen op parkeerterreinen op eigen terrein of in het openbaar gebied.

2.5 Monumenten en archeologie

Archeologie

Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Deze kaart is indicatief en zal voor het opstellen van een gespecificeerd verwachtingsmodel worden genuanceerd en gepreciseerd, aangezien uit deze kaart niet blijkt wat de aard en ouderdom is van de te verwachten archeologische resten.

Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Arnhem heeft het plangebied een lage verwachting voor archeologische waarden. Vanwege het gedetailleerde schaalniveau en het beleid van de gemeente wordt deze kaart als leidend beschouwd.

Uit de archieven en ARCHIS II van de RCE blijkt dat binnen het plangebied geen archeologische monumenten, waarnemingen en onderzoeksmeldingen aanwezig zijn.

In paragraaf 5.2.8 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Monumenten

Direct buiten het plangebied aan de zuidoostzijde bevindt zich een gemeentelijk monument: de spoorbrug. Dit bestemmingsplan is niet van invloed op dit monument.

2.6 Groen- en waterstructuur

- De groene zone langs het spoor wordt gekenmerkt door een inrichting die gericht is op de versterking van de ecologie. Door deze groenzone loopt tevens een watergang.
- Veel groen bestaat uit privé-tuinen. Getracht is om de privé-tuinen een minimale diepte van 10 meter te geven. De vraag naar voortuinen heeft geresulteerd in het aanduiden van een minimale strook van 2 meter bij de grondgebonden woningen die als voortuin kunnen worden ingericht.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Dit is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 dienen overheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen drie stappen te doorlopen:

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

In paragraaf 4.5 vindt toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats.

Arnhem

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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden was het geldende rijksbeleid vastgelegd in

Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet meer voor andere overheden. Het rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. Dit kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau, in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee, defensie, erfgoederen en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. In deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringengebieden, militaire terreinen, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

3.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse Omgevingsvisie (vastgesteld 9 juli 2014) is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies.

3.2.3 Regionaal beleid

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

3.2.4 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Arnhem 2020 (vastgesteld in 2012) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de komende tien jaar. Exacte voorspellingen kunnen voor deze periode niet worden gedaan. Wel tekenen zich bepaalde ontwikkelingen af; een gestaag doorzettende trendmatige groei ligt niet in het verschiet, ruimtevragende functies in de domeinen van wonen, werken en voorzieningen zullen anders kleuren en andere eisen stellen aan de stad.

De nieuwe structuurvisie kan omgaan met onzekerheden en biedt toch houvast door het uitzetten van een koers die voortbouwt op de bestaande karakteristieken en diversiteit van de stad. Ruimte moet er zijn om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, ruimte moet er zijn voor kansen die zich voordoen. De ruimtelijke strategie van de toekomst moet beide verbinden: koers bepalen en kansen benutten. In deze lijn schetst de structuurvisie voor een aantal 'koersgebieden' de globale ontwikkelingsrichting en formuleert daarnaast principes. Daarmee wordt duidelijkheid geboden aan toekomstige initiatieven in de stad, zonder een pretentie van het maken van eindplannen.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat Presikhaaf inmiddels meer dan 50 jaar oud is en op sommige plaatsen niet meer aan de eisen van de tijd voldoet. Een herontwikkeling is in 2003 ingezet op basis van een ontwikkelingsplan. Dit is later uitgewerkt voor Presikhaaf 1 en 2 (het westelijk deel van Presikhaaf), het winkelcentrum en een aantal kleinere locaties ten zuiden en oosten van het winkelcentrum.

Het Ontwikkelingsplan Presikhaaf biedt een samenhangend ruimtelijk en programmatisch kader voor de herontwikkeling van de wijk. De herstructurering is in gang gezet in Presikhaaf- West en rond de IJssellaan. Deze gebieden worden aangeduid als 'verandergebieden'. Hier liggen kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbuiten liggen de 'beheergebieden'. De nadruk ligt hier op verbeteringen en aanpassingen van de bestaande bebouwing en woonomgeving en kleine veranderingen op afzonderlijke locaties. Gestart is met de bouw in een deel van Presikhaaf 1 en 2. Een deel van de

infrastructuur wordt of is al aangepast. Daarnaast is de Brede school in Presikhaaf West gerealiseerd. Het ontwikkelingsplan kent een hoofdstructuur met groene zones aan de west- en oostflank die verbonden worden met het uiterwaardengebied. Deze vervullen een functie voor ecologie, recreatie in de buurt, veilige en aantrekkelijke routes en differentiatie van woonmilieus.

Aangegeven wordt dat de woningbouwprogramma's voor Presikhaaf in een bredere context tegen het licht gehouden moeten worden. Kansen liggen in differentiatie door toepassing van (collectief) particulier opdrachtgeverschap, realisatie van studentenwoningen en een grotere variatie door menging van functies zoals wonen en werken. Herijking van het middendeel (winkelcentrum en Presikhaaf 3) is nodig voor de periode tot 2020 naast visie-ontwikkeling voor de periode na 2020 voor Presikhaaf Oost. De optie op langere termijn voor een nieuwe stationshalte Pleij aan de zuidwest zijde biedt kansen voor Presikhaaf en de herontwikkeling van het bedrijventerrein IJsseloord 1. Inzet is nodig om de toename van grondwateroverlast door kwel tegen te gaan

3.3 Woonbeleid

Woonvisie 2015

In de Woonvisie Gemeente Arnhem 2015 (vastgesteld in 2004) is de basis gelegd voor het gemeentelijk te voeren woonbeleid. In deze Woonvisie staat het motto 'Arnhem aantrekkelijke woonstad in balans' centraal. Bij het opstellen van de Arnhemse Woonvisie is rekening gehouden met wet- en regelgeving en de beleidskaders van andere overheden zoals Brussel, het Rijk, de provincie en de Stadsregio.

Met instrumenten als het Woningbouwkompas (WK), de Gebiedsgerichte uitwerking van de 24 wijken en een uitvoeringsgericht woonprogramma (de woonagenda) stuurt de gemeente op een gedifferentieerde woningvoorraad in de stad en op onder andere de (fysiek en sociale) samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad en de woon en leefomgeving in wijken.

De hoofddoelen van de Woonvisie zijn:

1. Het bouwen van voldoende nieuwe woningen, daarbij wordt niet alleen gestuurd op aantallen, maar gaat het vooral om de kwaliteit, toekomstwaarde en duurzaamheid van de nieuwe woningen.
2. Het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij hun woning en woonomgeving.
3. Het bevorderen van de doorstroming en het doorbreken en verbeteren van de eenzijdige grote goedkope woningvoorraad door te bouwen waar in de woningvoorraad vraag en een tekort aan is.
4. Het vraaggericht toevoegen van woningen met een gevarieerde mix aan woningtypen in verschillende prijsklassen waarbij naast het toevoegen van betaalbare koop, het accent ligt op toevoegen van woningen in de daarop aansluitende prijscategorieën middelduur en duur.
5. Het bevorderen van het eigen woningbezit in de stad om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen.
6. Het stimuleren van allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap of vormen van collectieve samenbouw voor mensen met een grote of kleine beurs, specifieke behoeften (creatieven, zelfstandig ondernemers, idealisten, senioren of mensen met een functiebeperking), die op deze manier hun woonwensen kunnen realiseren.

Het Arnhemse woonbeleid speelt hiermee in op de behoefte en wensen van alle woonconsumenten en draagt bij aan meer diversiteit in de bevolkingssamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten bezitten.

Wonen, welzijn en zorg

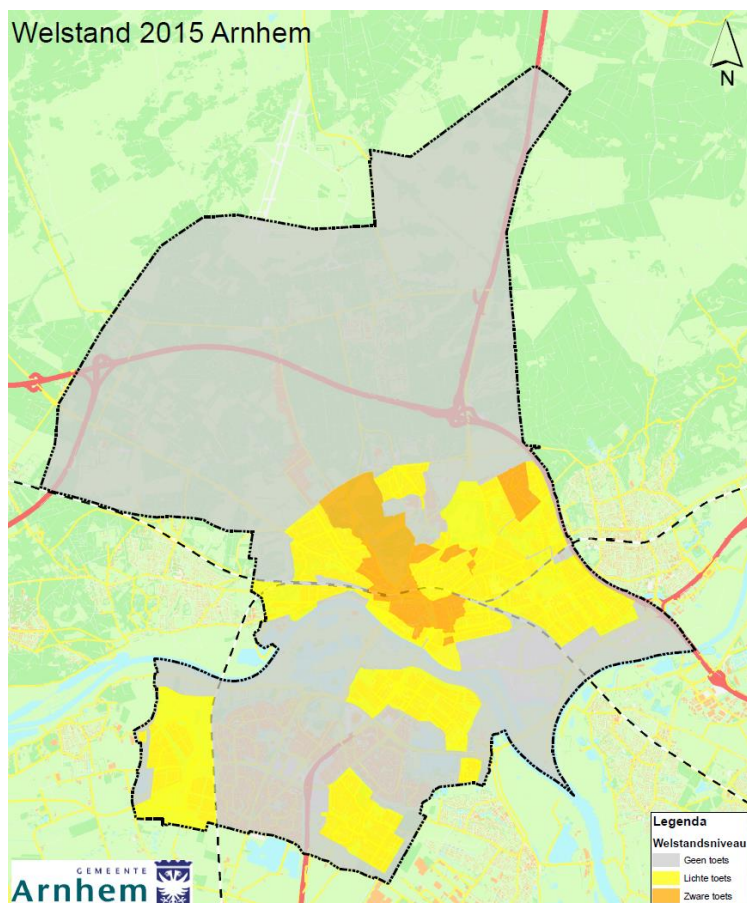
Er ligt op het gebied van wonen, welzijn en zorg een stevige fysieke opgave. Dit betekent dat er in woonwijken voor bijzondere doelgroepen en met name voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijzondere woonconcepten,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

Kamerverhuur

Het beleid ten aanzien van kamerverhuur staat het kamersgewijs verschaffen van woonverblijf met maximaal vier personen per (zelfstandige) woning toe. De intensiteit van de bewoning en de mate van overlast bij een dergelijk gebruik zijn immers vergelijkbaar met die van een huishouden bestaande uit vier personen. Voor een woning die kamersgewijs wordt verhuurd aan vijf of meer personen (anders dan in gezinsverband) is een melding brandveilig gebruik op grond van het Bouwbesluit bij de gemeente verplicht. Er is dan sprake van een kamerverhuurbedrijf. In gebieden waar zich veel kamerverhuurbedrijven bevinden kan het noodzakelijk zijn om een maximum vast te leggen aan het aantal kamerverhuurbedrijven, dit aantal te bevroeren of terug te dringen om de leefbaarheid in een gebied of wijk te waarborgen.

3.4 Welstandsbeleid

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 opgaven 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.



Afbeelding 3.1 Welstandsniveaus uit het welstandsbeleid

Op de welstandsk kaart is te zien dat voor dit plangebied de lichte welstandstoets geldt.

Gebied met lichte welstandstoets

In gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – blijven we erop toezien dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied op hoofdlijnen in stand te houden.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Rijksbeleid

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

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

3.5.2 Provinciaal en regionaal beleid

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

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

3.5.3 Gemeentelijk beleid

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

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de 'Structuurvisie Arnhem 2020-2040' (vastgesteld 2012). De Structuurvisie biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau. Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden. In de structuurvisie is ook de wegcategorisering opgenomen. De verkeersruimte in Arnhem wordt duurzaam veilig (her-)ingericht waarbij twee typen wegen worden onderscheiden: de gebiedsontsluitingswegen (1^e en 2^e orde) en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen vormen het Arnhemse hoofdwegennet en kennen een maximum snelheid van 50 km/uur of hoger. Alle andere wegen vallen onder de categorie verblijfsgebieden. Deze wegen en straten hebben of krijgen het karakter van de 30 km/uur-zone. Ze hebben een verblijfsfunctie en ontsluiten percelen. Veelal zijn het woonstraten.

In mei 2013 is de beleidsnota fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota geeft uitgangspunten voor de versterking van het fietsgebruik:

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

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

In 2013 is eveneens 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. Aan dit bestemmingsplan zijn de beleidsregels Parkeren van december 2011 gekoppeld.

3.6 Milieu- en omgevingsbeleid

3.6.1 Geluid

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

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

3.6.2 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

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

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. De nieuwe wet is nodig bevonden omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven, maar de nieuwe wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term "in betekenende mate (IBM)" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL wordt inmiddels gestaafd door de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Dit is augustus 2009 van kracht geworden.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit het toenmalige Besluit Luchtkwaliteit 2005 te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen voor 2010 op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2005-2010 van februari 2006.

3.6.3 Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Geurhinder van industriële bedrijven

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

3.6.4 Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd; het PR (Plaatsgebonden Risico) en het GR (Groepsrisico).

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen 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.

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

- tabel 1. algemeen beschermde soorten
- tabel 2. beschermde soorten

- tabel 3. streng beschermde soorten

Vogels zijn met name beschermd in het broedseizoen. Er is echter een lijst uit 2009 met vogelsoorten waarvan de nesten het hele jaar door zijn beschermd. Daarin is ook een lijst met vogelsoorten opgenomen die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, de categorie 5-soorten .

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

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

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

Vanuit ecologisch perspectief vormen gebieds- en soortbescherming het basisdoel.

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

- Alleen inzetten op natuur daar waar deze kansrijk is, waarbij cultureel en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn;
- Barrières van de stedelijke druk opheffen of zoneren.

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

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.

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m³ per jaar.

Beleid waterschap en gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord ligt bij het Waterschap Rijn en IJssel. Relevant beleid is opgenomen in het Waterbeheerplan (2016-2021) en de Keur en legger van het waterschap.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft op 19 oktober 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. bewustwording.
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

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.

3.6.7 Bodem

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming;

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

3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

Monumentenwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

Provinciaal beleid

Programma 'Gelderland Cultuurprovincie'

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelingsgeschiedenis van onze stad uitgangspunt. De cultuurhistorische dimensie van de

stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt.

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

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

Archeologische verwachtingenkaart

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m².

Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van OC&W. Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

Structuurvisie

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

3.6.9 Energie en duurzaam bouwen

Rijksbeleid

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 2015 is de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw en grootschalige renovatie 0,4 en de verwacht is dat per 2020 moet worden voldaan aan een EPC nul (voor overheidsgebouwen per 2018 nul). Dit betekent energieneutrale bouw.

Gemeentelijk beleid

De gemeenten binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen hebben op 26 april 2013 de beleidsnotitie 'Het Groene Akkoord: de nieuwe uitdaging in duurzaam bouwen' ondertekend. In het akkoord hebben de deelnemende partijen afgesproken om de komende twee jaar één gezamenlijke taal te gaan hanteren voor duurzaam bouwen en renoveren. Het gaat daarbij om de methodieken GPR Gebouw en GPR Stedenbouw. Deze gaan uit van vijf thema's; energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema worden prestaties geformuleerd, zodat er gestuurd kan worden op hoofdlijnen. Het is een nieuwe methodiek, waarmee in de praktijk nog ervaring moet worden opgedaan. Met het akkoord stemmen de deelnemende partijen in met een achttal afspraken waaraan uitvoering gegeven dient te worden.

3.6.10 Stadsklimaat

In de Structuurvisie 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 geldt vooral voor de kwetsbare groepen in onze stad als ouderen. In de Structuurvisie ligt de nadruk op hitte door de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen als gevolg van de klimaatverandering. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in hoge mate 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 figuur 1a). Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben. De Arnhemse binnenstad en directe omgeving is zo'n gebied (zie de rode gebieden op de Hittekaart). De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in deze gebieden naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren.



Abbeelding 3.2 Links: hittekaart Arnhem (2010), rechts: detail hittekaart Deltakwartier (2012)

3.7 Sport-, recreatie- en spelen beleid

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

De nota Ruimte voor de Jeugd uit 2009 geeft een overall visie op spelen en ontmoeten. De gemeente Arnhem onderstreept de noodzaak van speelruimte omdat spelen van groot belang is voor de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling van kinderen van 0 – 25 jaar. De gemeente streeft er naar, volgens de richtlijnen van de NUSO, per hectare netto woongebied 300m² (= 3%) te reserveren voor speelruimte (formeel en informeel).

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

3.8 Economisch beleid

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

De Economische Agenda levert een bijdrage aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad en het tegengaan van de maatschappelijke tweedeling. De agenda bepaalt de gemeentelijke koers en is opgesteld na stadsgesprekken met ondernemers en onderwijs- en kennisinstellingen. De gemeente stimuleert de economische ontwikkeling en is regisseur van het samenspel tussen overheid, ondernemers, onderwijs en onderzoek. In de stadsgesprekken hebben de partners duidelijk gemaakt, wat zij gezamenlijk kunnen en willen doen om het ondernemingsklimaat te versterken.

Arnhem heeft relatief gezien een groot aantal arbeidsplaatsen (rond de 100.000), dat voor een belangrijk deel (ongeveer 35.000) wordt vervuld door niet-Arnhemers. Het aandeel Arnhemers met een lage opleiding en met beperkte kansen op de arbeidsmarkt is groot. De aanpak uit de Economische Agenda levert naast banen voor hoog en middelbaar opgeleiden, vooral ook banen voor lager opgeleide inwoners op.

3.8.1 Wijkeconomie

Het stimuleren van 'werken in de wijk' oftewel wijkeconomie, zoals vastgelegd in de gelijknamige Nota Wijkeconomie (2001), blijft een belangrijk thema. De ontwikkeling van (kleinschalige) bedrijvigheid en werkgelegenheid levert een bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijk. In dit verband is het werken aan huis, binnen duidelijk beperkte kaders, toegestaan. Concreet betekent dit dat de gemeente actief blijft bij het stimuleren van woon-werkeenheden en het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in wijken, bedoeld voor bedrijven in de ambachtelijke bedrijvigheid en de persoonlijke, zakelijke en overige dienstverlening. In dat kader past ook het faciliteren van de bedrijvendynamiek als het gaat om startende bedrijvigheid en zelfstandigen zonder personeel (ZZP-ers). Tot slot richt wijkeconomie zich in samenhang met het detailhandelsbeleid eveneens op het behoud en de versterking van de winkel- en eventuele horecavoorzieningen in de wijk.

3.9 Coffeeshopbeleid

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

3.10 Prostitutiebeleid

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

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

- concentratie van de raamprostitutie op één plek;
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het Spijkerkwartier);
- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

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

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

3.11 Conclusie

Dit bestemmingsplan is getoetst aan het beleidskader, dat in meer of mindere mate op de voorgenomen gebiedsontwikkeling Deltakwartier van toepassing is. Het rijks-, provinciaal en regionaal beleid is niet of beperkt relevant voor de onderhavige ontwikkeling (en laatstgenoemde is dus daarmee in overeenstemming). Het is niet onbelangrijk in dit verband te vermelden dat voor dit plan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is doorlopen, althans voor zover deze hier wettelijk aan de orde is. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 4.5 hierna.

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid is het woonbeleid uiteraard belangrijk. Uit onderzoek is gebleken dat er een behoorlijke vraag naar woningen bestaat, vooral aan kwalitatief goede sociale huurwoningen, maar ook - zeker bij economisch herstel - aan geliberaliseerde huurwoningen en uiteraard koopwoningen. Het plan Deltakwartier voorziet in de gevarieerde bouw van zowel sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen. Hiermee wordt zowel ingespeeld op de marktvrage, maar ook op de belangrijke onderdelen van het woonbeleid van Arnhem.

Qua ruimtelijke inpassing is vooral de geluidsproblematiek aan de orde. Het plangebied ligt binnen geluidszones van zowel industrie, spoorwegen als verkeerswegen. Gebleken is dat de voorgenomen ontwikkeling grotendeels past binnen het geluidbeleid van de gemeente. De vaststelling van hogere waarden worden is wel vereist en/of de realisering van bouwkundige maatregelen. Op een tweetal locaties laat het geluidbeleid onvoldoende ruimte. De gemeente is bereid in dezen af te wijken van het beleid, maar schrijft in dit plan wel de uitvoering van enkele specifieke bouwkundige maatregelen voor.

Dit alles met het oog op het creëren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het onderdeel Verkeer zijn vooral de Arnhemse parkeernormen van belang. Het ruimtelijk ontwerp maakt een goede parkeersituatie haalbaar. Ter waarborging daarvan zijn aan dit bestemmingsplan de gemeentelijke beleidsregels inzake het parkeren verbonden.

Ten aanzien van het ruimtelijk-economisch beleid kan worden opgemerkt dat dit zeer beperkt van toepassing, aangezien dit plangebied uitsluitend woningen mogelijk maakt en geen economische functies. Wel worden aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijfsjes mogelijk gemaakt, waarmee wordt aangesloten op het streven naar een gezonde, levendige wijkeconomie.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan richt zich op het planologisch mogelijk maken van enkele aanpassingen in het herstructureringsgebied Deltakwartier. Dit gebied maakt deel uit van Presikhaaf 2. De aanpassingen richten zich op de bebouwing en het openbaar gebied. Opgemerkt moet worden dat de beschrijving en ook de diverse onderzoeken in hoofdstuk 5 voor het merendeel betrekking hebben op een groter deel van het gebied dan het (juridische) plangebied van dit bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat voor sommige delen van de gebiedsontwikkeling het vigerende bestemmingsplan (zie hierna) nog voldoet als planologisch-juridisch kader en er daarom geen noodzaak is dit plan te herzien.

4.1 Vigerend bestemmingsplan Presikhaaf 2

Het vigerende bestemmingsplan Presikhaaf 2 (2007) is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan voor Presikhaaf 2. Dit plan voorziet, met uitzondering van de te behouden woningen aan de Krammerstraat, in een volledig nieuwe ontwikkeling. Het ontwerp is een vertaling naar deze tijd van de oorspronkelijke wijkgedachte uit de vijftiger jaren.

In het stedenbouwkundig plan voor het Deltakwartier worden een ruimtelijke en een bebouwingsstructuur onderscheiden:



Afbeelding 4.1 links: openbare ruimte; thema's, rechts bebouwing; stempels

Binnen de omliggende hoofdontsluitingswegen IJssellaan, Laan van Presikhaaf en Volkerakstraat bestaat de openbare ruimte uit de volgende elementen:

- De Lanen blauw
- De Speelstraat geel
- De Parallel rood
- De Groene Spie donkergroen
- De Ecozone lichtgroen
- Het Speeleiland blauw

De contramal van deze ruimtelijke structuur is de bebouwingsstructuur. Deze is opgezet als een molenwiekverkaveling (stempel).

Voor de ruimtelijke identiteit zijn zowel de thema's voor de openbare ruimte als de molenwiekverkaveling van belang. Dit houdt in dat ieder bouwvolume en daarmee ook woning onderdeel uitmaakt van een molenwiek en aan een thema voor de openbare ruimte grenst. Elk van de vier bouwblokken binnen de stempel is door een architect uitgewerkt, elk heeft een eigen kleur. Dit zorgt ervoor dat Presikhaaf 2 niet uiteenvalt in verschillende sferen, maar dat het één consistente buurt wordt. De architectuur speelt in op de thema's van de aanliggende buitenruimte. Deze vormen de aanleiding voor verschillen binnen een architectuur.



Afbeelding 4.2 Bestemmingsplan Presikhaaf 2 2007



Afbeelding 4.3 Bestemmingsplan Deltakwartier

4.2 Aanleiding voor wijziging

De gemeente Arnhem en woningbouwcorporatie Portaal hebben in 2005 een herontwikkelingsrealisatieovereenkomst ondertekend voor Presikhaaf 2. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied zijn in 2007 vastgesteld en vastgelegd in het bestemmingsplan Presikhaaf 2. Portaal is in 2010 gestart met de bouw van de eerste fase van dit plan.

Zes jaar na het ondertekenen van de overeenkomst is de markt en het economisch klimaat in Nederland aanzienlijk verslechterd. Door de financiële malaise, de onzekerheid voor de werkgelegenheid en de aanscherping van de regels voor het verkrijgen van een hypotheek is de (nieuwbouw) koopwoningenmarkt nagenoeg tot stilstand gekomen. Daarnaast zijn de regels voor de huurmarkt aangescherpt, waardoor ook dit deel van de ontwikkeling van Deltakwartier onder druk is komen te staan.

Portaal heeft daarom de grondexploitatie van Deltakwartier grondig geactualiseerd en de aangeboden woonproducten tegen de huidige marktvraag aangehouden. Daaruit is gebleken dat het tekort op de grondexploitatie fors was opgelopen en een aantal producten onvoldoende op de markt aansloten.

In 2010 is zowel door Portaal als door de gemeente geconstateerd dat er in Arnhem een overschot is aan (driekamer)appartementen. De marktsituatie in Arnhem en de financiële situatie van het project vroegen om een nadere aanpassing van programma en het stedenbouwkundig plan.

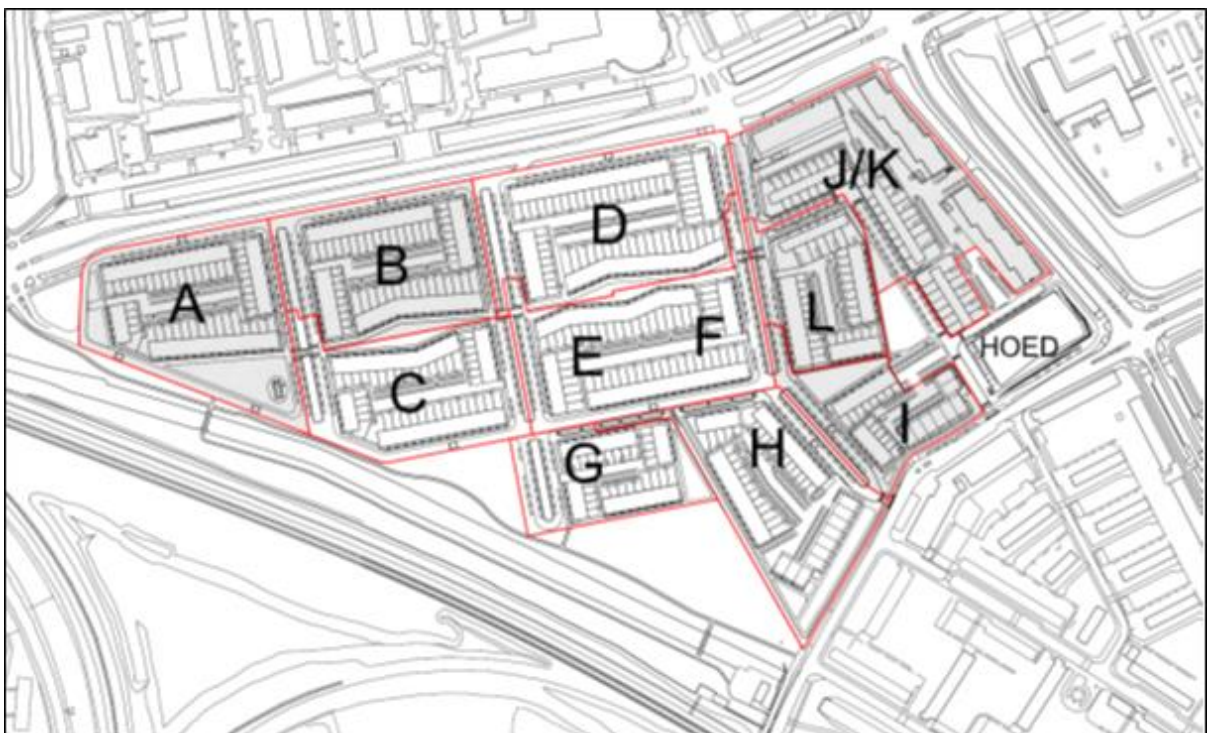
4.3 Optimalisatie stedenbouwkundig plan



Afbeelding 4.4 Stedenbouwkundig plan Presikhaaf 2 uit 2007



Afbeelding 4.5 Stedenbouwkundig plan Deltakwartier 2015



Afbeelding 4.6 Stempels

Door het verminderen van het aantal appartementen, respectievelijk het omzetten van een deel daarvan in eengezinswoningen, is de dichtheid van het plan aanzienlijk afgenomen.

Enerzijds is de druk op de openbare ruimte toegenomen omdat er afgezien is van een deel van het meervoudig ruimtegebruik (vlonderwoningen) waardoor er meer parkeren op maaiveld nodig is. Anderzijds zijn er wijzigingen waardoor de druk op de ruimte afneemt zoals het verminderen van het woningaantal, met name appartementen en het vergroten van het gemiddelde kaveloppervlak

Relatief krappe ('niet marktconforme') verkavelingen zijn verruimd ten koste van de groene spie. Daarentegen zijn de lanen door een andere parkeerindeling juist voorzien van brede groene middenbermen met groengoten waardoor in de beleving het beeld van het Deltakwartier juist groener is geworden.

Voor het openbaar gebied is de vereenvoudiging van het systeem voor de regenwaterafvoer van groot belang geweest. Doordat de lanen nu gebruikt worden voor de oppervlakkige waterafvoer is de speelstraat hiermee niet langer belast. De gebruikskwaliteit van de speelstraat is daardoor aanzienlijk verbeterd. De speelstraat tussen de stempels B-C en D-EF wordt autovrij ingericht, waardoor hier ruimte is voor spelen.

Door het bezuinigen op en het vervallen van het speeleiland ontstaat er, grenzend aan de ecozone, één robuuste groene ruimte die door zijn omvang meer ruimte laat voor recreëren, sport en spel.

Aan de westelijke entree langs de IJssellaan was in het stedenbouwkundig plan voorzien in een parkeerpleintje met 20 parkeerplaatsen. Met het vervallen van de appartementen van stempel A zijn ook deze parkeerplaatsen vervallen. Dit entreegebied krijgt nu een groen karakter waarbij een aantal bomen van de eerste grootte en de aansluitende ecozone sfeerbepalend zijn.

Ook tussen de stempels L en I is de groenstructuur verruimd.

De optimalisatieslag voor het stedenbouwkundig plan had, kort samengevat, een aantal wijzigingen voor de bebouwing tot gevolg:

1. drie appartementenblokken langs de IJssellaan vervangen door stadswoningen;
2. vervangen van de meergezins 'zorgkoppen' aan de IJssellaan door drielaagse eengezinswoningen;
3. vervangen van twee van de drie 'woontorens' aan de ecozone door eengezinswoningen;
4. verplaatsen van één van de 'woontorens' langs de ecozone richting Volkerakstraat;
5. samenvoegen van de stempels D1 en D2;
6. samenvoegen van de stempels E en F;
7. afzien van meervoudig ruimtegebruik (parkeren onder 'vlonderwoningen') bij de stempels G, H en I.

Door het samenvoegen van de stempels D1 en D2 en E en F ontstaat er in deze omgeving ter plaatse meer ruimte voor parkeren en vervalt een aantal kleine kavels.

Het thema van de verspringende voorgevels langs de speelstraat tussen de stempels B en C wordt doorgezet tussen de stempels D en E/F. Hierdoor ontstaat meer eenheid in het plan.

De zuidelijke stempels G, H en I betroffen in eerste instantie clusters van woningen om een vlonder. Onder de vlonder werd geparkeerd, op de vlonder bevonden zich de buitenruimtes van de woningen. De eengezinswoningen, zonder tuin en met wonen op de 1^e verdieping zijn gewijzigd in "normale" grondgebonden eengezinswoningen die aansluiten bij de huidige vraag qua grootte en buitenruimte.

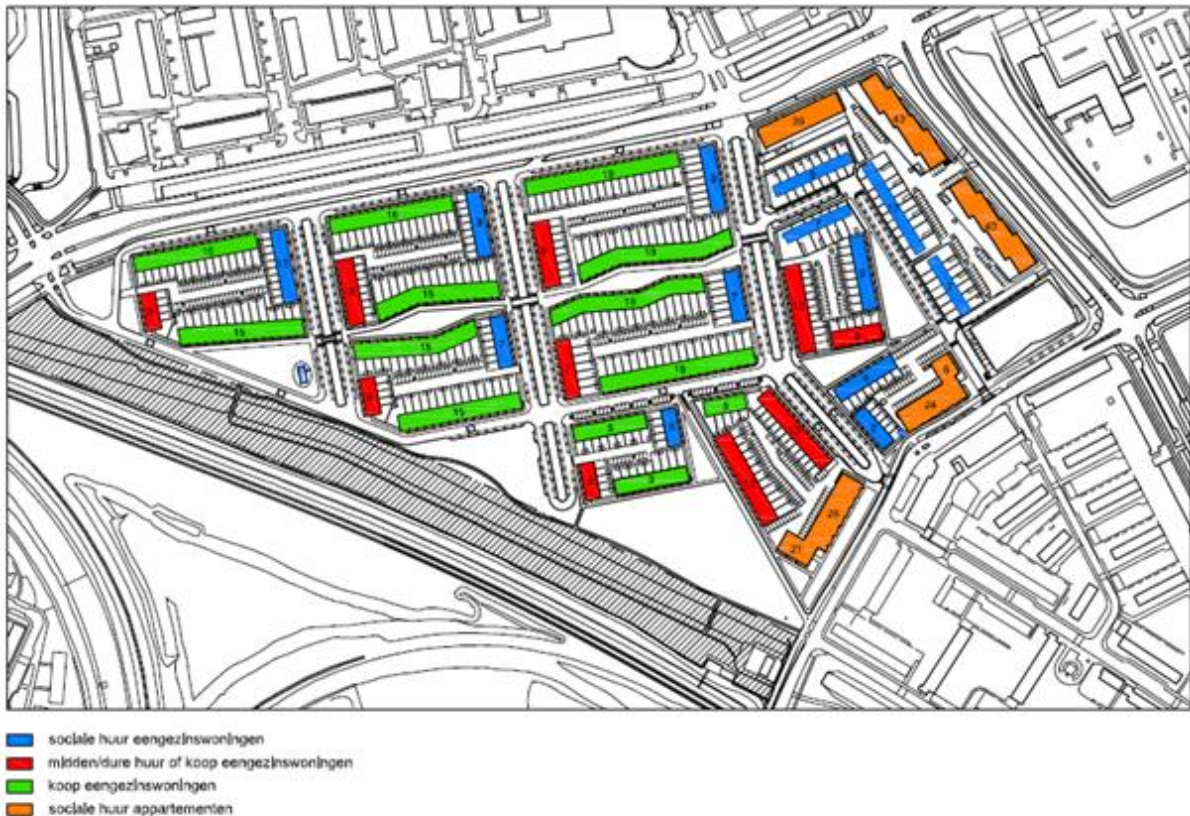
Met het vervallen van de vlonder en het daarmee vervallen van het meervoudig ruimtegebruik is er een andere ruimtelijke opzet bij G en I noodzakelijk. Bij I is er voor gekozen de richtingsverdraaiing in de omgeving niet binnen het stempel maar in de openbare ruimte te zoeken. Daarmee wordt de afstand tot de gerealiseerde appartementen en het parkeren binnen het stempel geoptimaliseerd. De richtingsverdraaiing wordt expliciet gemaakt in het driehoekige groene pleintje.

De bouwmogelijkheden in stempel G worden verruimd. Dit is noodzakelijk om meer bij de huidige markt passende woningen te kunnen ontwikkelen.

De wijziging van de bebouwingsopzet langs de Laan van Presikhaaf (stempel JK) valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Inmiddels zijn hier drie- en vierkamerappartementen met een portiekontsluiting gerealiseerd.

Met de huidige inzichten is er een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan voor wat betreft woonkwaliteit en daarmee afzetbaarheid in de markt tot stand gekomen. Het vervangen van woningtypes en het samenvoegen van 'stempels' vindt steeds plaats binnen de concept stempelstructuur van Deltakwartier.

Al met al passen deze wijzigingen binnen het idee van het stedenbouwkundig plan waarbij de molenwiekverkaveling uiteindelijk helderder wordt en er een 'ontspanner' woonmilieu ontstaat.



WOONPROGRAMMA
BUNO OOST SEPTEMBER 2015 t.j. 2016

Afbeelding 4.7 Woonprogramma 2015

4.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting en routes

Om de doorstroming op de hoofdwegen (gebiedsontsluitingswegen) te kunnen blijven garanderen zullen er niet meer ontsluitingspunten op de hoofdwegen bijkomen. Er wordt naar gestreefd de bestaande ontsluitingspunten waar mogelijk te verbeteren. Hierbij wordt met name ook gedacht aan het ontsluitingspunt IJssellaan-Waalstraat-Greveningenstraat en de ontsluiting van Presikhaaf 2 op de Volkerakstraat.

Gezien het belang van de Driepoortenweg-Volkerakstraat als gebiedsontsluitingsweg blijft deze op dezelfde locatie gehandhaafd. Vanaf hier wordt Presikhaaf voor autoverkeer verder ontsloten. Verandering van vorm en tracé is alleen mogelijk mits deze voldoen aan de eisen van een hoofdonsluitingsweg.

Het woonmilieu levert in het binnengebied een voetgangersvriendelijk straatbeeld op. Dit betekent dat er een 30 km-regime heerst.

Parkeren

In het binnenmilieu vindt het bewonersparkeren op openbaar terrein plaats. Het bezoekersparkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeervelden langs enkele verbrede straten. Voor de loopafstand van de voordeur van de woning naar de dichtstbijzijnde openbare parkeerplaats wordt als richtlijn gehanteerd dat deze niet meer mag zijn dan 50 meter voor bewoners.

Voor het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen in de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsregels (12 december 2011) van toepassing. Omdat de realisatie van het plan Deltakwartier al is opgestart met de vorige parkeernormen uit de periode 2003-2010 zijn deze in andere delen van het plan toegepast.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) vormt het instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel hiervan is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient de Ladder voor duurzame verstedelijking in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De ladder heeft betrekking op ontwikkelingen van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie treden met de volgende vragen die achter elkaar moeten worden doorlopen:

1. is er een actuele behoefte naar de ontwikkeling?
2. is de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in te vullen door bijvoorbeeld benutting van gronden door herstructurering?
3. indien blijkt dat de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, hoe kan het gebied zo goed mogelijk ontsloten worden via verschillende middelen van vervoer?

Toetsing plan

Zoals hierboven is aangegeven is de verantwoordingsplicht in het kader van de ladder duurzame verstedelijking slechts van toepassing indien er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i van het Bro gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Vraag is nu of het bestemmingsplan 'Deltakwartier' een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De gemeente is op basis van recente jurisprudentie van mening dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gedane uitspraken van 25 februari 2015 (nr. 201403261/1/R2) en van 22 april 2015 (nr. 201400349/1/R3) werd geoordeeld dat in de situatie dat er sprake is van bestaande gebruiksmogelijkheden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling acht het hierbij van belang dat geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Het geldende bestemmingsplan 'Presikhaaf 2' maakt op deze locatie al woningbouw mogelijk en dus is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ondanks dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zal, volledigheidshalve, hieronder nog kort ingegaan op de regionale behoefte aan deze woningbouwontwikkeling. Door onderzoeksbureau Atrivé is onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de Stadsregio Arnhem Nijmegen (We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen, Atrivé, 7 januari 2014). In dit onderzoek wordt aangegeven dat uit prognoses blijkt dat er in de Subregio Arnhem nog steeds sprake is van een doorgaande huishoudensgroei tot 2030. Op 1 januari 2013 waren de harde en zachte plancapaciteit kleiner dan de maximale gewenste planvoorraad (resterende behoefte +30%). Er is derhalve een behoorlijke vraag naar woningen en er is ruimte om plannen uit de zachte planvoorraad in ontwikkeling te nemen. Er is dan ook ruimte om een plan als het Deltakwartier te ontwikkelen.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de gemeente Arnhem grote behoefte is aan sociale huurwoningen. Er ligt een duidelijk kwalitatief vraagstuk in de sociale huursector. Bij een spoedig economisch herstel halveert het aandeel sociale huur en nemen de kansen voor geliberaliseerde huur sterk toe. Ook neemt het aandeel van alle koopsegmenten toe.

Het plan Deltakwartier voorziet in de bouw van 165 sociale huurwoningen (ééngesinswoningen en appartementen), 69 midden/dure huur- en koopwoningen en 129 ééngesins koopwoningen. Hiermee draagt het plan bij aan de vraag naar sociale huurwoningen en biedt het daarnaast huur- en koopwoningen in de groeiende segmenten. Hieruit blijkt dat er aan de geplande woningen in deze tijd duidelijk behoefte is. Overigens zijn niet alle woningen in dit plan opgenomen, aangezien voor sommige woningen het vigerende bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

Conclusie

Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de behoefte aan deze woningen blijkt uit het onderzoek van Atrivé dat er nog behoefte is aan sociale huurwoningen zoals deze voorzien zijn in het plan Deltakwartier. De overige voorziene huur- en koopwoningen vallen binnen groeiende segmenten.

Gezien bovenstaande analyse kan gesteld worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de ladder voor 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. De op de kaart aangegeven contouren en straalpaden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Het is echter ook mogelijk dat oplossingen worden gevonden door ter plaatse maatregelen te treffen of randvoorwaarden op te nemen in milieuvergunningen. De contouren hebben dus met name een signalerende functie voor eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Geluid

Binnen de (wettelijk bepaalde) geluidzone van een weg of spoorweg mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd, indien de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeurswaarde van de betreffende geluidbronnen, of zonder overeenstemming met de verleende hogere waarden.

Door middel van akoestisch onderzoek (5 juli 2016, zie Bijlage 1) is bepaald of op de gevels van geluidgevoelige objecten binnen het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh). Daar waar sprake is van een overschrijding is onderzocht welke geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeurswaarden in de Wet geluidhinder is aangegeven voor welke objecten een hogere waarde dient te worden vastgesteld.

Uit geluidberekeningen blijkt dat op de nieuwe woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege:

- IJssellaan;
- Volkerakstraat/Driepoortenweg;
- spoorwegen (spoorlijn Arnhem - Zevenaar);

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat Industrierrein Arnhem-Noord niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde binnen het plangebied.

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting in de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Voor de wegen en de spoorweg wordt voldaan aan de locatiespecifieke criteria. Voor het toekennen van een hogere waarde wordt voor de wegen en spoorweg niet voldaan aan het criterium van minimaal één verblijfsruimte aan een geluidluwe zijde. Vanwege stedenbouwkundige en financiële bezwaren wordt hiervan afgeweken.

Als gevolg van voorgaande zijn, met het oog op de vaststelling van dit plan, hogere grenswaarden aangevraagd:

- vanwege de IJssellaan, voor gebouw D1, D2 en D4;
- vanwege de Volkerakstraat/Driepoorten, voor gebouw H3, H4 en I4;
- vanwege de spoorweg, voor gebouw D1, D4, E1, E2, E3, E4, G1, G2, G3, G4, H1, H2, H3, H4, H5, I2, I4 en L3.

Voor het toekennen van een hogere waarde wordt op een aantal gebouwen (D2, G4 en H4) nog niet voldaan aan het criterium van minimaal één geluidluwe gevel. Daarom wordt bij gebouw D2 en G4 (grondgebonden woningen) een akoestisch afscherming (bijvoorbeeld een tuinmuur) langs respectievelijk het noordelijk en zuidelijk gelegen kavel aangelegd van tenminste 2 meter hoog. Om de uitvoering te waarborgen is in artikel 6.4.2 sub b van de regels een verplichting hiertoe opgenomen.

Voor gebouw H4 (appartementen) wordt afgeweken van het beleid om een geluidluwe buitenruimte te realiseren, dit vanwege stedenbouwkundige bezwaren. Het is namelijk essentieel om de beeldkwaliteit van het Deltakwartier te handhaven en aan te sluiten op de reeds gerealiseerde (woon)gebouwen in de vorige fase. Opgemerkt wordt dat - als niet-akoestische compensatie - de

gevels van de appartementen uit oogpunt van bezonning zeer gunstig zijn gelegen aan de zuid- en zuidwest zijde.

Voorts is onderzoek gedaan naar de gecumuleerde geluidbelasting. Deze blijkt lager te zijn dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting in de Wet geluidhinder waarvoor ontheffing kan worden verleend. Gesteld kan worden dat de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is.

Conclusie

Gelet op de resultaten van het onderzoek, de motivering voor het vaststellen van hogere waarden voor diverse woningen en door het treffen van maatregelen op enkele plekken, is binnen het plangebied een aanvaardbare geluidssituatie te bereiken. Uit oogpunt van het aspect geluidhinder is dit plan uitvoerbaar.

5.2.2 Luchtkwaliteit

NIBM-toets

Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat een kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij een woningbouwplan van minder dan 1.500 woningen sprake is van een project, welke 'niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM bijdragen, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 ug/m³ verslechtert. Bij plannen die NIBM bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk.

In dit geval is sprake van een woonwijk van minder dan 1.500 woningen. Bovendien is hier geen sprake van een stadsuitleg, maar van een herstructurering.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.2.3 Hinder

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De richtafstanden op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' kunnen daarom met één stap worden verminderd.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De locatie ligt in een gebied dat zich kenmerkt door de woonfunctie.

De bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk gesitueerd rondom de Volkerakstraat. Het gaat hierbij vooral om detailhandel en horecabedrijven. De grootste richtafstand voor deze functies bedraagt 30 m. Omdat het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, kan de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand bedraagt daarmee 10 m. Het plangebied ligt op meer dan 10 meter afstand van deze functies. De afstand tussen de hindergevoelige functies en de hinderveroorzakende functies is daarmee voldoende groot.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het industrieterrein Het Broek. Dit bedrijventerrein heeft bedrijven tot en met milieucategorie 4. Volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering moet er vanaf het industrieterrein Het Broek tot het omgevingstype gemengd gebied een minimale richtafstand van 100 meter worden aangehouden. Voor het bedrijventerrein is het aspect geluid van belang. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 5.2.1.

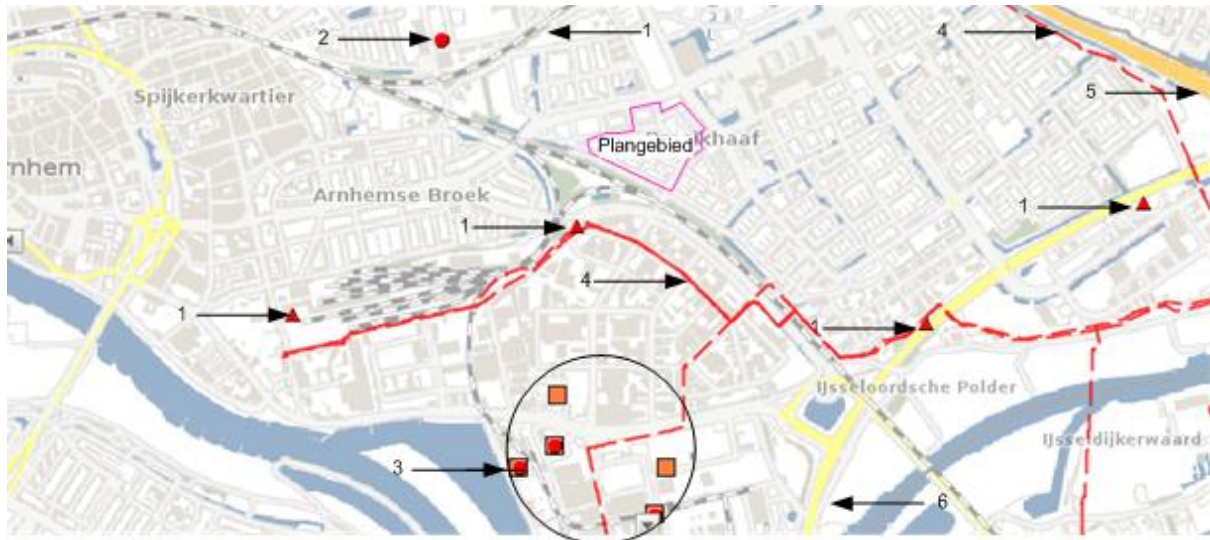
Conclusie

Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.4 Externe veiligheid

Quickscan

In juli 2015 is door Royal Haskoning een quickscan uitgevoerd met als doel externe risico's ten opzichte van het plangebied in kaart te brengen (zie Bijlage 2). Op basis van de risicokaart is onderzocht welke risicobronnen relevant zijn voor het plangebied. Zie afbeelding 5.1 voor de ligging van de risicobronnen in de omgeving van het plan.



Afbeelding 5.1 Ligging risicobronnen (exclusief route gevaarlijke stoffen)

In de omgeving van het plan zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

1. Een aantal LPG tankstations
2. Inrichting 'Teijin Aramid'
3. BRZO-inrichtingen:
 - a. Shell Nederland Verkoopmaatschappij
 - b. AKZO Nobel Functional Chemicals BV
 - c. Titan Wood BV
 - d. Teijin Aramid B.V.
 - e. Mond & Riksen
4. Hogedruk aardgastransportleidingen:
 - a. N559-23
 - b. N559-11
 - c. N559-10
5. Transport van gevaarlijke stoffen over de A12
6. Transport van gevaarlijke stoffen over de N325
7. Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Zutphen
8. Route gevaarlijke stoffen over de weg

Conclusie

Op basis van de risicokaart en beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Arnhem zijn er in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen geïnventariseerd. Uit de beschouwing van de risicobronnen blijkt dat de volgende risicobronnen relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Route gevaarlijke stoffen over de weg
- BRZO-inrichting Mond & Riksen
- Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Zutphen

Plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten voorzien. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit betekent dat er geen 10^{-6} PR contour is.

(Verantwoording) groepsrisico

Er is geen toe- of afname van het groepsrisico waardoor er geen verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

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.

5.2.5 Groen en ecologie

Situatie plangebied

Om de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten op het Deltakwartier in kaart te brengen en om mogelijke effecten op beschermde soorten als gevolg van de herontwikkeling van het Deltakwartier te bepalen, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Presikhaaf II Deltakwartier, Royal HaskoningDHV, 14 juli 2015, Bijlage 3).

Op basis van de quickscan wordt bepaald of overtredingen van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te verwachten zijn en of dit kan worden voorkomen door het nemen van gerichte maatregelen of dat een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is.

De quickscan is uitgevoerd middels het verzamelen van beschikbare verspreidingsgegevens, een literatuuronderzoek en een veldbezoek (d.d. 29 juni 2015).

Beschermde soorten

Binnen het plangebied kunnen diverse algemene vogelsoorten tot broeden overgaan. Vernietiging of verstoring van nesten van broedende vogels is een overtreding van de Flora- en faunawet. Om verstoring en vernietiging van nesten te voorkomen, moet gewerkt worden buiten de broedperiode. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half juli. Indien het niet mogelijk is om buiten de broedperiode te werken, is het mogelijk voorafgaand aan het broedseizoen het plangebied ongeschikt te maken voor broedende vogels. Ongeschikt maken kan door het verwijderen van struweel en bomen en vervolgens het terrein voldoende vaak te maaien, zodat er geen nieuwe opslag ontstaat waarin broedgelegenheid wordt geboden. Na het maaien en kappen kunnen er palen met ritselende zwarte plastic zakken/vlaggen worden geplaatst om vogels af te schrikken. Dergelijke maatregelen dienen onder begeleiding van een ter zake kundige ecoloog te worden genomen.

Binnen het plangebied broedt ook een aantal koppels huismussen. De woningen blijven behouden waardoor er geen nesten van de huismus verloren gaan. Het plangebied fungeert in de huidige situatie als foerageergebied voor de huismus. Door de groenstrook in het zuidelijk deel van het plangebied in te richten als foerageergebied voor de huismus, wordt voorkomen dat de soort zijn volledige foerageergebied verliest.

Daarnaast komen er verschillende algemene vaatplanten- en zoogdiersoorten (tabel 1 Flora- en faunawet) voor in het plangebied die via de zorgplicht van de Flora- en faunawet beschermd zijn. Voor deze algemene soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. Er is voor deze soorten dus geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk, mits wordt voldaan aan de zorgplicht. Om aan de zorgplicht te voldoen, kunnen algemeen voorkomende soorten worden verjaagd of verplaatst worden. Ook kan aan de zorgplicht invulling worden gegeven door het hanteren van de systematische aanpak: tijdens de uitvoer van de werkzaamheden dienen machines en mensen systematisch van de ene zijde van het plangebied naar de andere te werken. Dieren kunnen dan aan de "andere" kant het plangebied ontvluchten.

Groenbalans

Voor het Deltakwartier is een groenbalans gemaakt. Deze groenbalans geeft een vergelijking van de groenbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan 'Presikhaaf 2' met de groenbestemmingen in dit bestemmingsplan (voor zover het hetzelfde plangebied betreft).

De balans qua oppervlakte groen is positief (+ 0,3 ha), omdat met dit bestemmingsplan de hoofdgroenstructuren in de lanen verzekerd zijn middels een groenbestemming en de hoeveelheid groen rondom blok L is toegenomen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

| | Groen oppervlak |
|---|-----------------|
| Vigerend bestemmingsplan 'Presikhaaf 2' | 1,54 ha |
| Nieuw bestemmingsplan 'Deltakwartier' | 1,84 ha |
| Saldo | + 0,30 ha |

In het inrichtingsplan is voorzien in meer bomen en groen in de lanen, de straten, de parkeercoffers en het openbaar gebied dan was voorzien in het inrichtingsplan dat ten grondslag lag aan het vigerende bestemmingsplan 'Presikhaaf 2'. Nog onbekend is hoeveel bomen in het park/de ecozone geplaatst worden. Dit wordt duidelijk met het uitwerken van het ontwerp voor deze zone.

Conclusie

Ten aanzien van de aspecten groen en ecologie zijn geen belemmeringen te verwachten, indien rekening wordt gehouden met het volgende:

- Er dient gewerkt te worden buiten het broedseizoen. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaand aan het broedseizoen het plangebied ongeschikt te worden gemaakt voor broedende vogels. De maatregelen dienen uitgevoerd te worden onder begeleiding van een ter zake kundige ecoloog.
- De groenstrook in het zuiden van het Deltakwartier dient ingericht te worden als foerageergebied voor de huismus.
- Mits voldaan wordt aan de zorgplicht, is er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.2.6 Water

Onderzoek en watertoets

De waterstructuur van het Deltakwartier is beschreven in een Waterstructuurplan (Waterstructuurplan Presikhaaf II Arnhem, Arcadis, maart 2007) en een Waterhuishoudings- en rioleringsplan (Deltakwartier Arnhem, waterhuishouding en riolering, Arcadis, 15 december 2010). Omdat dit waterstructuurplan al een aantal jaren oud is en het plan inmiddels op onderdelen gewijzigd is, zijn in 2014 de beschrijving van de afwateringstructuur en de retentieberekeningen geactualiseerd (Notitie definitief Actualisatie retentieberekening Deltakwartier, Royal HaskoningDHV, 28 november 2014, opgenomen in Bijlage 4).

Na overleg met Waterschap Rijn en IJssel is de waterbergingsberekening aangepast en op 27 augustus 2015 per email aangeleverd. Op basis daarvan heeft Waterschap Rijn en IJssel onderzocht met welk oppervlak het oppervlaktewater uitgebreid moet worden om de wateropgave van het Deltakwartier in te vullen en op welke locaties dit mogelijk is. Zie voor het ontwerp van de openbare ruimte (d.d. 5 januari 2016) de laatste bladzijde van Bijlage 4 alsmede de memo "Berekening bergingsopgave Deltakwartier" (23 mei 2016, Waterschap Rijn en IJssel, Bijlage 4) en de bijbehorende email van 26 mei 2016, Bijlage 4. De conclusies van de laatstgenoemde memo c.q. de email zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Grondwater en ontwatering

Het plangebied kenmerkt zich door het voorkomen van klei en veenlagen op verschillende dieptes en variërend in dikte. Deze storende lagen zorgen ervoor dat infiltrerend hemelwater moeilijk de ondergrond in kan wegzijgen met als gevolg dat regenwater blijft hangen in de bovengrond (0,5 m - mv).

De optredende gemiddeld hoogste grondwaterstand vanuit het 1^e watervoerend pakket ligt een stuk lager. Uitgaande van de meetgegevens van een viertal peilbuizen met filters in het 1^e watervoerend pakket (meetperiode oktober - februari 2006) is de hoogst gemeten grondwaterstand 0,90 m - mv.

De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is in het hele gebied geschat tussen de 3,0 en de 3,80 m - mv. De verwachting is overigens dat het grondwater in de praktijk niet verder wegzakt dan ongeveer 1,5 m onder maaiveld. Dat is namelijk het langjarig gemiddelde niveau van het grondwater (grondwaterstroom die "gestuurd" wordt vanaf de Veluwe).

Met ontwatering wordt de afstand tussen de hoogte van het (toekomstig) maaiveld en de optredende grondwaterstand in de bodem bedoeld. Om grondwateroverlast te voorkomen is een goede ontwatering noodzakelijk. Voor het Deltakwartier worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

| Functie | Minimaal benodigde ontwatering (t.o.v. de maatgevende hoogste grondwaterstand) |
|---------------------------------|--|
| Bebouwing met kruipruimte | 0,70 m - vloerpeil |
| Bebouwing zonder kruipruimte | 0,30 m - vloerpeil |
| Wegen | 1,00 m - mv |
| Secundaire wegen en woonstraten | 0,70 m - mv |
| Tuinen en groenvoorzieningen | 0,50 m - mv |
| Grootschalige groenelementen | variabel afhankelijk van functie |

Naast ontwatering is er nog sprake van een vereiste drooglegging. Drooglegging is de afstand tussen maaiveld en het waterpeil in de watergangen. Voor de drooglegging geldt een norm van minimaal 1,2 m van maaiveld tot de waterspiegel. Het betreft hier de drooglegging ten opzichte van het streefpeil NAP +9,0 m.

Hemelwaterafvoer

Het watersysteem van het Deltakwartier bestaat uit een aantal groengoten met een zuiverende functie. Het verhard oppervlak van de verschillende woonblokken wordt verzameld in een hemelwaterriool dat via een 'welput' loost op deze groengoten. De neerslag wordt door de bodempassage van de groengoten gezuiverd. Bij extreme neerslag lopen de groengoten over naar de watergang in de ecozone.

Het watersysteem van het Deltakwartier is getoetst op (1) voldoende zuiverings-, (2) waterbergings- en (3) afvoercapaciteit:

1. De zuiverende capaciteit van de groengoten is voldoende. De bergende inhoud onder de overloopconstructie is tenminste 4 mm ten opzichte van het naar de groengoten afstromende verharde oppervlak.
2. Door toename van verharding in het Deltakwartier is er een waterbergingsopgave. Er wordt uitgegaan van een opgave van 74 mm bij T=100+10% (de bui is 101 mm, maar 27 mm daarvan wordt tijdens de bui afgevoerd). Dit betekent voor het Deltakwartier: toename verharding is 2,76 ha, 74 mm over 2,76 ha is 2044 m³. Een deel van de wateropgave wordt ingevuld door de berging in de groengoten, dit is 324 m³. In overleg met Waterschap Rijn en IJssel is afgesproken dat de overige 1720 m³ gerealiseerd mag worden in het bestaande watersysteem door bestaande watergangen te verbreden, mits de peilstijging die in de huidige situatie optreedt niet groter wordt. Volgens berekening door Waterschap Rijn en IJssel geldt voor de invulling van deze opgave het volgende:
 - a. De bergingsopgave van 1720 m³ kan worden ingevuld door het realiseren van extra berging tussen streefpeil (9,00m+NAP) en het maximumpeil optredend bij een bui met herhalingsstijd van T=100+10% jaar (9,60m+NAP), door het toevoegen van extra berging in het huidige watersysteem. Dit komt overeen met een extra oppervlakte open water op streefpeilniveau van 2870 m² (dit geldt indien de helling van de taluds ongewijzigd blijft).
 - b. Doordat het watersysteem bij Deltakwartier en Honingkamp/Refugium in directe verbinding staat en het hele peilgebied gelijkmatig stijgt bij extra toevoer van water, blijkt het voor de effectiviteit van de waterberging in open water weinig uit te maken of de extra waterberging bij het Deltakwartier of bij de locatie Honingkamp/Refugium gerealiseerd wordt.
3. De afvoercapaciteit van de groengoten en de daarin liggende duikers is in 2015 getoetst, zie de memo "Deltakwartier Arnhem - afvoercapaciteit van de groen- en lijngoten" (18 mei 2015, Royal HaskoningDHV, Bijlage 4) en een aanvullend emailbericht d.d. 27 augustus 2015 (Bijlage 4). Deze toetsing is beoordeeld en blijkt goed te zijn uitgevoerd. Ondertussen zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, maar de afvoercapaciteit van het watersysteem blijft voldoen aan de gestelde normen. De afvoercapaciteit en het hydraulisch verhang van het hemelwaterriool in het mandelig terrein is getoetst en voldoet.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwaterstelsel wordt onder vrij verval aangesloten op het bestaand gemengd riool in de Volkerakstraat en Kramerstraat. Er zijn twee lozingslocaties aangewezen. Vanwege de fasering zijn er tijdelijke lozingslocaties op het gemengd riool noodzakelijk.

Conclusie

Uit de diverse onderzoeken en het uitgebreid gevoerde overleg in het kader van de watertoets is gebleken dat het plan in planologisch opzicht aanvaardbaar en uitvoerbaar is voor wat betreft een

goede waterhuishouding.

Initiatiefnemer en het waterschap maken, met het oog op de uitvoering, aanvullende afspraken over:

- *waar en hoe de waterberging gerealiseerd kan worden in het watersysteem;*
- *technische afstemming van het ontwerp van de waterberging;*
- *te volgen procedure Waterwet om te kunnen komen tot uitvoering.*

5.2.7 Bodem

Verkennend en nader bodemonderzoek

Voor het plangebied zijn verkennende bodemonderzoeken (conform NEN 5740) verricht:

- Verkennend onderzoek aanleg bouwweg Plan Waterkwartier Arnhem, Ecopart, 15772, d.d. 21 juni 2013 (bisnummer 3880.33.04);
- Milieukundig bodemonderzoek Presikhaaf II, Arcadis, kenmerk 110301/OF7/oj5/001546/LE, d.d. 20 februari 2007 (bisnummer 3380.33.03);
- Evaluatierapport Grevelingenstraat 20, Boot organiserend ingenieursburo, kenmerk P12-0501-074, d.d. 11 maart 2013 (bisnummer 2152.46.02)
- Verkennend onderzoek Deltakwartier fase IIIa, Ecopart, 15829, d.d. 14 januari 2014 (bisnummer 4505.33.01);
- Verkennend onderzoek Deltakwartier fase IIIb, Ecopart, 15830, d.d. 14 januari 2014 (bisnummer 4506.33.01);
- Verkennend onderzoek Deltakwartier fase IV, Ecopart, 15742, d.d. 25 april 2013 (bisnummer 4404.33.05);
- Verkennend onderzoek asbest Deltakwartier fase IV, Ecopart, 15739, d.d. 25 april 2013 (bisnummer 4404.33.04);
- Verkennend onderzoek Deltakwartier fase V, Ecopart, 15962, d.d. 9 februari 2015 (bisnummer 4508.33.01);
- Verkennend onderzoek Deltakwartier fase VII, Ecopart, 15831, d.d. 14 januari 2014 (bisnummer 4507.33.01);
- Verkennend onderzoek Deltakwartier fase VI B en VII, Ecopart, 16099, d.d. 15 april 2016 (bisnummer 4507.33.01).

Door Royal HaskoningDHV is een nader onderzoek voor fase V uitgevoerd, 19 november 2015, kenmerk P&SBC4880-113-100R007F01, d.d. 19 november 2015 (bisnummer 4508.35.01);

Door Bilfinger is een plan van aanpak grondsanering PAK spots Grevelingenstraat e.o., kenmerk SR/t/49672/BU20160058, d.d. 26 april opgesteld. Op 29 april 2016 is door de gemeente Arnhem per mail ingestemd met dit plan van aanpak (4508,39,01 en zaaknummer 2016-04-00936).

De hiervoor genoemde verkennende bodemonderzoeken zijn gebundeld opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting. De genoemde onderzoeken met betrekking tot grondsanering en asbest zijn separaat beschikbaar.

Uitgangspunten

Bij het bepalen van de noodzaak tot het uitvoeren van verkennend en nader onderzoek in de verschillende fasen is het volgende overwogen:

- de meeste bouwblokken wijzigen niet of in beperkte mate;
- ter plaatse van het gebied tussen deelgebied V en IV is in 2007 bodemonderzoek verricht. Hier is slechts lichte verontreinigingen aangetroffen;
- op grond van het bodemonderzoek van 2007 worden er geen grootschalige bodemverontreinigingen in dit deel van het bestemmingplan verwacht en is wordt verwacht dat deel van het plan vanuit bodemaspecten financieel haalbaar is.

Dit betekent dat voor het gebied tussen fase V en IV voldoende gegevens bekend zijn en dat daarom in dit gebied geen nieuw bodemonderzoek noodzakelijk is, althans niet voor de overweging tot vaststelling van dit bestemmingsplan. In het kader van de bouwaanvraag kan dit echter wel worden afgedwongen.

Onderzoeksresultaten

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van de onderzoeken per fase beschreven.

Aanleg bouwweg

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op onderhavige locatie licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, minerale olie en PCB's. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Presikhaaf II

Ter plaatse van Deltakwartier fase IIa is een geval van sterke bodemverontreiniging vastgesteld. (Dit deel ligt buiten het huidige bestemmingsplangebied). Er is wel een spot met minerale olie ter plaatse van de Grevelingenstraat 20.

Evaluatie Grevelingenstraat 20

Olieverontreiniging is voorafgaand aan de sloop verwijderd.

Fase IIIa

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op onderhavige locatie licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, minerale olie en PCB's. De ondergrond is licht verontreinigd met lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen.

Fase IIIb

Beschrijving van de resultaten van fase IIIB in deze toelichting is relevant omdat de fasering, zoals gehanteerd voor de bodemonderzoeken, licht afwijkt van de projectfasering. Hierdoor blijft een gedeelte van het betreffende bodemonderzoek van toepassing op het onderhavige plangebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met lood. Er zijn wel bijmengingen met puin en glas aangetroffen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood en minerale olie. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en 1,2-dichloorethenen.

Fase IV

Zintuiglijk zijn bij alle boringen in de bovengrond sporen tot zwakke puinbijmengingen en/of sporen met kooltjes waargenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met lood en plaatselijk met koper. In de ondergrond zijn plaatselijk voor lood en kobalt gehalten boven de generieke achtergrond waarden gemeten en in het grondwater is plaatselijk voor barium een licht verhoogd gehalte aangetroffen.

Fase V

Zintuiglijk zijn bij nagenoeg alle boringen in de bovengrond sporen puin aangetroffen. Plaatselijk zijn tevens in de bovengrond sporen tot zwakke bijmengingen met slakken waargenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond ter plaatse van boring B04 en B05 sterk is verontreinigd met PAK. Verder zijn in de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht verhoogde gehalten gemeten voor kobalt, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en minerale olie. De ondergrond is plaatselijk niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten gemeten voor barium.

Naar aanleiding van de geconstateerde verontreiniging met PAK en minerale olie in de zwak puinhoudende geroerde bovengrond tijdens het in februari 2015 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, is d.d. 19 november 2015 een nader bodemonderzoek uitgevoerd (Royal HaskoningDHV, nr. P&SBC4880-113-100R007F01). Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake is van licht puinhoudende geroerde bovengrond tot 1,1 a 1,3 m-ma. Er zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de betreffende interventiewaarden gemeten. Wel is nog een matige verontreiniging met PAK (boring 104 aangetroffen) Dit betekent dat hier geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Wel wordt aanbevolen om de lokaal sterk met PAK verontreinigde grond ter plaatse van boring B04 en B05 tot tenminste 1 m-mva te verwijderen. Voor het verwijderen van de PAK verontreiniging is een plan van aanpak ingediend, die door de gemeente Arnhem onder voorwaarden is goedgekeurd. De sanering is al uitgevoerd, het evaluatierapport is echter nog niet beschikbaar en ook nog niet goedgekeurd door de gemeente Arnhem.

Fase VIB en VII

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk in de bovengrond sporen tot zwakke bijmenging met puin en kooltjes aangetroffen. De bovengrond op onderhavige locatie is plaatselijk licht verontreinigd met lood, kobalt, nikkel, kwik, zink, PAK en PCB. De ondergrond bleek na uitsplitsing licht te zijn verontreinigd met lood, kobalt, nikkel, zink en PAK. Het grondwater bleek plaatselijk licht te zijn verontreinigd met barium.

Daarnaast liggen in de nabijheid van het bestemmingsplangebied de volgende grondwaterverontreinigingen:

- geval Raadsheerplein (4144);
- geval Schaapsdrift 51 e.o. (0083).

Het grondwater is hier sterk verontreinigd met VOCl.



Overweging

Het is niet aannemelijk dat deze geconstateerde verontreinigen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met uitzondering van de spots met PAK ter plaatse van boring B04 en B05 met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Omdat in de toekomst bij de herontwikkeling van de locatie waarschijnlijk grond vrijkomt, wordt gezien de kwaliteit aanbevolen om de zintuiglijk (en analytisch) verontreinigde bodem apart te houden van de 'schone' bodem. Uit de indicatieve toetsing aan de waarden en rekenregels uit het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit blijkt dat de bovengrond deels de kwaliteit klasse achtergrondwaarde heeft en deel in de klasse industrie valt. De kwaliteit van de ondergrond valt maximaal in de klasse industrie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande bestaat voor fase IIIb, IV, V, VIB en VII vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde herontwikkeling van de locatie. Wel dient de spots met PAK in deelgebied V verwijderd te worden omdat deze mogelijk wel risico's voor de volksgezondheid kunnen opleveren. De sanering hiervan is al uitgevoerd. Het evaluatierapport zal nog ter beoordeling moeten worden ingediend. Voor de overige gronden binnen het plangebied geldt dat voldoende gemotiveerd kan worden dat het plan uit oogpunt van bodemkwaliteit aanvaardbaar en uitvoerbaar is. In het kader van de bouwaanvraag kan actueel

onderzoek echter wel worden afgedwongen.

Bemalen binnen het plangebied is niet zondermeer toegestaan vanwege twee in de nabijheid gelegen grondwaterverontreinigingen. Mocht er bemalen moeten worden dan dient er afstemming plaats te vinden met de afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente Arnhem.

Voor het gebied is een grondstromenplan opgesteld.

5.2.8 Archeologie

Situatie plangebied

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (26 november 2015, Bijlage 6).

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in onderstaande tabel.

| Periode | Verwachting | Verwachte kenmerken vindplaats | Diepteligging sporen |
|-----------------------------------|--|--|---|
| Laat-paleolithicum - mesolithicum | onbekend | Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen | Onder de komafzettingen en het veen, in de top van de pleistocene afzettingen |
| Neolithicum - vroege middeleeuwen | laag, komklei (zuidelijk deel plangebied) middelhoog, spoelwaaierafzettingen (noordelijk deel plangebied) | Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen | Onder de jongste komafzettingen, in de spoelwaaierafzettingen, oudere komklei en het veen |
| Late middeleeuwen - nieuwe tijd | laag | Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen | Onder opgebracht pakket bouwzand |

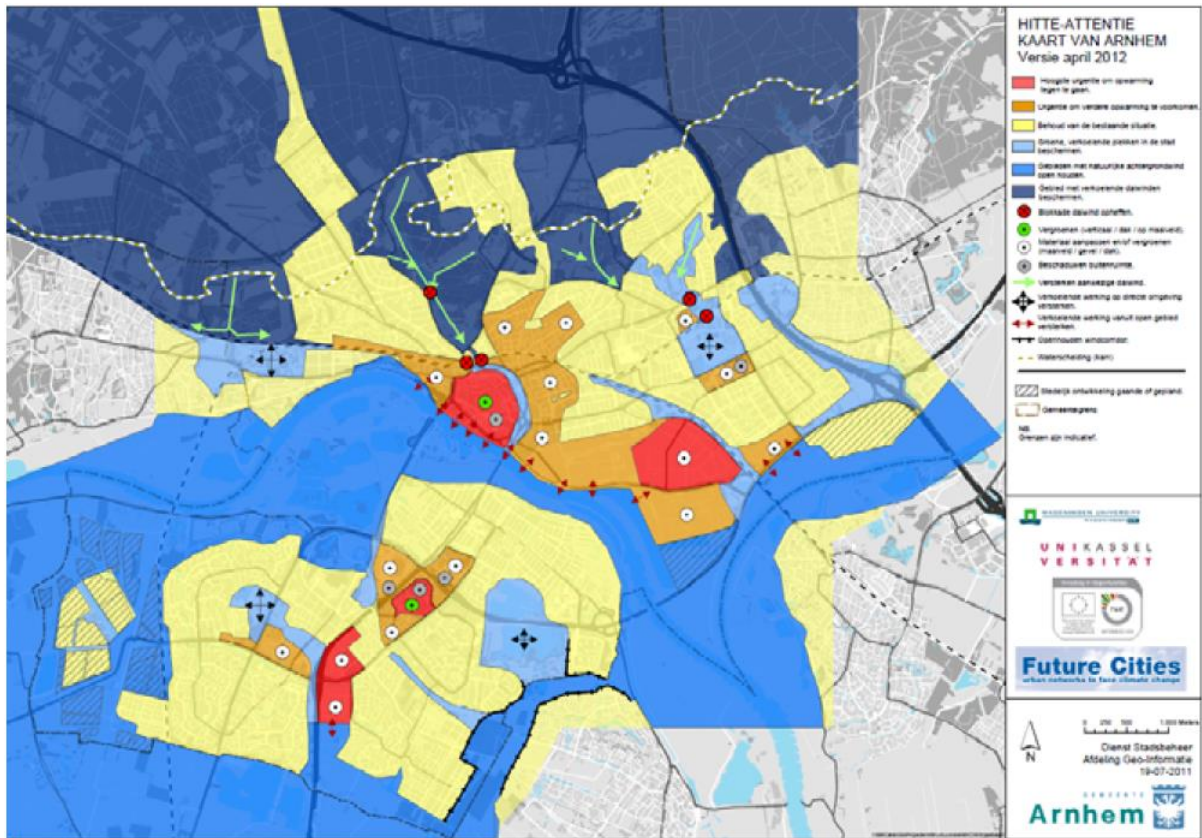
Conclusie

Op grond van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek wordt voor het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

5.2.9 Stadsklimaat

De klimaatbestendigheidambitie is voor wat betreft 'hitte in de stad' vertaald naar aanbevelingen voor de stad (zie afbeelding 5.5; de Hitte-attentiekartaart). De wijk Presikhaaf 2 is een woonwijk waar op dit moment sprake is van een goed (stads)klimaat; geel gebied op Hitte-attentiekartaart. Doel is de huidige goede situatie te behouden, wetende dat door bebouwing toe te voegen niet is te voorkomen dat er een verslechtering van het stadsklimaat ontstaat, maar die moet wel zo minimaal mogelijk worden gehouden.

Voor het plangebied betekent dit dat er moet worden ingezet op het realiseren van een gunstige verhouding tussen de nieuwe bebouwing (inclusief verharding) en het behoud van open groene en blauwe ruimte. Vuistregel is 50% bebouwing en verharding en 50% open groene en blauwe ruimte. Grote verdichting moet zoveel mogelijk worden voorkomen en gecompenseerd door vergroenen van bebouwde omgeving en buitenruimte, gebruik van zo min mogelijk verharding en gebruik van de juiste materialen.



Afbeelding 5.5 Hitte-attentiekarta van Arnhem

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. 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.

6.2.1 Inleidende regels

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

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

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, verkeer etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

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

1. Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. 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. Hierin is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen, met als doel dat er na de verwezenlijking van de bestemmingen in voldoende waterberging wordt voorzien, hetzij binnen het plangebied, hetzij erbuiten. De regeling vormt een waarborg daartoe, maar biedt flexibiliteit voor wat betreft de plaats en vorm van de waterberging en ook inzake het tijdstip waarop voldoende waterberging moet zijn gerealiseerd.
3. 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.
4. Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
5. Artikel 12 Overige regels
In dit artikel zijn regels met betrekking tot parkeren en laden en lossen opgenomen. Deze bepaling komt eveneens voort uit de komst van de Reparatiewet BZK 2014.

6.2.4 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.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

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

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

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

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

6.3.2 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;
- vergelijking vigerend bestemmingsplan zowel qua functie als qua bebouwing;

6.3.3 Groen

In het plangebied is openbaar groen aanwezig. Dit openbaar groen is bestemd als 'Groen' (artikel 3). Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren is niet toegestaan.

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

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan hebben deze gronden al de bestemming 'Groen'. Doordat een deel van de groenstructuur is veranderd, heeft de groenstructuur rondom fase L nu ook een bestemming 'Groen' gekregen.

6.3.4 Groen - Landschap en park

De openbare ruimte binnen het plangebied is bestemd als 'Groen – Landschap en park'. De voor Groen – Landschap en park aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding, en fiets- en wandelpaden en speelvoorzieningen van beperkte omvang.

Bebouwing binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past tot een maximale hoogte van 3 m. Daarnaast is opgenomen dat er voldoende ruimte binnen de bestemming moet zijn voor de berging van water.

Vergelijking met het vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan heeft een deel van deze gronden de bestemming 'Groen - Park'. Om voldoende ruimte te hebben voor waterberging worden nu ook gronden meegenomen die in het vigerende bestemmingsplan een bestemming 'Groen' hebben.

6.3.5 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt algemeen 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.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In het vigerend bestemmingsplan hebben deze gronden al de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Doordat een deel van de verkeerstructuur is veranderd, heeft de veranderde verkeerstructuur ook de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.

6.3.6 Wonen

Functie

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

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

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

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee zones te onderscheiden: de bouwzone en de onbebouwde zone.

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

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

Voor een groot deel van de bouwzone geldt een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Deze gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter, exclusief kap. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag.

Hoogte van woningen

In het plangebied komen verschillende type woningen voor. Het betreft hier rijwoningen bestaande uit drie of vier bouwlagen en appartementencomplexen bestaande uit maximaal acht bouwlagen (afhankelijk van de maximaal toegelaten bouwhoogte).

Akoestische afscherming

Bij twee bouwblokken is het nodig - met het oog op het verlenen van een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder - een akoestische afscherming te realiseren, teneinde een geluidluwe buitenruimte te kunnen creëren. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen (sba-1) die verwijst naar een daartoe strekkende bepaling in de specifieke gebruiksregels. In beginsel is hier een geluidwerende muur gedacht, maar de regeling biedt mogelijkheden om ook op andere wijze een geluidluwe buitenruimte te bereiken.

Vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan waren de woningen al bestemd als 'Wonen'. De maximum bouwhoogtes en de positionering van de bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn veranderd omdat het stedenbouwkundig plan is gewijzigd.

6.4 Handhaving

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

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

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

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

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

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

6.5 Exploitatie

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

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer hoofdgebouwen, bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²).

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningen en openbaar gebied. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk. Grondeigenaar van het gebied is woningbouwcorporatie Portaal.

De gemeente heeft met deze eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is ondermeer geregeld dat zij een financiële bijdrage aan de gemeente voldoen ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro.

Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

6.6 Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de ontwikkeling van het Deltakwartier is door de gemeente met woningbouwcorporatie Portaal een realisatieovereenkomst getekend. Hierin zijn naast afspraken over samenwerking, programma en planning en dergelijke ook financiële afspraken gemaakt. Woningbouwcorporatie Portaal beschikt over de middelen om deze ontwikkeling te realiseren. De ontwikkeling is financieel haalbaar.

Hoofdstuk 7 Procedure

Over het concept-bestemmingsplan vindt vooroverleg plaats. De terinzagelegging vindt plaats aan de hand van het ontwerp-bestemmingsplan.

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Bijlagen

| | |
|------------------|---|
| Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek |
| Bijlage 2 | Quickscan externe veiligheid |
| Bijlage 3 | Quickscan flora en fauna Presikhaaf II Deltakwartier |
| Bijlage 4 | Notitie waterhuishouding Deltakwartier |
| Bijlage 5 | (Verkennde) bodemonderzoeken |
| Bijlage 6 | Archeologisch bureauonderzoek |

Regels
van het bestemmingsplan
Deltakwartier
(plannummer: NL.IMRO.0202.851-0201)

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 63 |
| Artikel 1 | Begrippen | 63 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 66 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 67 |
| Artikel 3 | Groen | 67 |
| Artikel 4 | Groen - Landschap en park | 67 |
| Artikel 5 | Verkeer - Verblijfsgebied | 68 |
| Artikel 6 | Wonen | 68 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 71 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 71 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 71 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 71 |
| Artikel 10 | Algemene aanduidingsregels | 71 |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels | 71 |
| Artikel 12 | Overige regels | 72 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 73 |
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 73 |
| Artikel 14 | Slotregel | 73 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Deltakwartier met identificatienummer NL.IMRO.0202.851-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 en/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 en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bebouwingspercentage

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

1.7 bed and breakfast

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

1.8 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten 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 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

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 bouwlaag

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 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 wordt hieronder niet begrepen.

1.20 gebouw

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 internetverkoop

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

1.24 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.25 onderbouw

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

1.26 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.)

1.27 overig bouwwerk

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

1.28 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.

1.29 prostitutie

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

1.30 prostitué(e)

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 standplaats

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

1.34 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.

1.35 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).

1.36 werkplek

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

1.37 wijk

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

1.38 wonen

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

1.39 woning

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

1.40 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 (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals speeltoestellen, voorzieningen ten behoeve van de fiets- en wandelpaden etc. worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 4 Groen - Landschap en park

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschap en park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve-, speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden;
- d. fiets- en wandelpaden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de bestemming, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
 1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
 2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
- b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;

- e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- f. het ophogen van gronden;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden.
- h. Het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m²;

4.4.1 *Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht*

Het in lid 4.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 4.1;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

4.4.2 *Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 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. nutsvoorzieningen;
- g. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

5.2 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 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
 1. groen- en speelvoorzieningen;
 2. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
 3. verblijfsgebieden.

6.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum bouwhoogten en het bepaalde onder b, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

- b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen:
1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:
 - uitbreiding van de de hoofdbebouwing, tot een maximum bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
 - andere bijbehorende bouwwerken, met een maximum bouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;
- waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

| oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel | maximale oppervlakte bouwwerken |
|--|---|
| < 90 m ² | 50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel met een minimum van 20 m ² |
| 90-150 m ² | 45 m ² |
| 150-300 m ² | 55 m ² |
| 300-500 m ² | 65 m ² |
| 500-1000 m ² | 75 m ² |

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het in lid 6.2 onder b. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m² met maximaal 25 m² mits:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

- 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 6.4.1 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.

6.4.2 Geluidhinder

- a. In aanvulling op het bepaalde in lid 10.1 mogen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies uitsluitend in gebruik worden genomen:
 1. indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde inzake wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai, of
 2. in overeenstemming met een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder, met inbegrip van de daarbij gestelde voorwaarden, en/of
 3. door het nemen van bouwkundige maatregelen aantoonbaar in een aanvaardbare geluidssituatie wordt voorzien, dit met inachtneming van het bepaalde in 6.2 Bouwregels en 6.3 Afwijken van de bouwregels;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' geldt, in aanvulling op het bepaalde in sublid 6.4.2, sub a, onder 3, dat mede moet worden voorzien in een akoestische afscherming, waarvan de bouwhoogte tenminste 2 m moet bedragen, maar niet hoger mag zijn dan akoestisch noodzakelijk.
- c. Onverminderd het bepaalde in sublid 6.4.2 onder a. geldt dat, in afwijking van het bepaalde in

sublid 6.4.2, onder b een alternatieve maatregel is toegestaan indien wordt aangetoond dat met die alternatieve maatregel eveneens in een aanvaardbare geluidssituatie wordt voorzien.

6.4.3 Waterberging

- a. Voor de verwezenlijking van de bestemming moet worden voorzien in voldoende waterberging, waarbij geldt dat de binnen het plangebied te realiseren waterberging aanwezig moet zijn binnen één jaar na ingebruikname van de eerste nieuw gebouwde woning, die op basis van dit bestemmingsplan is vergund.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien op andere wijze is voorzien (of kan worden voorzien) in voldoende waterberging voor de verwezenlijking van het plan.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de in sub a gestelde termijn indien er dringende redenen of omstandigheden zijn, waardoor de gestelde termijn van één jaar redelijkerwijs niet gevergd kan worden.

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

Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.

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 thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;
- c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

10.1.1 *Aanduidingsregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

10.1.2 *Bouwregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat er geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies mogen worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder of de voorwaarden opgenomen in het besluit hogere grenswaarden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;

2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 8.1 onder a. mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken), galerijen, overkragende elementen of ondergeschikte kopgevels;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemaal, 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 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.
5. 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.

Artikel 12 Overige regels

- a. Indien de omvang of bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Arnhemse beleidsregels voor parkeren daartoe opgenomen normen;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b.:
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of;
 2. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 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.

13.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 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.

13.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Deltakwartier.