

Bestemmingsplan Utrechtseweg 280-284

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Planhistorie en proces	7
1.3	Ontwerp-bestemmingsplan	9
1.4	Situering en begrenzing plangebied	9
1.5	Opzet van het bestemmingsplan	10
1.6	Geldend bestemmingsplan	10
1.7	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	13
2.1	Historische ontwikkeling	13
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	13
Hoofdstuk 3	Wettelijk- en beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Ruimtelijk beleid	15
3.2.1	Rijks-, Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2.2	Gemeentelijk beleid	17
3.3	Woonbeleid	18
3.4	Welstandsbeleid	18
3.5	Verkeersbeleid	19
3.5.1	Rijksbeleid	19
3.5.2	Provinciaal beleid	19
3.5.3	Gemeentelijk beleid	20
3.6	Milieu- en omgevingsbeleid	20
3.6.1	Geluid	20
3.6.2	Luchtkwaliteit	21
3.6.3	Hinder	22
3.6.4	Externe veiligheid	22
3.6.5	Groen en ecologie	22
3.6.6	Water	24
3.6.7	Bodem	25
3.6.8	Cultuurhistorie en archeologie	25
3.7	Economisch beleid	27
3.7.1	Wijkeconomie	27
3.7.2	Detailhandel	27
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden en beschrijving nieuwe situatie	29
4.1	Randvoorwaarden	29
4.2	Programmatie aspecten	30
4.2.1	Programma	30
4.2.2	Toets aan het economisch beleid	30
4.2.3	Toets aan het Wijkactieplan Heijenoord / Lombok	32
4.2.4	Distributieplanologisch onderzoek supermarkt	32
4.2.5	Toets aan de ladder van duurzame verstedelijking	33

4.3	Planbeschrijving	35
4.3.1	Stedenbouwkundige inpassing	35
4.3.2	Verkeerskundige uitgangspunten	37
4.3.3	Parkeren	38
4.3.4	Spar	39
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Wet geluidhinder	41
5.3	Luchtkwaliteit	41
5.3.1	Toets NIBM	41
5.3.2	Toets grenswaarden	42
5.3.3	Conclusie	42
5.4	Hinder	42
5.4.1	Algemeen	42
5.4.2	Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen	43
5.4.3	Maximale geluidsbelastingen	43
5.4.4	Geluidsbelastingen als gevolg van indirecte hinder	43
5.4.5	Maatregelen als gevolg van de geluidssituatie	43
5.4.5.1	Utrechtseweg 284, monumentale villa	
5.4.5.2	Utrechtseweg 286	
5.4.5.3	Flat Utrechtseweg	
5.4.6	Voorwaarden in dit bestemmingsplan	45
5.4.7	Conclusie	45
5.5	Externe veiligheid	46
5.6	Groen en ecologie	46
5.6.1	Flora en fauna	46
5.6.2	Groenplan	46
5.6.3	Conclusie	47
5.7	Water	47
5.7.1	Analyse	47
5.7.2	Opvang en berging regenwater	48
5.7.3	Infiltratie van regenwater	49
5.8	Bodem	51
5.9	Archeologie	52
5.10	Cultuurhistorie	53
Hoofdstuk 6	Ruimtelijke afweging	55
6.1	Juridische vergelijking	55
6.1.1	Geldend bestemmingsplan 'Lombok - Hulkestein - Utrechtseweg'	55
6.1.2	Bestemmingsplan Utrechtseweg 280-284	56
6.1.3	Juridische vergelijking (retrospectieve toets)	57
6.1.4	Conclusie	57
6.2	Ruimtelijke afweging	57
6.2.1	Conclusie	59

Hoofdstuk 7	Planbeschrijving en -verantwoording	61
7.1	Inleiding	61
7.2	Opzet van de regels	61
7.2.1	Inleidende regels	61
7.2.2	Bestemmingsregels	61
7.2.3	Algemene regels	62
7.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	62
7.3	Verantwoording van de regels	62
7.3.1	Afzonderlijke bestemmingen	62
7.3.2	Centrum	63
7.3.3	Detailhandel	63
7.3.4	Gemengd - 1	63
7.3.5	Gemengd - 2	63
7.3.6	Groen	64
7.3.7	Tuin	64
7.3.8	Verkeer	64
7.3.9	Overige regels	64
7.4	Handhaving	64
7.5	Economische uitvoerbaarheid	65
7.5.1	Gemeentelijk kostenverhaal	65
7.5.2	Economische uitvoerbaarheid	66
Hoofdstuk 8	Procedure	67
8.1	Vorbereiding	67
8.2	Vooroverleg	67
8.3	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	67
	Bijlagen bij toelichting	69
Bijlage 1	Gebiedsvisie Spoorzone West	69
Bijlage 2	Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021	69
Bijlage 3	DPO supermarkt Utrechtseweg Arnhem	69
Bijlage 4	Rekenresultaten kruispunt	69
Bijlage 5	Verkeersgevolgen Oranjestraat en Brouwerijweg	69
Bijlage 6	Luchtkwaliteitsonderzoek	69
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek supermarkt Utrechtseweg	69
Bijlage 8	Onderzoek Flora en fauna	69
Bijlage 9	Geohydrologisch onderzoek en watertoets	69
Bijlage 10	Verkendend bodemonderzoek, Utrechtseweg 282	69
Bijlage 11	Beschrijving monument Utrechtseweg 284	69
Bijlage 12	Procesdocument	69
Bijlage 13	Programma van Wensen	69
Bijlage 14	Stedenbouwkundig plan	69



Aanzicht ontwikkellocatie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Apollo IX Project- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V. is voornemens om de wijk economie in de omgeving Lombok, Klingelbeek, Utrechtsestraat een impuls te geven. Hierbij wordt de voormalige garage Hegeman, op de hoek van de Utrechtseweg met de Oranjestraat, getransformeerd tot een supermarkt met aanvullende voorzieningen. In het plan staan de economische potenties van de wijk en haar bewoners centraal, zodat de ontwikkeling maximaal kan bijdragen aan de economische vitaliteit en de leefbaarheid van de wijk.

In de planvorming, de uitvoering en het gebruik wordt fors ingezet op de verbinding met de wijk. Op die manier kan ook de bestaande bedrijvigheid langs de Oranjestraat profiteren van de aantrekkelijke werking van de supermarkt. Goed functionerende voorzieningen dragen immers bij aan de werkgelegenheid en levendigheid van de wijk. De banen die ontstaat bieden vervolgens ruimte voor zelfontplooiing van zowel de ondernemers als werknemers in deze bedrijven. Door het creëren van een prettige verblijfsruimte in het gebied en ruimte te bieden aan horeca, creatieve en dienstverlenende bedrijvigheid en ambulante handel kan het terrein tevens als ontmoetingsplek voor de wijk functioneren. Hierdoor ontstaat een plek die bijdraagt aan de sociale cohesie en het ondernemersklimaat van de wijk.

De hiervoor beschreven ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat'. Om die reden is een nieuwe bestemmingsplan opgesteld, die de ontwikkeling wel mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is al eerder in procedure gebracht. Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

1.2 Planhistorie en proces

Het terrein en de opstallen van het voormalige garagebedrijf Hegeman staan al enkele jaren leeg. In deze periode is bij de gemeente verschillende keren geïnformeerd naar ontwikkelingsmogelijkheden op dit terrein. Dit heeft echter niet tot concrete voorstellen geleid. In het najaar van 2010 heeft de ontwikkelaar zich bij de gemeente gemeld met het verzoek een supermarkt te kunnen ontwikkelen op deze locatie. Op dit verzoek heeft een ambtelijke en bestuurlijke draagvlaktoets plaats gevonden. Tijdens dit proces zijn verschillende planconcepten de revue gepasseerd. Dit varieerde van een supermarkt op maaiveld met parkeren op het dak tot een ondergrondse supermarkt met parkeren op maaiveld.

In 2012 is een bestemmingsplan in procedure gebracht voor een ondergrondse supermarkt (met parkeren op maaiveld) en behoud van de monumentale villa aan de Utrechtseweg 284 (gemeentelijk monument). Ten aanzien van dit ontwerp-bestemmingsplan zijn destijds 141 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op de geboden bouw mogelijkheden op het terrein, maar onder andere ook op de verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van de supermarkt en de als gevolg daarvan optredende geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit.

Hoewel na de publicatie van een ontwerp-bestemmingsplan normaliter de vaststelling van een bestemmingsplan volgt, heeft de gemeenteraad destijds besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Naar aanleiding van de vele zienswijzen heeft het gemeentebestuur aangegeven, dat de ontwikkelaar samen met de buurt tot een nieuw bouwplan moest komen.

Dit heeft ertoe geleid dat de ontwikkelaar vanaf 2013 in goed overleg met de wijk een planproces is gestart, met als insteek de versterking van de wijk economie met als trekker een full-service wijksupermarkt.

Het proces om de wijkeconomie te versterken is van meet af aan opgezet in overleg met belanghebbenden. De gemeente volgde het proces op afstand. Het projectteam heeft een aanpak opgesteld, welke is voorgelegd aan het Wijkteam Arnhem-West en de Buurtvereniging Hoogstede-Klingelbeek. Kern van de aanpak, en meteen ook het startpunt van het proces, was het formeren van een klankbordgroep en het zoeken naar mensen om in een klankbordgroep plaats te nemen. Hierbij is een zorgvuldige bemensing nagestreefd, waarbij is gelet op kwaliteiten van de personen, hun onafhankelijkheid en een goede spreiding over de buurt. Bovendien was ook de aanwezige wijkeconomie (o.a. de winkeliers) vertegenwoordigd in de klankbordgroep.

Na een aftrapbijeenkomst, waarin het accent vooral lag op het begrip wijkeconomie, is veel overleg gevoerd met de klankbordgroep over alle overige aspecten. In oktober 2013 heeft een gedeelte van de Klankbordgroep het terrein bezichtigd. Daarnaast werden tussen september 2013 en maart 2014 in totaal zes vergaderingen en twee workshoprondes belegd. De workshops waren ingedeeld naar de thema's:

- Wijkeconomie, werkgelegenheid en samenwerking;
- Verkeer, parkeren en overlast;
- Stedenbouw, architectuur en inpassing.

De uitkomsten van de workshops zijn met elkaar gedeeld en verwoord in drie deelprogramma's van wensen. De wensen beperkten zich niet louter tot programmatische of ruimtelijke aspecten, maar richtten zich ook op het economische en sociaal-maatschappelijke domein. Voor een totaaloverzicht van de wensen en het proces wordt verwezen naar het procesdocument en het programma van wensen die beiden als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. Hieronder zijn per thema de belangrijkste wensen weergegeven voor de herontwikkeling van het gebied.

Wijkeconomie, werkgelegenheid en samenwerking

Wensen klankbordgroep:

- Naast de supermarkt moet ruimte worden geboden aan aanvullende bedrijvigheid, denk hierbij o.a. aan een restaurant, een biologische winkel of kraam, bakker, viskraam, een fitness of fysio, maar ook een standplaats voor een marktkraam;
- Er moet samenwerking mogelijk zijn met zzp-ers en andere ondernemers in de wijk;
- Een sterke relatie moet worden gelegd tussen de entree van de supermarkt en de winkelstructuur van de Oranjestraat;
- De werkgelegenheid van de supermarkt moet ten goede komen aan de wijk;
- Een ontmoetingsplek in de vorm van een horecavoorziening met terras, waar ook zzp-ers kunnen werken, moet worden gerealiseerd.

Verkeer, parkeren, overlast

Wensen klankbordgroep:

- Er moeten meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan de gemeentelijke parkeernorm voorschrijft, zodat geen parkeeroverlast ontstaat in de wijk;
- Aan de Oranjestraat moet parkeergelegenheid komen voor mindervaliden;
- Het parkeren moet ondergronds worden opgelost, omdat het geluidsoverlast, lichthinder, stank en fijnstof vermindert;
- De Oranjestraat mag niet bereikbaar zijn met winkelwagens;
- Een groen dak moet worden aangebracht op het dak van de supermarkt;
- De lichthinder moet tot een minimum worden beperkt.

Stedenbouw, architectuur en inpassing

Wensen klankbordgroep:

- De voorkant van de supermarkt met de kassazone en tapis roulant moet zoveel mogelijk gericht zijn op de Oranjestraat;
- Langzaam verkeer en autoverkeer moeten elkaar niet kunnen kruisen;
- Laden en lossen moet inpandig worden gerealiseerd;
- Behoud van de villa;
- De supermarkt moet een groene zuidgevel krijgen;
- Het terrein tussen de supermarkt en de Utrechtseweg moet een parkachtige inrichting krijgen en er moet worden uitgegaan van behoud van de bomen op het perceel;
- De hoogte van de supermarkt aan de zijde van de Alexanderstraat mag niet hoger zijn dan de aanwezige muren;
- Bij behoud van Utrechtseweg 280-282 (bestaande hoekpand) moet worden gekozen voor een publieke functie.

Het totale programma van wensen is in het voorjaar van 2014 aan de gemeente voorgelegd. Vervolgens is het programma van eisen in overleg met de klankbordgroep ruimtelijk vertaald in een stedenbouwkundige inrichtingsschets. De belangrijkste wijzigingen in dit ontwerp ten opzichte van het 'oude plan' betreffen:

- Er wordt een bovengrondse supermarkt gerealiseerd, met een ondergrondse parkeergarage. Voordeel van de ondergrondse parkeergarage is dat het gebruik ervan geen geluidsoverlast of andere milieuhinder genereert;
- De inrit van het perceel is verplaatst naar de westzijde van de Villa (Utrechtseweg 284), waardoor langzaam en snel verkeer elkaar niet kruist;
- Aan de voorzijde van het perceel aan de Utrechtseweg wordt een aangename verblijfsruimte met een robuuste groene inrichting gecreëerd, met de mogelijkheid voor ontmoeting. Een beoogde marktkraam moet ter plaatse zorgvuldig worden ingepast;
- In het ontwerp wordt de vestiging van verschillende wijkondersteunende en wijkeconomieversterkende voorzieningen in de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt, waaronder ruimte voor zzp-ers.

Met het nieuwe plan wordt aan een groot deel van de oorspronkelijk bezwaren tegemoet gekomen. Voor een integrale beschrijving van het nieuwe plan en de verschillende onderdelen, wordt verwezen naar hoofdstuk 4, waar het plan nader wordt toegelicht.

1.3 Ontwerp-bestemmingsplan

Ten aanzien van het bestemmingsplan dat in 2012 als ontwerp in procedure werd gebracht, zijn destijds 141 zienswijzen ingediend. Vanwege de reactie van omwonenden en andere belanghebbenden heeft de gemeenteraad destijds geoordeeld, dat er vanwege een gebrek aan draagvlak van vaststelling van dat bestemmingsplan geen sprake kon zijn. De gemeenteraad heeft de ontwikkelaar de opdracht meegegeven een plan te ontwikkelen in samenspraak met de buurt.

De afgelopen twee jaar is gewerkt aan een gedragen ontwerp voor de supermarkt en directe omgeving. De meeste omwonenden en andere belanghebbenden hebben aangegeven te kunnen instemmen met het nieuwe ontwerp voor de supermarkt, alsmede de gevolgen van de realisatie van dat bouwplan.

Normaliter volgt na de tervisielegging van een ontwerp-bestemmingsplan de al dan niet gewijzigde vaststelling van dat plan. In dit geval heeft het gemeentebestuur van Arnhem er vanwege het grote aantal zienswijzen, alsmede de aard en omvang van de wijzigingen in het bouwplan sinds 2012, er echter voor gekozen opnieuw een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284' is november 2016 ter inzage gelegd.

1.4 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het terrein van de voormalige garage Hegeman aan de Utrechtseweg 280-284 in Arnhem. Daarnaast is het perceel aan de Oranjestraat, waarop de Spar is gevestigd, opgenomen in dit bestemmingsplan. De exacte begrenzing is op de verbeelding (plankaart) weergegeven. Het plangebied ter plaatse van het garagebedrijf wordt gekenmerkt door enkele bestaande opstallen van het voormalige garagebedrijf (inclusief twee appartementen) en een vrijstaande villa (gemeentelijk monument) op het terrein.

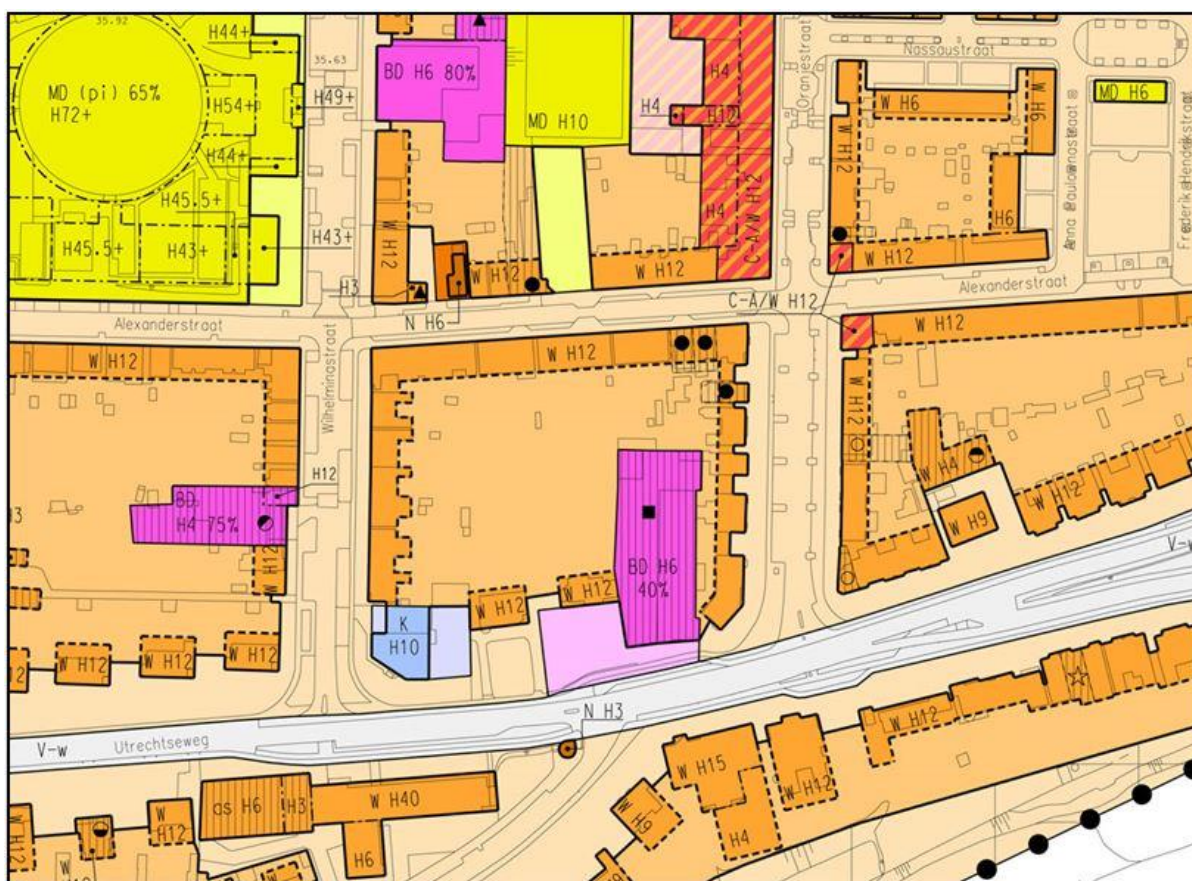
1.5 Opzet van het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012. Het SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

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

1.6 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtseweg'. Dit nieuwe bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284' zal het bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtseweg' voor dit gebied herzien.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat'

In het bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat' heeft de locatie waar de nieuwe supermarkt zal worden gevestigd de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Woondoeleinden' (zie voorgaande afbeelding). De bedrijfsbestemming geldt voor het oostelijk deel van het terrein en voor het terrein voor de villa. De villa zelf en de gronden hierachter, zijn bestemd als 'Woondoeleinden'.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan, die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst, verkeers- en groenvoorzieningen, straatmeubilair en horeca ondergeschikt aan deze bestemming, zoals een bedrijfskantine. Door een aanduiding op de plankaart is binnen deze bestemming tevens een garagebedrijf toegestaan.

Binnen de woonbestemming zijn verscheidene woonvormen mogelijk zoals gezinsbewoning, kamerbewoning, et cetera. Ook bijzondere woonvormen zijn toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Dat betekent dat een deel van het terrein bebouwd mag worden en dat een deel onbebouwbaar is. Het deel achter de villa is bestemd als 'woondoeleinden' en valt binnen de 'bebouwbare zone'. Dat betekent dat hier uitsluitend aan- en bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan met een in de voorschriften opgenomen maximum oppervlak (afhankelijk van de grootte van de bebouwbare zone).

Ter plaatse van de Spar geldt de bestemming Centrumdoeleinden –A- / Woondoeleinden. Het perceel is hiermee nu bestemd voor maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven, detailhandel, kantoren, horeca – A t/m C en woondoeleinden. Hierbij wordt opgemerkt dat de bouwlagen boven de begane grond uitsluitend zijn bestemd voor woondoeleinden.

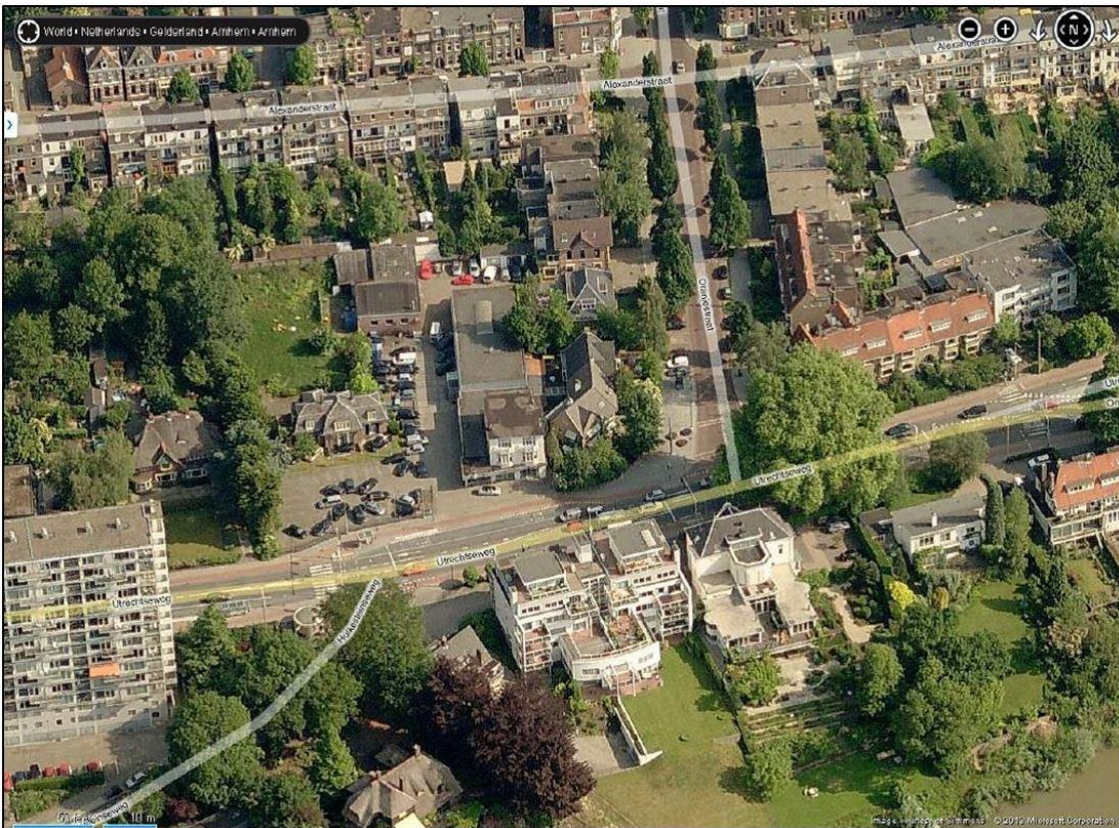
In paragraaf 6.1 wordt ingegaan op de verschillen tussen het vigerende en nieuwe bestemmingsplan.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van (de omgeving van) het plangebied beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 worden de verschillende beleidstukken besproken die van invloed zijn op het plan. In Hoofdstuk 4 wordt het plan zelf toegelicht waarbij allereerst wordt ingegaan op de randvoorwaarden die in de planontwikkeling zijn meegenomen. Deze randvoorwaarden komen voor een groot deel voort uit het planproces met de buurt, maar bestaan ook uit beleidsmatige randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, ecologie, bodem et cetera. In Hoofdstuk 6 wordt de nieuwe planologische situatie vergeleken met de huidige planologische situatie en wordt afgewogen waarom het verantwoord is om dit nieuwe bestemmingsplan vast te stellen. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgelegd hoe het bestemmingsplan is opgebouwd en wordt nader ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen. Tevens is in dit hoofdstuk een paragraaf gewijd aan de wijze waarop het bestemmingsplan wordt gehandhaafd en de economische onderbouwing van het plan. Tenslotte komt in hoofdstuk 8 de procedure van het bestemmingsplan aan bod.



Historische kaart uit 1912



Vogelvlucht van de ontwikkellocatie met garagebedrijf Hegeman nog in bedrijf

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het projectgebied en haar omgeving. In paragraaf 2.1 wordt allereerst ingegaan op de historische ontwikkeling van de locatie en de omgeving.

2.1 Historische ontwikkeling

De ontstaansgeschiedenis van de Utrechtseweg e.o. gaat terug tot in de Middeleeuwen waarin zich reeds een bescheiden nederzetting Hulkesteyn ten zuiden van de Utrechtseweg ontwikkelde. Van oudsher bevinden zich de landgoederen Hulkestein en Klingelbeek in het gebied. Het ten noorden van de Utrechtseweg gelegen gebied, dat in gebruik was als bouwland, bos en park veranderde sterk door de aanleg van de spoorlijn Arnhem-Amsterdam in 1845. In het gebied, dat ingeklemd lag tussen de spoorlijn en de Utrechtseweg, werden in het laatste kwart van de 19de eeuw de Koepelgevangenis en het Elisabeth Gasthuis gebouwd. Aan weerszijden van de Utrechtseweg, later ook aan de nieuw aangelegde Hulkesteinseweg, werden eveneens grote vrijstaande of dubbele villa's gebouwd.

De arbeiderswijk Lombok werd tussen 1894 en 1909 gerealiseerd. De stedenbouwkundige opbouw met rechte noord-zuid en oost-west georiënteerde woonblokken aan brede straten met gescheiden rijbanen en middenbermen is nu nog duidelijk zichtbaar. Vanwege de geïsoleerde ligging, werd de wijk van voorzieningen als winkels, een bewaarschool en een badhuis voorzien. Later werden in de overige straten lange reeksen aaneengeschakelde beneden- en bovenwoningen gebouwd. In de loop van de 20^e eeuw werd de Utrechtseweg een belangrijke uitvalsweg van de stad. Langs die weg werden onder meer kantoor- en flatgebouwen gebouwd.

Uit kaartmateriaal van begin 20^e eeuw blijkt dat de villa, het huidige hoekpand en de hoekwoning aan de Oranjestraat, alsook de omliggende bebouwing, allen ontwikkeld en gebouwd zijn tussen 1912 en 1936. De monumentale villa is "omgekeerd" gebouwd, met de entree naar het noorden en de woonkamer naar de Utrechtseweg. Dit, om uitzicht te hebben op de Rijn (recht voor de aansluiting van de Hulkesteinseweg gebouwd) en deels ten behoeve van een tuingerichte woonkamer met een tuin op het zuiden. De rooilijn van deze villa springt terug ten opzichte van de overige bebouwing aan de Utrechtseweg.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Lombok is één van de eerste voorbeelden in Nederland van woningbouw die beïnvloed werd door de vernieuwingen in Groot-Brittannië, te weten de tuinstadgedachte. De wijk kent een rechthoekig stratenpatroon. Bijzonder zijn vooral de brede straatprofielen met rijbanen die door middenbermen worden gescheiden.

De ruimtelijke structuur in het plangebied kenmerkt zich enerzijds door villa's met grote tuinen gelegen aan de Utrechtseweg en anderzijds door een rechthoekige stratenpatroon, waarbij op sommige plekken bijzondere gebouwen dan wel bijzondere functies zijn (waren) gesitueerd.

Het plangebied van de nieuwe supermarkt valt in het bouwblok dat wordt omsloten door de Utrechtseweg, Oranjestraat, Alexanderstraat en Wilhelminastraat. De bebouwing rondom de ontwikkellocatie bestaat voornamelijk uit woningen.

Op de locatie Utrechtseweg 280-284 was tot enkele jaren geleden een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf bestond uit een showroom, een opstelplaats voor nieuwe - en gebruikte auto's en een autoreparatiebedrijf. De hoofdonthoening van het bedrijf vond plaats via de Utrechtseweg. Er was een tweede secundaire onthoening via de Oranjestraat. De monumentale villa (gemeentelijk monument) op het terrein maakte onderdeel uit van het bedrijf en werd voornamelijk als kantoor gebruikt. In het gebouw ten oosten van de villa aan de Utrechtseweg zijn op de verdieping twee woningen (appartementen) aanwezig.

Het huidige terrein is vrij desolaat en detoneert in het historische beeld van de villa's, met de groene voorruimtes en grote achtertuinen, gelegen aan de Utrechtseweg. Dit komt onder andere doordat de bestaande gebouwen zijn gesloopt. Het gebied bevat nauwelijks vegetatie, is grotendeels verhard en bevat naast de rand met bomen aan de westzijde van het perceel, verder alleen gras en enkele kleine bomen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.



Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Oranjestraat. Deze straat vormt van oudsher de centrale as waar winkels aan zijn gesitueerd evenals enkele horecabedrijven en nog wat aanvullende bedrijvigheid. De allure als winkelstraat is er echter niet meer. Op sommige locaties is zichtbaar dat de oorspronkelijke winkelfunctie is vervangen door de woonfunctie. Naast de zichtbare bedrijvigheid zijn er in de omgeving ook veel, vooral kleine, bedrijven gevestigd in woonpanden. Hier zijn opmerkelijk veel ondernemingen bij die een heel eigentijdse opzet hebben (webshop, gebruik social media, combinatie retail met ambacht en of dienstverlening, en het bieden van kwalitatief hoogwaardige kennis). De ondernemers hebben klanten in de eigen wijk maar ook veel daarbuiten. Een groot deel van deze ondernemers maakt deel uit van het netwerk WestKracht 13!. WestKracht 13! heeft in 2014 een eigen ondernemersvereniging opgericht, die begin 2015 al bestaat uit ongeveer 40 leden, waaronder ook bestaande winkeliers. De ondernemersvereniging heeft mede als doel om de wijk economie te versterken. Vanuit de ondernemers is er een grote behoefte aan een netwerkllocatie.

Aan de Oranjestraat is momenteel een Spar aanwezig. De ondernemer van de Spar heeft aangegeven op korte termijn de winkel te willen sluiten. Een duurzame voortzetting van de bestaande Spar is, gelet op het feit dat de winkelformule (buurtfunctie) verliest aan concurrentiekracht (schaalvergroting), niet realistisch. Mogelijkheden om de nieuwe supermarkt de Spar uit te breiden, zijn er niet. Het vorenstaande brengt met zich mee dat er sprake is van nut en noodzaak voor een nieuwe supermarkt in de wijk Lombok. In overleg met de eigenaar van de Spar en in lijn met een privaatrechtelijke overeenkomst die hiertoe is gesloten, wordt de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt op de locatie van de Spar daarom uitgesloten in dit bestemmingsplan. Dit is in lijn met de uitkomsten van het ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek.

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 verbeelding en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijks-, Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het nationaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012). De SVIR schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector 'Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen, die zijn in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als: Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader gedefinieerd. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen'.

De ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De ladder gaat ervan uit dat invulling van ruimtebehoefte in het algemeen het beste op het niveau van de regio kan worden afgewogen. Een regio is niet geografisch of politiek-bestuurlijk bepaald maar is afhankelijk van de specifieke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. De juridische regeling luidt als volgt:

Artikel 3.1.6 tweede lid:

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

er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie. Een groot deel van de bestaande bebouwing van het voormalige autogaragebedrijf wordt gesloopt en op de vrijgekomen locatie wordt een supermarkt, horeca, en een (dag)winkel of (creatieve en dienstverlenende) bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling moet beschouwd worden als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan de ladder moet worden doorlopen. In paragraaf 4.2.5 wordt hier nader op ingegaan.

Omgevingsvisie

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- Een duurzame economische structuurversterking:
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
Dit doel betekent vooral:
 1. ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
 2. uitgaan van doelen, niet van regels, zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 3. een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruik functies; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 4. een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:
Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.

Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.

Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Omgevingsverordening

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland gewijzigd vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De voor dit plan relevante regel betreft

artikel 2.3.3.1 (Detailhandel). In dit artikel is opgenomen dat in een bestemmingsplan geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk worden gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandel structuur. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Arnhem 2020-2040

Op 10 december 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Arnhem 2020, doorkijk 2040' vastgesteld. In de structuurvisie worden op de eerste plaats een aantal principes benoemd die van belang zijn voor de ruimtelijke koers van de stad. Aansluitend wordt de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de stad gekarakteriseerd. Tenslotte leiden de principes en karakterisering tot een kaartbeeld van het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief met gebieden en opgaven die daarbij op stedelijke schaal een hoofdrol spelen.

In de structuurvisie wordt de locatie van de nieuwe supermarkt niet specifiek benoemd. Wel wordt in het structuurplan aangegeven dat de mogelijkheden die aanwezige oorspronkelijke cultuurhistorische waarden bieden, actief meegenomen moeten worden bij de ruimtelijke ontwikkelingen van dit stadsdeel.

Gebiedsvisie Spoorzone-West (vastgesteld in de raad 31 mei 2010)

Deze visie is opgesteld voor de spoorzone ten westen van station Arnhem Centraal en globaal de wijken Heijenoord en Lombok. De gebiedsvisie schetst het ontwikkelingsperspectief voor het gebied. In de visie ligt het accent op het ruimtelijk-fysieke domein, tevens heeft afstemming plaats gevonden met de omliggende projecten: Arnhem Centraal, Arnhems Buiten en 3Noord (Het Dorp, Groot Klimmendaal en SG Mariëndael). De doelstellingen van de gebiedsvisie Spoorzone-west waren; Haalbare en door alle belanghebbenden gedragen ambities en ontwikkelrichtingen voor het plangebied vastleggen; Belanghebbende partijen inspireren tot het uitwerken en uitvoeren van plannen die passen binnen de ontwikkelrichtingen van deze visie; Afstemmingskader vormen voor lopende en nog op te starten initiatieven in het plangebied.

De gebiedsvisie is opgesteld en met hulp van bewoners, ondernemers en andere organisaties uit het gebied. In verschillende sessies zijn de urgenties en wensen vanuit de wijk en de stad besproken om als basis te dienen voor de gebiedsvisie.

In paragraaf 4.3 'Versterking wijkvoorzieningen' van de gebiedsvisie worden aanbevelingen gedaan om de detailhandelsstructuur ten zuiden van het spoor in een zoekcirkel rond de Oranjestraat, te concentreren en te versterken (de Gebiedsvisie Spoorzone-West is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd). In paragraaf 4.2.2 wordt verder ingegaan op de Gebiedsvisie Spoorzone-West.

Visie op transformatie

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie. Een groot deel van de bestaande bebouwing van het voormalige autogaragebedrijf wordt gesloopt en op de vrijgekomen locatie wordt een supermarkt, horeca, en een (dag)winkel of (creatieve en dienstverlenende) bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Het huidige terrein is vrij desolaat en detoneert in het historische beeld van de villa's, er is sprake van een gebied met weinig ruimtelijke kwaliteit. Door de ontwikkeling wordt er een forse kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven. Gelet op de kwaliteitsverbetering, is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Visie op transformatie.

3.3 Woonbeleid

Arnhemse Woonprincipes 2025

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

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

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

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.

Het plangebied ligt in de wijk Lombok. Deze wijk valt onder het gebiedstype 'Stad van stratenplan en bouwblok (1880-1905)'. Voor dit gebiedstype geldt in principe een lichte welstandstoets. De villa op het terrein is aangewezen als gemeentelijk monument. Volgens de welstandsnota vallen monumenten in het welstandsniveau 'zwaar'. Wijzigingen aan een gemeentelijke monument zijn grond van de gemeentelijke erfgoedverordening vergunningplichtig. Het is daarom van belang om bij verbouwingen zorgvuldig om te gaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

De welstandsnota is in principe beheersgericht en richt zich op ontwikkelingen die passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De herontwikkeling binnen het plangebied doorbreekt echter de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Om die reden zijn voor deze ontwikkeling specifieke uitgangspunten en criteria voor de ruimtelijke- en architectonische kwaliteit opgesteld waaraan de commissie ruimtelijke kwaliteit het bouwplan toetst. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke- en architectonische criteria.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Rijksbeleid

Landelijke ambities over concurrentiekracht, leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid staan in hoofdlijnen omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig' (SVIR, 2012). 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.

Voor de periode 2020-2028 streeft het Rijk naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat. Inzet is het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur met ruimte voor regionaal maatwerk. Ook wordt ingezet op het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat en het scherp prioriteren van investeringen. Ten slotte worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbonden om een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn te waarborgen.

Voor Arnhem is samenwerking tussen Rijk, decentrale overheden en bedrijfsleven relevant om robuust hoofdwegennet en spoorwegennet, binnen regio, tussen regio's en met achterland te realiseren.

3.5.2 Provinciaal beleid

Een van de kerntaken van de provincie Gelderland is zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. Ondanks de bezuinigingen heeft de provincie extra financiële middelen ter beschikking gesteld voor mobiliteitsmaatregelen. Dit is, omdat zij een goede bereikbaarheid belangrijk vindt, maar ook om de economische ontwikkeling in Gelderland te ondersteunen. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Doelen bereikbaarheid

De provincie wil een goede bereikbaarheid voor wonen, werken en recreëren en de mobiliteit daarbij afstemmen op de economische ontwikkelingen. Daarom zet Gelderland in op het beter gebruik van (internationale) corridors. Daarnaast wordt samen met de andere wegbeheerders in de stedelijke gebieden aan een beter gebruik van de infrastructuur gewerkt om files te voorkomen en de doorstroming te bevorderen. De toegang tot bedrijventerreinen is ook een speerpunt van het provinciale beleid. Een andere ontwikkeling is de verschuiving van mobiliteitsvragen in het landelijk gebied door krimp en vergrijzing. Hier moet de aansluiting met de stedelijke gebieden gewaarborgd blijven.

Omgevingsvisie

De provincie heeft in juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld (geconsolideerde versie, juli 2015). Deze visie integreert en vervangt zeven beleidsplannen, waaronder het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan 2 uit 2004. De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende tien jaar om wil gaan met de ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een andere wijze van werken; minder vastleggen wat wel of niet mag. De omgevingsvisie stelt kaders voor toekomstige activiteiten.

3.5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Arnhem heeft haar verkeersbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). Voor mobiliteit biedt het structuurplan een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. Arnhem streeft naar een duurzame bereikbaarheid in een aantrekkelijke en veilige stad. Vooral in de bestaande stad geldt daarbij het principe: eerst de bestaande verkeersruimte beter benutten en pas daarna zoeken naar mogelijkheden tot uitbreiding van de (auto)verkeersruimte. De inzet van slim ruimtegebruik, voor versterking van fiets en openbaar vervoer, aangevuld met spitsmijdende maatregelen moet Arnhem de komende jaren bereikbaar houden.

Fiets

In maart 2013 is een nieuw beleidsplan fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van de inzet voor versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen.

Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:

- nadruk op utilitair fietsgebruik (de ritten naar werk, school en voorzieningen);
- inzetten op de nieuwe fietser, dat is de fietser die nu nog in de auto zit;
- aanleggen van kortsluitende verbindingen;
- aanleggen van hoogwaardige doorgaande verbindingen (snelfietsroutes);
- 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.

Openbaar vervoer

In mei 2014 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

Parkeren

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

3.6 Milieu- en omgevingsbeleid

In deze paragraaf wordt het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid met betrekking tot de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling van de supermarkt voor de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

3.6.1 Geluid

Rijksbeleid

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

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties.

Gemeentelijk beleid

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. Naar mate 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 inzake luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in de Wet Luchtkwaliteit. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit 2007 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)

- de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM₁₀/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
- de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM₁₀/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;

NO₂ (stikstofdioxide)

- de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
- de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de wet zijn de grenswaarden ten opzichte van eerdere regelgeving zijn ongewijzigd gebleven, maar de wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term "in betekenende mate (IBM)" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is in 2009 van kracht geworden.

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit 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 2010 - 2014.

3.6.3 Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Voor bedrijven is een omgevingsvergunning voor het aspect milieu nodig of er zijn algemene regels uit het Activiteitenbesluit van toepassing. Voor een supermarkt geldt geen milieuvergunningsplicht maar gelden de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. In dit Activiteitenbesluit zijn onder andere geluidnormen opgenomen.

Daar waar de norm voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) wordt overschreden biedt het Activiteitenbesluit de mogelijkheid een maatwerkvoorschrift vast te leggen voor de bepaalde geluidbelasting. Voorwaarde hierbij is dat het binnenniveau in de betreffende verblijfsruimte niet hoger is dan 35 dB(A) etmaalwaarde. Een andere mogelijkheid bij te hoge geluidbelasting is het realiseren van een dove gevel. Een dove gevel is een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een voorgeschreven geluidwering.

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).

Rijksbeleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen (artikel 5.1 van de Wet milieubeheer) vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10-6 PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

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.

Om het bereikte gebiedsgerichte externe veiligheidsniveau vast te houden, en omdat er na 2010 vanuit het Rijk niet veel nieuwe wet- en regelgeving te verwachten is, heeft gemeenteraad op 14 februari 2011 besloten om het beleidsplan met nog eens 4 jaar te verlengen. Wel zijn de punten "risico's in stadswijken" en "objecten in de directe omgeving van risicovolle activiteiten" in het plan verhelderd en duidelijker omschreven.

3.6.5 Groen en ecologie

Rijksbeleid

Regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming)

De wet vervangt het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, als neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden aanvullende nationale beschermingsvoorschriften verankerd.

De wet gaat over de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden, als onderdeel van een groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies.

De taken en verantwoordelijkheden worden zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd.

Bescherming van soorten

De wet sluiten aan bij het specifieke beschermingsregime uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de natuurbeschermings-verdragen, zoals het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Er wordt voorzien in concrete verboden ten aanzien van onder meer het vangen en doden van in die bronnen genoemde diersoorten, de verstoring van deze soorten en aantasting van hun rust- en voortplantingsplaatsen, alsmede in een verbod op het plukken en vernielen van bepaalde planten. Voorts wordt voorzien in limitatief opgesomde gronden voor ontheffing van deze verboden. Anders dan in de oude Flora- en faunawet 2002 zijn enkel opzettelijk verrichte handelingen strafbaar. Bij vogels zijn bovendien verstoringen niet strafbaar als de staat van instandhouding van die vogelsoorten niet in gevaar komt. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van verboden als voldaan is aan de voorwaarden in artikel 3.3 lid 4 en artikel 3.8 lid 5.

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

- a. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
- b. een verbod op het opzettelijk doden van de in de bijlage van de wet genoemde dieren, met een ontheffingsregime dat ruimer is dan dat voor internationaal en Europees beschermde soorten (zoogdieren, reptielen, amfibieën en thans op een rode lijst staande vissen, dagvlinders, libellen en kevers) (82 soorten);
- c. een verbod op het vangen van dieren genoemd in de bijlage en het opzettelijk beschadigen van hun vaste voortplantings-plaatsen of rustplaatsen (zoals de dassenburcht); en
- d. een verbod op het plukken of opzettelijk vernielen van in de bijlage genoemde vaatplanten (63 soorten, waaronder orchideeën).

Er wordt voorzien in ruimere ontheffingsmogelijkheden, dan voor de strikt beschermde soorten gelden (artikel 3.10 lid 2).

Gemeentelijk beleid

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

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

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

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 zonerings;

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. Deze is vanaf 17 december 2015 van kracht. 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 hebben in dit plan een plek gekregen, net zoals enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie.

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

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

In de Waterwet (22 december 2009) zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in de Omgevingsvisie en de omgevingsverordening. In de omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag. Ter bescherming van ons drinkwater zijn in paragraaf 2.6.1 van de omgevingsverordening regels opgenomen voor waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden. Het plangebied is in de verordening aangewezen als intrekgebied. Dit betekent dat de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas binnen dit gebied niet is toegestaan. Omdat dit bestemmingsplan de winning van dergelijke energiebronnen niet mogelijk maakt, is het bestemmingsplan niet in strijd met de verordening.

Beleid waterschap en gemeente

Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het Waterschap Rijn en IJssel waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het vastgestelde Waterbeheerprogramma (2016-2021), de Keur en legger van het waterschap.

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

Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015; Dit plan richt zich vooral op het herstellen dan wel vervangen van slechte riolen en geeft invulling van de gemeentelijke zorgtaken voor grondwater en hemelwater.

Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft op 19 oktober 2009 het waterplan vastgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:

- a. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
- b. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
- c. Goede kwaliteit water en waterbodem;
- d. 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.

Samengevat

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 zijn niet toegestaan om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstreams 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 toetsingskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming (Wbb, gewijzigd 2013);
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen;
- Besluit Bodemkwaliteit (2008);
- Nota Bodembeheer, vastgesteld 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. De Monumentenwet gaat vanaf 1 juli 2016 over in de Erfgoedwet.

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.

Inmiddels is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

Provinciaal beleid

Nota Belvoir

Het Belvedere-uitgangspunt "behoud door ontwikkeling" is in 2000 overgenomen in de provinciale Nota Belvoir. Doel is dat cultuurhistorie voortaan prominent wordt meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen. Om nog meer in te kunnen spelen op de kansen die cultuurhistorie biedt voor de ruimtelijke omgeving, kiest de Provincie met de nieuwe nota Belvoir 3 voor een gebiedsgericht en uitvoeringsgericht beleid. In de nota worden 10 cultuurhistorisch waardevolle gebieden benoemd, waarnaar speciale aandacht zal uitgaan. Relevant voor Arnhem is de aandacht voor het Veluwemassief, de Veluwezoom en het Rivierengebied. 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, omdat zij bouwstenen voor een goede economische en maatschappelijke ontwikkeling zijn en mede de identiteit van Gelderland bepalen.

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 2008-2012 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 de komende twintig jaar in hoog tempo. Het nieuwe erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen.

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

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. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt. 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 50 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.

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

3.7 Economisch beleid

De gemeente heeft haar economische visie en koers voor de middellange termijn vastgelegd in de Economische Agenda Arnhem 2015. Op dit moment wordt gewerkt aan de herijking van de economische agenda. 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 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 & design. 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 45.000) 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.

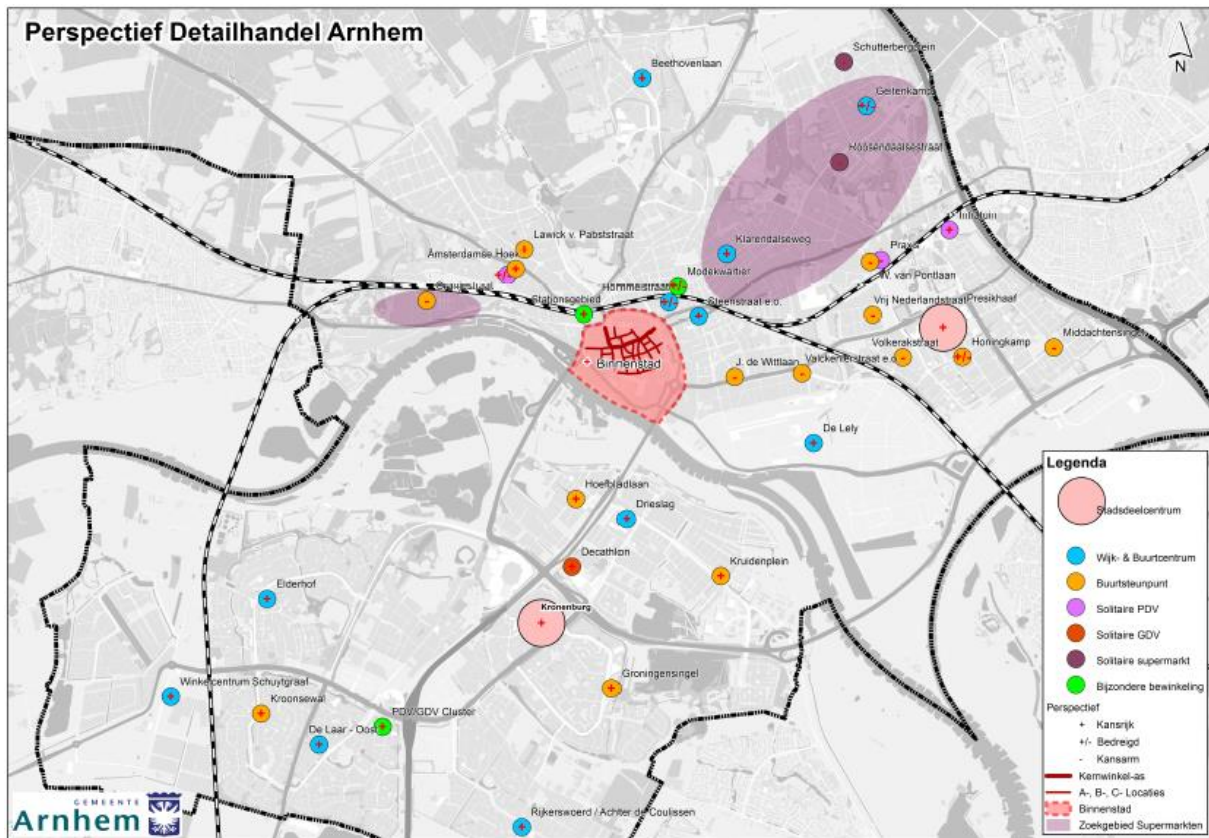
3.7.1 Wijkeconomie

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 creatieve 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.

3.7.2 Detailhandel

Op 30 januari 2017 heeft de gemeenteraad de nieuwe 'Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021 vastgesteld' (zie bijlage 2). Deze beleidsnota vervangt het oude detailhandelsbeleid en de herijking uit 2008. In het nieuwe detailhandelsbeleid zet de gemeente onder andere in op versterken en clusteren van voorzieningen voor dagelijkse aankopen nabij de woonomgeving. Het is voor de aantrekkelijkheid van woongebieden belangrijk dat er in elke wijk een aantal winkels is waar bewoners voor hun dagelijkse boodschappen terecht kunnen. Vaak is dit een supermarkt met enkele aanvullende zaken in een buurtsteunpunt of (klein) wijkcentrum. Het is belangrijk dat er een supermarkt aanwezig is om de overige winkels levensvatbaar te houden. Deze zorgt dagelijks voor voldoende aanloop van potentiële kopers. We kunnen echter moeilijk sturen op de aanwezigheid van (typen) winkels. Een van de te handhaven buurtsteunpunten is de Oranjestraat. Op onderstaande perspectiefkaart van de detailhandel Arnhem is het buurtsteunpunt aan de Oranjestraat aangewezen als 'kansarm'. Dit heeft te maken met het ontbreken van een goede supermarkt. Indien de nieuwe supermarkt met ondersteunende winkels/functies hier wordt gevestigd, kan de toekomst van het buurtwinkelsteunpunt wijzigen naar kansrijk.

Over de supermarkten staat er: "In Arnhem-Noord/Oost en Arnhem-West is nog ruimte voor een extra supermarkt. We hebben beide gebieden opgenomen als een zoekgebied voor uitbreiding. De uiteindelijke locatie zal worden bepaald door marktontwikkelingen. Als er een initiatief in dit zoekgebied komt, zullen we actief meedenken." Op onderstaande afbeelding is het zoekgebied weergegeven.



Meer over deze beleidsnota staat in paragraaf 4.2.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beschrijving nieuwe situatie

4.1 Randvoorwaarden

In hoofdstuk 1 is ingegaan op de wijze waarop het nieuwe ontwerp voor de supermarkt en de directe omgeving tot stand is gekomen. Het planproces van 2012 tot heden heeft geleid tot verschillende ruimtelijke en programmatische wensen uit de buurt, die uiteindelijk als randvoorwaarden voor de planontwikkeling zijn meegenomen en zijn verwerkt in het uiteindelijke ontwerp. Daarnaast heeft de gemeente aanvullende ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden aan de ontwikkeling gesteld, die van invloed op de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Hieronder is een overzicht opgenomen van alle randvoorwaarden:

Programmatische randvoorwaarden

- Het realiseren van een supermarkt met aanvullende voorzieningen ter verbetering van het voorzieningenpakket van de wijk;
- De ontwikkeling moet de bestaande voorzieningen en de wijk economie als geheel versterken.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Het parkeren moet ondergronds worden gerealiseerd, zodat de overlast voor omwonenden tot een minimum wordt beperkt;
- De bouwhoogte van de supermarkt mag niet hoger zijn dan de hoogte van de bestaande muren van de Alexanderstraat, met uitzondering van de laad – en losruimte, waar een hogere hoogte is toegestaan;
- Er moet een prettig verblijfsklimaat worden gecreëerd in het gebied, zodat het gebied tevens kan functioneren als ontmoetingsruimte voor de wijk;
- De structuur van villa's met grote voortuinen moet zo veel mogelijk worden teruggebracht;
- Er moet een groene afzoming van het perceel worden aangebracht waar dat mogelijk is;
- Er moet een functionele relatie worden gelegd met het langzaam verkeer op de Oranjestraat;
- De hoekbebouwing op het terrein moet worden gehandhaafd in de geest van het bestaande pand, qua footprint, locatie en massa.

Cultuurhistorische randvoorwaarden

- Het karakter van de monumentale villa met tuin moet zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Verkeerskundige randvoorwaarden

- Het huidige afwikkelingsniveau van het doorgaande verkeer op de Utrechtseweg moet zoveel mogelijk in stand worden gehouden;
- De ontsluiting van de supermarkt voor voet- en fietsverkeer moet worden vormgegeven via een ontsluiting aan de Oranjestraat, zodat een relatie met het winkelaanbod in de straat ontstaat;
- De hoofdentree moet worden ontsloten via de Utrechtseweg, vanwege zichtbaarheid en bereikbaarheid;
- Voor de te ontwikkelen locatie geldt dat het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de Arnhemse parkeernormen, waarbij voor de supermarkt een hogere norm geldt om parkeeroverlast in de wijk te voorkomen;
- De bevoorrading moet worden gerealiseerd via de hoofdentree aan de Utrechtseweg en inpandig worden vormgegeven, zodat zo min mogelijk overlast naar omwonenden wordt veroorzaakt.

In het ontwerp voor de locatie, zoals dat in de volgende paragrafen wordt gepresenteerd, is rekening gehouden met de genoemde randvoorwaarden.

4.2 Programmatische aspecten

4.2.1 Programma

Na realisatie van het project bestaat het plangebied uit:

- een bovengrondse supermarkt met een ondergrondse parkeergarage en overdekte laad- en losruimte¹ ;
- de bestaande villa (Utrechtseweg 284), waarbinnen op het bestaande oppervlak van 200 m² de volgende functies mogelijk zijn: detailhandel en horeca (beide uitsluitend op de begane grond), creatieve en dienstverlenende bedrijven en wonen;
- het bestaande hoekgebouw (Utrechtseweg 280-282), waarbinnen op een oppervlakte van in totaal 320 m² (120 m² begane grond en 200 m² op de verdiepingen) de volgende functies mogelijk zijn: detailhandel; creatieve en dienstverlenende bedrijven, vergaderruimtes allen uitsluitend op de begane grond en wonen in de vorm van twee appartementen op de boven de begane grond gelegen bouwlagen.
- een opstelplaats voor een marktkraam ten zuiden van de supermarkt.

Hierna worden de genoemde functies beschreven.

De supermarkt omvat een entree, winkelwagenstalling, vriesruimte, bakkerij en algemene ruimten, zoals een kantine, kantoor, opslagruimte/magazijn en kleedruimten. Daarnaast bevindt zich in de supermarkt een tapis roulant naar de ondergronds gelegen parkeergarage en een afzetruimte voor de containers. Het bruto vloeroppervlak van de supermarkt (exclusief tapis roulant en afzetruimte voor de containers) bedraagt maximaal 1.550 m². Deze oppervlakte is als maximale maat in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Onder de supermarkt wordt een parkeergarage gerealiseerd, die middels een hellingbaan aan de zuidwestzijde wordt ontsloten. Deze garage bestaat uit één laag en omvat 81 parkeerplaatsen.

De monumentale villa op het terrein blijft gehandhaafd. In het gebouw kunnen verschillende functies worden gevestigd, die de wijk economie en het voorzieningenniveau in de wijk kunnen versterken, zoals een horecavoorziening, dagwinkel (beide uitsluitend op de begane grond), dienstverlenend bedrijf, maar ook de woonbestemming, die thans al op het gebouw van toepassing is, blijft gehandhaafd. Het kiezen voor een ruime bestemming voor de villa maakt het mogelijk een passende functie te vinden, waardoor het gebruik van het gebouw en daarmee het behoud wordt veilig gesteld.

Ook voor het bestaande hoekgebouw is een ruime bestemming opgenomen. Ook in dit gebouw zijn op de begane grond verschillende functies mogelijk die de wijk economie en het voorzieningenniveau in de wijk kunnen versterken, waaronder creatieve en dienstverlenende bedrijvigheid. De bestaande woonfunctie (twee appartementen op de verdiepingen) blijft aanwezig in het gebouw.

In het verblijfsgebied ten zuiden van de supermarkt komt een opstelplaats voor ambulante handel, zodat aanvullend aan het bestaande detailhandelsaanbod ook ruimte is voor een vishandel, oliebolenkraam, notenhandel et cetera. De kraam wordt zorgvuldig ingepast op dit groene terrein, op een zodanige wijze dat recht worden gedaan aan het monumentale karakter van de villa.

4.2.2 Toets aan het economisch beleid

De komst van een supermarkt op de locatie Hegeman aan de Utrechtseweg is een goede invulling van de vigerende beleidsvoornemens zoals geformuleerd in de *Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021* (zie bijlage 2) en in de *Gebiedsvisie Spoorzone-west* (zie bijlage 1). In beide nota's wordt als beleidsvoornemen aangegeven dat de detailhandelstructuur in Arnhem West, met name ten zuiden van het spoor, moet worden versterkt.

Eén beleidsvoornemen, verschillende uitwerkingen

Geconstateerd wordt echter wel dat beide beleidsnota's verschillende uitwerkingen voorstellen om tot de gewenste versterking van de detailhandelstructuur te komen. In de *Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021* staat: "In Arnhem-Noord/Oost en Arnhem-West is nog ruimte voor een extra supermarkt. We hebben beide gebieden opgenomen als een zoekgebied voor uitbreiding. De uiteindelijke locatie zal worden bepaald door marktontwikkelingen. Als er een initiatief in dit zoekgebied komt, zullen we actief meedenken." De hele wijk Lombok is gelegen in het zoekgebied (zie het kaartje in paragraaf 3.7.2.). Volgens de *Detailhandelsvisie* is er dus nog ruimte voor een extra supermarkt in Arnhem-

West en de locatie van de nieuwe supermarkt ligt binnen het aangegeven zoekgebied .

De *Gebiedsvisie Spoorzone-west* constateert daarentegen dat een verplaatsing van een supermarkt van de Amsterdamse Hoek naar Arnheims Buiten zal leiden tot het verdwijnen van de supermarkt aan de Oranjestraat. In deze gebiedsvisie (op blz. 19) wordt dit als een ongewenste ontwikkeling gezien. Gevreesd wordt dat daarmee ook de overige detailhandel aan de Oranjestraat het waarschijnlijk niet gaat redden.

Uitbreiding Oranjestraat gewenst?

Als invulling van het beleidsvoornemen wordt in de gebiedsvisie als beste optie een uitbreiding van de buurtsuper aan de Oranjestraat voorgesteld, van 300 naar 600 m² wvo (vergelijkbaar met ca. 850 m² bvo). Bij deze aangegeven mogelijkheid moeten enkele kanttekeningen worden geplaatst:

1. De huidige supermarkt aan de Oranjestraat heeft momenteel onvoldoende fysieke mogelijkheden om de voorgestelde uitbreiding van 300 naar 600 m² te kunnen realiseren.
2. Voor deze uitbreiding zijn volgens de geldende parkeernormen minimaal 13 extra parkeerplaatsen in de Oranjestraat nodig. Deze extra parkeerplaatsen kunnen in het openbaar gebied niet zonder meer worden gerealiseerd. In de Oranjestraat is nu al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen.
3. Een uitbreiding van de supermarkt in de Oranjestraat zal onvermijdelijk meer wijkvreemd verkeer in Lombok aantrekken. Ook het bevoorraden van de grotere winkel zal tot meer overlast in de wijk leiden. In de gebiedsvisie wordt op blz. 18 echter gesteld dat "voorkomen moet worden, dat het zo gewaardeerde rustige woongebied te zeer met autoverkeer wordt belast rondom geclusterde functies".
4. Uit huidige marktinzichten komt naar voren dat een goed functionerende supermarkt in een buurt- of wijkcentrum ten minste een omvang van 1.200-1.400 m² wvo (= 1.700-1.900 m² bvo) moet hebben. Dit is ook naar voren gekomen in de analyse die BRO heeft verricht in het kader van de herijking van de detailhandelsvisie. Hierin wordt omschreven dat supermarkten van moderne omvang een oppervlak van circa 1.200 m² wvo moeten hebben. Daarnaast is clustering van meerder detaillisten met dagelijkse aankopen van belang voor een kansrijk toekomstperspectief. De in de gebiedsvisie genoemde beperkte uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat naar 600 m² lijkt daarmee onvoldoende om op langere termijn in een gezonde exploitatie te kunnen voorzien.

Zoekcirkel versterken detailhandel

De *Gebiedsvisie Spoorzone-west* geeft op blz. 19 een zoekcirkel in de omgeving van de Oranjestraat aan, waarin het beleidsvoornemen 'concentratie en versterking van de detailhandel voor Arnhem-West' moet worden gerealiseerd. De locatie Hegeman ligt op de rand van dit aangegeven zoekgebied.

Verkeerskundig gezien is deze locatie Hegeman een uitstekende plek voor een supermarkt. Doordat de nieuwe supermarkt een directe aansluiting op de Utrechtseweg krijgt, wordt voorkomen dat het woongebied van Lombok met nog meer wijkvreemd autoverkeer wordt belast. Aanpassingen aan de Utrechtseweg zelf zorgen ervoor dat de verkeersdoorstroming op deze verkeersader gehandhaafd blijft.

Ook wordt met een supermarkt aan de Utrechtseweg voorkomen dat er meer parkeerdruk in de wijk ontstaat, zoals dat wel het geval zou zijn bij een supermarktitbreiding in de Oranjestraat. Op de locatie Hegeman wordt bovendien aan de parkeernormering voldaan.

Overige functies

Naast de realisatie van een supermarkt worden in het plangebied, binnen de bestaande bebouwde oppervlakte van twee panden met een oppervlakte van respectievelijk 200 en 320 m², mogelijk detailhandel, horeca, creatieve en / of dienstverlenende bedrijven en woningen gerealiseerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de komst van een marktkraam op het voorterrein van de supermarkt. Uitgezonderd de marktkraam gaat het uitsluitend om een functieverandering. Deze functieverandering is zo gering van omvang en gelegen in een stedelijke omgeving, dat van gevolgen voor bestaande functies in stad noch de directe omgeving sprake zal zijn.

Conclusie

De vervanging van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat door een nieuwe en grotere supermarkt op de locatie Hegeman, is een goede invulling van het in de gebiedsvisie geformuleerde

beleidsvoornemen 'versterking detailhandelsstructuur in Arnhem West, ten zuiden van het spoor' en past binnen het nieuwe detailhandelsbeleid dat onlangs door de gemeenteraad is vastgesteld.

4.2.3 Toets aan het Wijkactieplan Heijenoord / Lombok

In 2013 is het wijkactieplan Heijenoord / Lombok opgesteld. Het wijkactieplan is het resultaat van het 'wijkgesprek' dat de gemeente samen met de bewoners gevoerd heeft op straat- en/of buurtniveau. Aan de bewoners van de wijk is gevraagd wat er speelt in de wijk, wat er goed gaat en waar kansen en mogelijkheden liggen voor verbetering. Daarbij is ook een beroep gedaan op de bewoners zelf om zelf een steentje bij te dragen aan de ontwikkelingen in de wijk en actief mee te doen. Niet alleen tijdens de wijkgesprekken, maar ook via de website www.meedoeninarnhem.nl konden bewoners reageren en aangeven welke actiepunten zij belangrijk vinden voor de wijk. De wijkregisseur heeft alle punten verzameld en is samen met het wijkplatform tot een lijst gekomen van 10 actiepunten. Dit zijn de punten waar de komende twee jaar op wordt ingezet en die bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid en veiligheid van de wijk. De actiepunten uit het wijkactieplan die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zijn het versterken van de primaire economische voorzieningen in Lombok en het bevorderen van de sociale cohesie in de wijk.

Conclusie

Door het gekozen planproces zoals beschreven in paragraaf 1.2 hebben wijkbewoners, vertegenwoordigd door de klankbordgroep, bovenstaande wijkacties nader kunnen concretiseren. Dit heeft geleid tot verschillende wensen, die als harde randvoorwaarden in de planontwikkeling zijn meegenomen, zoals het leggen van een verbinding tussen de supermarkt en de bestaande voorzieningen en het creëren van een ontmoetingsfunctie in het gebied. Hiermee komt het bestemmingsplan tegemoet aan de gestelde ambities uit het wijkactieplan.

4.2.4 Distributieplanologisch onderzoek supermarkt

Om tot een goede beoordeling van de marktsituatie te komen en de effecten van de komst van een nieuwe supermarkt in het plangebied te kunnen beoordelen, is in februari 2015 door Bureau Droogh Trommelen en Partners een distributie-planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd (zie bijlage). In dit onderzoek is het functioneel programma, zoals dat door de initiatiefnemer, in samenspraak met de klankbordgroep, tot stand is gekomen als uitgangspunt genomen. Dit programma² bestaat uit:

- servicesupermarkt; 1.850 m² brutovloeroppervlak (bvo) dit komt neer op ongeveer 1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo);
- horeca in de bestaande villa; 150 m² (bvo);
- detailhandel in het bestaande hoekpand; 120 m² (bvo);
- locatie ambulante handel (kraam).

In het DPO is uitgegaan van 1.850 m². Dit is meer dan dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In artikel 4.3 wordt voor de supermarkt een maximum aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mogelijk gemaakt van 1.550 m². Onder brutovloeroppervlak wordt niet verstaan de ruimte die binnen het gebouw noodzakelijk is voor de tapis roulant (rolbanen naar de parkeergarage) en de afzetruimte voor de containers. Deze ruimten zijn uniek voor deze supermarkt en komen niet voor in vergelijkbare supermarkten. Daarom is het niet reëel om deze ruimten mee te tellen bij het brutovloeroppervlak.

Uit het DPO komt naar voren, dat op dit moment in het gebied ten westen van het Arnhemse centrum, tussen de Rijn en het spoor, het winkelaanbod beperkt is. Er wordt geconcludeerd dat er marktpotentie is voor een zogenaamde servicesupermarkt met een omvang van 1.850 m² bvo (1.400 m² wvo) met daarbij enkele aanvullende voorzieningen (horeca, detailhandel en/of dienstverlening). Door de supermarktentree op de Oranjestraat te oriënteren, ontstaat hier bovendien een passantenstroom waar (bestaande en toekomstige) ondernemers in het onderste deel van de Oranjestraat van kunnen profiteren.

Daarnaast is de conclusie dat de komst van een nieuwe supermarkt aan de Utrechtseweg geen negatieve gevolgen heeft voor het bestaande aanbod van supermarkten in de omgeving, behalve voor de bestaande buurtsupermarkt aan de Oranjestraat (Spar). Er zijn inmiddels afspraken gemaakt tussen de exploitant van de nieuwe supermarkt (Hoogvliet) en de eigenaar van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat. Daarbij is privaatrechtelijk geregeld, dat op de plek van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat geen andere supermarkt gevestigd mag worden. Daarnaast is de locatie van de Spar opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij de rechten van het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen, behoudens de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt.

Op deze wijze vervangt de supermarkt aan de Utrechtseweg als het ware de bestaande buurtsuper aan de Oranjestraat op een geschiktere plek in het zoekgebied, waar de economisch gewenste grotere winkelomvang ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is. Distributie-planologisch gezien zijn er daarmee geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.2.5 Toets aan de ladder van duurzame verstedelijking

Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Dit afwegingskader is ook van toepassing op detailhandelsontwikkelingen. De Ladder voor duurzame verstedelijking voor detailhandel vraagt van gemeenten bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst te beoordelen of er een actuele (regionale) behoefte is naar de ontwikkeling (trede 1) en of er mogelijkheden zijn voor herstructurering binnen of aan de rand van bestaand stedelijk gebied (trede 2), voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen (trede 3).

Om de effecten van de komst van de supermarkt te kunnen beoordelen, is een distributieplanologisch onderzoek³ uitgevoerd. In het onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke distributieve ruimte / behoefte is er voor de vestiging van een supermarkt aan de Utrechtseweg?
- Welke effecten heeft de geplande ontwikkeling op de voorzieningenstructuur in de wijk en op de supermarktstructuur in de omgeving?
- Hoe kunnen deze effecten worden beoordeeld ten aanzien van het gemeentelijke detailhandelsbeleid en de Ladder voor duurzame verstedelijking?

Analyse

Inwoners van Lombok, Klingelbeek – Hoogstede en de Utrechtsestraat beschikken over een zeer beperkt winkelaanbod in hun directe omgeving. Alleen in de Oranjestraat zijn enkele winkels aanwezig. Verspreid over deze straat zijn er enkele dagwinkels: een kleine Spar (ongeveer 300 m² winkelvloeroppervlak, een slijterij en een tabakzaak. Daarnaast zijn er enkele horecazaken. Voor het doen van boodschappen richten de inwoners van deze buurten zich op de supermarkten in de omgeving, met name die ten noorden van het spoor in Heijenoord en de Burgemeesterswijk en in Oosterbeek.

Supermarkten zijn de basis bij het hedendaagse boodschappen doen. Supermarktbestedingen per inwoner zijn de afgelopen jaren toegenomen. Om aan de toenemende wensen van consumenten te kunnen voldoen hebben supermarkten een steeds groter oppervlak nodig. Het aantal kleinschalige supermarkten (< 800 m²) is de afgelopen jaren dan ook fors afgenomen. Het aantal supermarkten tussen 1.200 en 1.600 m² is juist sterk gegroeid. Door de schaalvergroting worden verzorgingsgebieden steeds groter en blijven per saldo minder supermarkten over.

Beantwoording vraag 1: Distributieve ruimte

Op basis van het potentieel aan supermarktbestedingen en een deel van de overig dagelijkse winkelbestedingen wordt in genoemd onderzoek een servicesupermarkt van ongeveer 1.400 m² wvo verantwoord geacht. Daarnaast zijn er omzetpotenties die benut kunnen blijven voor behoud van bestaande dagelijkse speciaalzaken in bijvoorbeeld de Oranjestraat en enige uitbreiding in de vorm van een verszaak of dagwinkels. Hierbij kan het gaan om zowel verplaatsing van bestaande ondernemers in de omgeving als de toevoeging van nieuwe. In het genoemde onderzoek worden daarnaast kansen gezien voor de vestiging van horeca en publieksgerichte functies zoals bijvoorbeeld een kapper. Ook wordt de locatie en het bestaande pand geschikt geacht voor een horecafunctie. Daarnaast biedt de locatie kansen voor ambulante handel (standplaats).

Beantwoording vraag 2: Effecten op bestaande voorzieningenstructuur

De ontwikkeling van een servicesupermarkt van circa 1.400 m² leidt ertoe dat de supermarktbestedingen van inwoners uit de buurten Lombok, Heijenoord, Klingelbeek – Hoogstede en de Utrechtsestraat grotendeels gebonden kunnen worden en bestedingen in minder mate afvloeien naar Oosterbeek. De vestiging van een supermarkt aan de Utrechtseweg heeft effecten op de omzet van supermarktaanbod in de omgeving, waarbij een verdeling van de effecten te zien zal zijn in de Burgemeesterswijk / Heijenoord enerzijds en Oosterbeek anderzijds.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de huidige supermarkten in Heijenoord / Burgemeesterswijk na de ontwikkeling aan de Utrechtseweg nog steeds op een gezond economisch niveau kunnen blijven functioneren. De gemiddelde vloerproductiviteit zal enigszins dalen tot het niveau van het landelijke gemiddelde.

Met de komst van een volwaardige supermarkt aan de Utrechtseweg verdwijnt het economische draagvlak voor de kleinschalige Spar aan de Oranjestraat. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de bestaande winkelondernemer. Hierbij is afgesproken dat het winkelloppervlakte van de Spar wordt opgeheven en wordt betrokken bij de ontwikkeling aan de Utrechtseweg. Hiertoe is privaatrechtelijk een overeenkomst gesloten. Daarnaast regelt voorliggend bestemmingsplan dat op de locatie van de Spar zich niet langer een supermarkt mag vestigen.

Beantwoording vraag 3: effecten gemeentelijk detailhandelsbeleid

Het bepalen van de behoefte gaat verder dan het kwantitatief bepalen van de marktruimte. Kwalitatieve argumenten dienen leidend te zijn in de afweging, zoals (leegstands-)effecten op de bestaande en gewenste winkelstructuur en de betekenis van de ontwikkeling voor consumenten (gaat die er per saldo op vooruit).

De ontwikkeling van een servicesupermarkt van circa 1.400 m² wvo (1.850 m² bvo), voorziet inwoners van Klingelbeek-Hoogstede, Lombok, Utrechtsestraat en een deel van Heijenoord in de behoefte aan een volwaardige boodschappenlocatie op korte afstand van de woning. De komst van de supermarkt vergroot kansen voor aanvullend aanbod in de wijk. Er kan een cluster van buurt- en wijkgerichte publieksgerichte commerciële voorzieningen (o.a. dagwinkels en horeca) en daarmee een beter voorzieningenniveau ontstaan.

Voor de supermarktontwikkeling aan de Utrechtseweg is aangetoond dat voldoende omzetspotentieel (distributieve ruimte) aanwezig is om op gezond economisch niveau consumenten uit omliggende buurten te bedienen, zonder dat er door deze ontwikkeling leegstands-effecten voor de omgeving verwacht worden. Over het verdwijnen van de bestaande supermarktruimte in de Oranjestraat zijn afspraken gemaakt. Anders zouden we ook nog op kunnen nemen dat de locatie van de huidige supermarkt te klein is (en ook niet groot genoeg te maken is) om een volwaardige supermarkt te realiseren. De drie supermarkten in de Burgemeesterswijk kunnen op voldoende niveau blijven functioneren, om wijkbewoners goed te kunnen bedienen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een actuele behoefte aan de beoogde supermarktontwikkeling met de aanvullende voorzieningen in de bestaande bebouwing en dat deze ontwikkeling uitvoering geeft aan de gewenste (ontwikkeling van de) winkelstructuur in Arnhem-West, conform vigerend ruimtelijk detailhandelsbeleid van de gemeente Arnhem.

Ten aanzien van de dagwinkels kan worden gesteld dat er sprake is van functiewijziging binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij er planologische gezien sprake is van slechts een geringe uitbreiding (maximaal 520 m²). Conform vaste jurisprudentie voorziet een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen of een geringe uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan (bedrijfs-)bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging inhoudt, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze situatie is sprake van het toelaten van een dusdanig gering oppervlak aan aanvullende detailhandel aansluitend aan een bestaande supermarktlocatie, dat er gezien aard, omvang en locatie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voordat een nieuwe (perifere) locatie overwogen kan worden voor een winkelontwikkeling, dienen eerst de mogelijkheden voor herontwikkeling van bestaande (detailhandel-)locaties te worden beoordeeld (trede 2 en 3 Ladder voor duurzame verstedelijking).

De enige bestaande detailhandelslocatie in het verzorgingsgebied betreft de huidige locatie van Spar aan de Oranjestraat. Verviervoudiging van het winkelvloeroppervlak is op deze locatie niet mogelijk. De realisatie van een volwaardige supermarkt is op deze plek niet mogelijk. Ook aan een verkeersveilige oplossing voor de bevoorrading en aan een voldoende ruime parkeercapaciteit kan op deze locatie niet voldaan worden.

De beoogde locatie, Utrechtseweg 280-284, biedt wel voldoende ruimte voor het beoogde programma, inclusief parkeer- en bevoorradingsmogelijkheden. Ook het bereikbaarheidsprofiel is beter dan van een locatie in de Oranjestraat. Het is de meest centrale locatie in de buurt Klingelbeek - Hoogstede, Lombok, Utrechtsestraat en Heijenoord.

De supermarktontwikkeling aan de Utrechtseweg is direct gekoppeld aan het verdwijnen van de gebruiksmogelijkheid van de huidige supermarktruimte in de Oranjestraat als zodanig (overheveling). De betrokken partijen zijn dit privaatrechtelijk overeengekomen. Dit is tevens in voorliggend bestemmingsplan vertaald door ter plaatse van de Spar de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt weg te nemen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.4 voor een toelichting op dit planonderdeel.

De locatie Utrechtseweg 280-284 is een bestaande locatie in het stedelijk gebied, waarvoor reeds meerdere jaren een concrete herstructureringsopgave ligt, sinds sluiting van garagebedrijf Hegeman.

De locatie aan de Utrechtseweg haakt aan op de bestaande voorzieningenstructuur in de wijk. De beoogde supermarkt wordt ruimtelijk verbonden met de Oranjestraat, waardoor een aantrekkelijk cluster van buurt- en wijkverzorgende voorzieningen kan ontstaan.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar voor de realisatie van de supermarkt met aanverwante voorzieningen.

Met het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is gemotiveerd, dat de supermarkt voorziet in een actuele regionale behoefte, die niet op de bestaande detailhandelslocatie gerealiseerd kan worden. Met het realiseren van de supermarkt op de beoogde locatie, waar al jaren een concrete herstructureringsopgave ligt en waar een niet passende bedrijfsbestemming wordt wegbestemd, wordt aangehaakt op de bestaande voorzieningenstructuur in de wijk, waardoor een aantrekkelijk cluster van buurt- en wijkverzorgende voorzieningen ontstaat. Voor het volledige distributieve onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.3 Planbeschrijving

4.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Op basis van de in de vorige paragraaf aangegeven randvoorwaarden, is bekeken op welke wijze het ontwerp voor de supermarkt hieraan tegemoet kan komen. Hierbij is het beperken van eventuele overlast voor omwonenden, samen met het versterken van de uitstraling van de Utrechtseweg met de historische bebouwing (villa's) en groene voortuinen als belangrijkste uitgangspunt genomen. Er is dan ook bewust voor gekozen het parkeren ondergronds te realiseren met een bovengrondse supermarkt en daarnaast de villa zo veel mogelijk ruimtelijke kwaliteit te geven en aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke tuin.

Nieuwbouw

Door de bestaande bebouwing op het achterterrein te amoveren, ontstaat er ruimte voor nieuwbouw met ondergronds een adequate parkeeroplossing. De parkeergarage staat door middel van een zogenaamde tapis roulant (loopband) in verbinding met de supermarkt. Door te kiezen voor een ondergrondse parkeergarage blijft het parkeren uit het zicht en wordt de geluidsoverlast zo veel mogelijk beperkt. Bovendien blijft op maaiveld ruimte over voor een groene inrichting van het terrein, waardoor een prettig verblijfsklimaat ontstaat. De supermarkt wordt op het noordelijk deel van het terrein gerealiseerd. Om de villa zoveel mogelijk vrij te laten, wordt de afstand tussen de nieuwbouw en de villa zo groot mogelijk gehouden. De zuidgevel van de supermarkt wordt terughoudend ontworpen met gebruik van groen en natuurlijke materialen. Hierdoor wordt de villa vanaf de Utrechtseweg de belangrijkste ruimtelijke blikvanger van de locatie.

Bij de hoogte van de supermarkt is rekening gehouden met de woningen aan de Alexanderstraat. De hoogte van het dak wordt niet hoger dan de bestaande schuttingen van deze woningen. Dit is geborgd door ter plaatse van de supermarkt de hoogten via de regels te relateren aan NAP. Uitzondering op de hoogteregel kan de laad – en losruimte in de zuidwesthoek van het pand zijn. Indien er wordt gekozen om de container intern af te zetten is hier een hogere hoogte toegestaan. Indien wordt besloten om de container buiten af te zetten, is een opbouw niet toegestaan.

De entree van de supermarkt wordt aan de oostzijde gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een fysieke relatie tussen de bestaande voorzieningen aan de Oranjestraat en de supermarkt. De entree wordt transparant uitgevoerd waardoor de supermarkt duidelijk als zodanig herkenbaar is. Om geluidsoverlast van de direct omwonenden tegen te gaan, wordt het verblijfsgebied voor de entree overkapt. Op die manier ontstaat een passage, die transparant wordt vormgegeven, zodat de directe zichtrelatie tussen de supermarkt en de Oranjestraat in stand blijft. Tegenover de entree van de supermarkt wordt een fietsenstalling gerealiseerd met de mogelijkheid tot verwijzingen naar de bestaande winkels in de Oranjestraat.

In het onderstaande stedenbouwkundige ontwerp is de toekomstige inrichting weergegeven. Voor een groter beeld van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar bijlage 14 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Maris Landschapsonwerp & Techniek)

Buitenruimte

Het groen en de inrichting van de villa tuin speelt een belangrijke rol bij het inpassen van deze functies. Bestaande groenstructuren op en aangrenzend aan het perceel worden zoveel mogelijk behouden. Zo wordt rekening gehouden met de bestaande wortelstelsels van de bomen in de tuinen ten westen van het perceel, en worden deze waar mogelijk gespaard.

De ontsluiting van de parkeergarage en de bevoorradingsruimte vindt aan de westzijde van de villa plaats. Het autoverkeer bereikt het terrein hierdoor alleen vanaf de Utrechtseweg. Hiervoor zal de later aangebouwde serre aan de westzijde van de villa gesloopt worden. Door deze ontsluiting hoeven autoverkeer en langzaam verkeer elkaar niet te kruisen. Bovendien ontstaat op die manier een aangename verblijfsruimte. Hiervoor wordt de (voor)tuin rondom de villa en het hoekgebouw op een eigentijdse wijze vormgegeven. De groene identiteit wordt hersteld en levert op deze wijze een bijdrage aan een kwalitatief verblijfsgebied en de groenstructuur van de Utrechtseweg.

Het dak van de supermarkt wordt voorzien van een groene of sedumbepanting. Door deze vergroening wordt een bijdrage geleverd aan de de klimaatbestendige stad. Tevens draagt het dak op deze wijze bij aan de opvang van regenwater, brengt vocht in de lucht, zuivert lucht, werkt verkoelend in de zomer en absorbeert geluid.

Bestaande bebouwing

De villa (monument) en de hoekbebouwing worden gerestaureerd en ingepast in de ontwikkeling. In het bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden teruggebracht naar het oorspronkelijke volume, zodat het beeld van twee vrijstaande woningen met groene voortuinen vanaf de Utrechtseweg wordt versterkt. Voor het programma wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

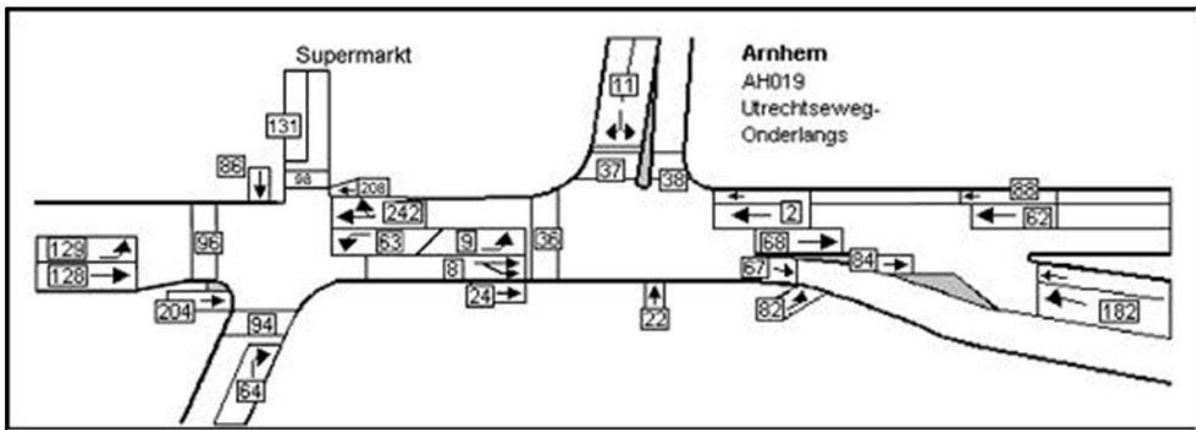
4.3.2 Verkeerskundige uitgangspunten

Bevoorrading

De bevoorrading van de supermarkt geschiedt aan de uiterste westzijde van het perceel. Het vrachtverkeer maakt gedeeltelijk gebruik van dezelfde inrit als de bezoekers van de supermarkt.

Verkeersontsluiting

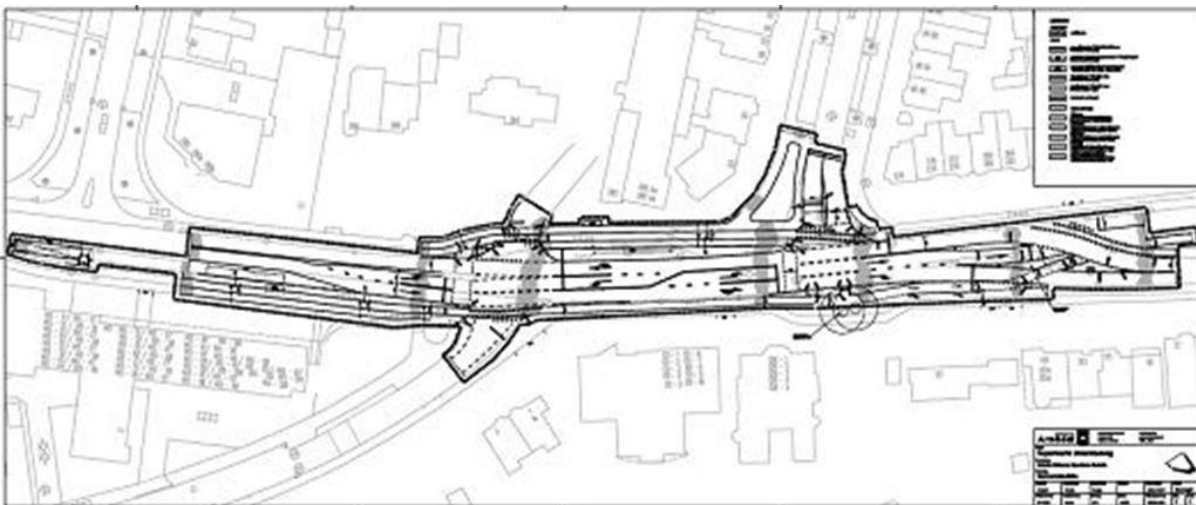
Voor een goede ontsluiting van het gebied worden de verkeerslichteninstallatie en wegindeling ter plaatse van de Utrechtseweg aangepast. Randvoorwaarde daarbij is dat de doorstroming van het verkeer op de Utrechtseweg niet verslechtert.



Verkeersstromen Utrechtseweg in de nieuwe situatie

In de rapportage 'Rekenresultaten kruispunt AH019' is door adviesbureau Grontmij (zie bijlage) onderzocht of een nieuwe aansluiting van de supermarkt op de Utrechtseweg (met verkeerslichten geregeld) mogelijk is, zonder dat een verslechtering van de verkeersdoorstroming op de Utrechtseweg ontstaat. Hiertoe zijn 3 vormgevingsvarianten doorgerekend:

1. wegindeling volgens het schetsontwerp, echter zonder supermarkt;
2. indeling met ontsluiting van de supermarkt, uitsluitend op de Utrechtseweg in beide richtingen;
3. idem met bovendien directe ontsluiting op Hulkesteinseweg in beide richtingen.



Nieuwe indeling Utrechtseweg

Uit de getoetste ontwerpen blijkt dat het toevoegen van de ontsluiting van de supermarkt geen nadelige invloed op de afwikkeling heeft, in vergelijking met de basisvariant waarbij het deelkruispunt Oranjestraat wordt aangepast. In beide gevallen ligt de maatgevende conflictgroep op het

deelkruispunt Oranjestraat. Het toestaan van oversteekbewegingen voor auto's (recht door tussen supermarkt en Hulkesteinseweg) is eveneens mogelijk zonder verdere invloed op het kruispunt als geheel.

Ondanks de hogere cyclustijd en conflictbelasting, is er sprake van een redelijke reservecapaciteit in de verkeersregeling, waardoor er ruimte blijft voor prioriteitsmaatregelen voor de bus.

Verkeersgevolgen in de Oranjestraat en de Brouwerijweg

Er is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage) om de verkeersgevolgen van de komst van de supermarkt voor de Oranjestraat en Brouwerijweg in kaart te brengen. Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt dat een nieuwe supermarkt aan de Utrechtseweg geen gevolgen heeft op de hoeveelheid verkeer in de Oranjestraat. De veranderingen in verkeersstromen heffen elkaar vrijwel op. De verkeersintensiteiten op de Brouwerijweg wordt naar verwachting zelfs wat minder.

Bushalte

Om de bestaande bushalte aan de Utrechtseweg in te kunnen passen tussen de hoek Oranjestraat en de aansluiting naar de supermarkt, is de hoekwoning met de Oranjestraat (nr. 123) aangekocht. Een klein deel aan de zijde van de tuin gelegen aan de Utrechtseweg is opgeofferd om meer ruimte te bieden aan opstelruimte voor de bus. Dit om te voorkomen dat het doorgaande verkeer op de Utrechtseweg belemmerd zou worden.

Doorgang Oranjestraat

Direct tegenover de entree van de supermarkt wordt aan de oostzijde een fietsenstalling gesitueerd. De winkelwagens krijgen een plek rechts van de entree aan het einde van de loopband. Om het voor winkelpubliek van de supermarkt onaantrekkelijk te maken om in de Oranjestraat te parkeren, wordt het gebruik van winkelwagentjes door het treffen van fysieke maatregelen aan deze zijde ontmoedigd.

4.3.3 Parkeren

Het parkeren vindt plaats in de ondergrondse parkeergarage onder de supermarkt. Daarnaast worden bij de ingang aan de Oranjestraat nog twee mindervaliden parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Voor het parkeren gelden de vastgestelde Arnhemse parkeernormen. De parkeernormen worden berekend op basis van de toekomstige bruto vierkante meters van de verschillende functies. Voor wonen is de parkeernorm gebaseerd op het type woning. Voor de supermarkt is op verzoek van de klankbordgroep uitgegaan van een strengere norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² (gemeentelijk beleid is 3 parkeerplaatsen per 100 m²);
- De supermarkt heeft een maximale oppervlakte van 1.550 m² bvo. In de berekening zijn de tapis roulant en de laad- en losruimte niet meegenomen, omdat deze feitelijk niet leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking en omdat vergelijkbare supermarkten deze ruimten ook niet hebben. De parkeernormen zijn voor de supermarkt daarom gebaseerd op een oppervlakte van 1.550 m².
- Omdat het bestemmingsplan voor de bestaande bebouwing verschillende functies mogelijk maakt, is uitgegaan van de functie met de hoogste parkeernorm. Voor de villa is dat horeca op de begane grond en voor de verdieping bedrijf. Voor het hoekpand is uitgegaan van detailhandel op de begane grond met 2 woningen op de verdiepingen (dit is ook juridisch vastgelegd in de regels). Bij elke functie die wordt gerealiseerd, wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag getoetst of kan worden voldaan aan de parkeernorm, zoals vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 15). De parkeernorm is hiertoe bindend, voor alle functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten wordt de volgende parkeerbehoefte berekend.

Functie	Oppervlak bvo / aantal	parkeernorm	Aantal pp
Supermarkt	1.550	4,0 pp per 100 m ²	62
Villa horeca (begane grond)	100	6,0 pp per 100 m ²	6
Villa bedrijf (verdieping)	100	1,0 pp per 50 m ²	2
Hoekpand wonen (verdiepingen)	2 appartementen	1,3 pp per woning	2,6
Hoekpand winkel (begane grond)	120	4,0 pp per 100 m ²	4,8
Totaal			78 (77,4)

Daarnaast leidt de aanleg van 2 mindervaliden parkeerplaatsen aan de Oranjestraat ter plaatse van de huidige parkeerplaatsen tot een verlies van 1 openbare parkeerplaats. Dit betekent dat in totaal 79 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om de parkeerbehoefte te dekken.

Conclusie

In de nieuwe situatie zijn volgens de parkeernormen 79 parkeerplaatsen nodig. Er worden 81 parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en de wensen van de klankbordgroep.



Overzicht parkeerplaatsen (bron: D&M Architecten Adviseurs)

4.3.4 Spar

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen welke effecten de komst van een nieuwe supermarkt heeft op bestaande voorzieningen in de omgeving. De conclusie van het onderzoek luidt dat de komst van een nieuwe supermarkt aan de Utrechtseweg geen negatieve gevolgen heeft voor het bestaande aanbod van supermarkten in de omgeving, behalve voor de bestaande buurtsupermarkt aan de Oranjestraat (Spar).

De bestaande Spar-supermarkt aan de Oranjestraat is te klein om voor het gehele verzorgingsgebied te kunnen functioneren. De vestiging heeft nauwelijks mogelijkheden tot uitbreiding. Bovendien zou een supermarktitbreiding op deze plek tot meer wijkvreemd verkeer in de wijk Lombok leiden.

Er zijn inmiddels afspraken gemaakt tussen de exploitant van de nieuwe supermarkt (Hoogvliet) en de eigenaar van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat. Daarbij is privaatrechtelijk geregeld, dat op de plek van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat geen andere supermarkt gevestigd mag worden. Daarnaast is de locatie van de Spar opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij de rechten van het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen, behoudens de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt. Overige vormen van detailhandel blijven wel toegestaan. Op deze wijze vervangt de supermarkt aan de Utrechtseweg als het ware de bestaande buurtsuper aan de Oranjestraat op een geschiktere plek in het zoekgebied, waar de economisch gewenste grotere winkelomvang ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is. Distributie-planologisch gezien zijn er daarmee geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de milieu- en omgevingsaspecten beschreven, die van belang zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Aangezien bij de Spar aan de Oranjestraat de juridische regeling in dit bestemmingsplan uitsluitend het schrappen van de functie supermarkt behelst, is geen onderzoek noodzakelijk en wordt in het navolgende hieraan geen aandacht besteed.

5.2 Wet geluidhinder

Een supermarkt is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder en het Arnhemse beleidsplan geluid. Een onderzoek als gevolg van de geluidbelasting van het wegverkeer over de Utrechtsestraat is daarom achterwege gelaten. De eventuele geluidoverlast die de supermarkt zelf veroorzaakt wordt omschreven in de paragraaf 5.4.

De villa (Utrechtseweg 284) heeft in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. In dit bestemmingsplan is deze bestemming (met een aantal andere functies) toegestaan. Het wonen is een bestaande situatie. Voor de twee appartementen aan de Utrechtseweg 282-284 geldt dat deze niet als wonen waren bestemd. De woonfunctie bestaat echter al jaren op deze plek waardoor dit volgens de Wet geluidhinder als een bestaande situatie wordt gezien. Een akoestisch onderzoek is derhalve achterwege gelaten.

Conclusie

De Wet geluidhinder en het Arnhemse beleidsplan geluid leggen geen belemmeringen op voor het oprichten van de supermarkt.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

5.3.1 Toets NIBM

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. De ministeriële regeling bevat geen kwantitatieve uitwerking voor supermarkten en winkels. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Berekening planbijdrage

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren verkeersgeneratie". Hierbij is uitgegaan van een sterk stedelijk omgeving in de rest van de bebouwde kom. De verkeersgeneratie van de supermarkt bedraagt 2.403 mvt/e. De twee bestaande panden in het plangebied kunnen verschillende functies krijgen. De hoogste verkeersgeneratie van de mogelijke functies in deze panden wordt veroorzaakt door de detailhandel. De verkeersgeneratie bedraagt 73,7 mvt/e per 100 m² b.v.o. voor een "buurt- en dorpscentrum". De verkeersgeneratie van de twee bestaande panden bedraagt maximaal daarmee 236 mvt/e. De totale verkeersgeneratie van auto's bedraagt 2.639 mvt/e.

Uit het akoestisch onderzoek industrielaai⁴ blijkt voor de bevoorrading van de supermarkt 4 vrachtwagens per dag en voor de twee bestaande panden (met de bestemming Gemengd 1 en Gemengd 2) 2 vrachtwagens per dag nodig zijn. Voor de totale bevoorrading van het plangebied zijn 6 vrachtwagens per dag (12 mvt/e) nodig. De totale verkeersgeneratie van het plangebied bedraagt 2.651 mvt/e, waarvan 0,5 % vrachtverkeer is.

Met behulp van de NIBM-rekentool⁵ (versie mei 2014) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. In de onderstaande tabel staat de NIBM-berekening weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2651
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,80
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,42
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Conclusie NIBM-toets

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan (realisatie van de supermarkt en de dagwinkels) groter is de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm noodzakelijk, aan gezien het plan IBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in het navolgende inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

5.3.2 Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁶ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.3.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit ter plaatse van de Utrechtseweg in Arnhem geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. Het onderzoek luchtkwaliteit is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.4 Hinder

5.4.1 Algemeen

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe voorzieningen niet leiden tot geluidsoverlast voor de woningen in en rondom het plangebied is een akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage). Voor de beoordeling is rekening gehouden met verschillende soorten van geluidshinder, namelijk: geluidshinder afkomstig van de voorzieningen (directe hinder), dit is de hinder die wordt veroorzaakt door activiteiten in het gebied.

maximale geluidshinder, dit zijn de piekniveaus die optreden door de activiteiten in het gebied;
indirecte geluidshinder, dit is de geluidshinder afkomstig van het wegverkeer van en naar het gebied op de openbare weg.

Deze drie soorten van geluidshinder afkomstig van inrichtingen worden beoordeeld op basis van drie documenten, dit zijn het "Activiteitenbesluit", de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" en de Schrikkelcirculaire. Daarnaast is getoetst aan het Arnhemse beleidsplan geluid zoals opgenomen in paragraaf 3.6.1.

5.4.2 Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen

De geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Oranjestraat, Alexanderstraat en Wilhelminastraat voldoet aan het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Op de gevels van het pand Utrechtseweg 284 bedraagt het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 59 en 51 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode. Op de woning Utrechtseweg 286 bedragen de genoemde geluidbelastingen respectievelijk 48 en 46 dB(A). De overschrijding van de grenswaarden bedraagt ten hoogste 9 dB in de dagperiode en 6 dB in de avondperiode.

5.4.3 Maximale geluidsbelastingen

De berekende maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 80 dB(A) in de dagperiode ter plaatse van de monumentale villa aan de Utrechtseweg 284; dit als gevolg van vrachtwagens. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn de maximale geluidniveaus het gevolg van laad- en losactiviteiten in de dagperiode uitgesloten van de beoordeling, waaronder piekgeluiden van vrachtwagens.

Ander geluidbronnen dan laad- en losactiviteiten voor de maximale geluidniveaus zijn personenwagens die de parkeergarage in- en uitrijden. Maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 64 dB(A) in de dagperiode en 65dB(A) in de avondperiode.

De berekende maximale geluidniveaus voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

5.4.4 Geluidsbelastingen als gevolg van indirecte hinder

De berekende geluidniveaus ten gevolge van verkeer van en naar de supermarkt bedraagt ten hoogste 51 dB(A) in de dagperiode en 46 dB(A) in de avondperiode. Dit is het geval op de gevels van de onderste bouwlagen van de flat aan de Utrechtseweg. Op de overige rekenpunten is voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de circulaire indirecte hinder.

Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid kunnen geluidniveaus tot 55 dB(A) in de dagperiode en 50dB(A) in de avondperiode als aanvaardbaar worden beoordeeld. Maatregelen als gevolg van geluidbelasting

5.4.5 Maatregelen als gevolg van de geluidssituatie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet overal is voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de voorkeursgrenswaarde uit de circulaire indirecte hinder. Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid kunnen geluidniveaus tot 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode als aanvaardbaar worden beoordeeld. Per locatie komen in het navolgende de resultaten en oplossingen aan de orde.

5.4.5.1 Utrechtseweg 284, monumentale villa

Op de westgevels van de monumentale villa treden geluidniveaus op tot 59 dB(A) in de dagperiode en 48 dB(A) in de avondperiode. Op de zuidelijke georiënteerde gevels bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 56 dB(A) in de dagperiode en 51 dB(A) in de avondperiode. De berekende geluidniveaus zijn hoger dan de normstelling uit het gemeentelijk beleid, waardoor maatregelen noodzakelijk zijn, of, indien maatregelen niet mogelijk of onvoldoende effectief zijn, een 'dove' gevel moet worden toegepast.

De geluidniveaus zijn het gevolg van de korte afstand tot de in- en uitrit van de parkeergarage, die in het ontwerp ter hoogte van de zuidgevel is opgenomen. Als oplossingsrichting geldt het vergroten van de afstand van de bron naar de ontvanger.

De maatregel houdt in dat in het ontwerp een overkapping bij de in- en uitrit wordt opgenomen. Hiermee wordt de afstand van de geluidbron (de in- en uitrit) naar de ontvanger (de gevels van Utrechtseweg 284) vergroot. De overkapping dient een lengte van circa 3 meter te hebben. Dit is weergegeven in de navolgende afbeelding.



Oplossingsrichting in- en uitrit parkeergarage.

Door de overkapping neemt de geluidbelasting op de zuidgevel in de dagperiode af tot 55 dB(A) en in de avondperiode tot 50 dB(A). Met toepassing van deze maatregel is op de zuidgevel aan de normstelling uit het beleid voldaan.

Voor de gevels met een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) etmaalwaarde geldt dat deze 'doof' uitgevoerd dienen te worden. In deze gevels mogen geen te openen delen aanwezig zijn. Dit betreft de westgevel van de monumentale villa.

Het toestaan tot 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode is mogelijk onder voorwaarden. Voor onderhavige situatie is hierna beschreven hoe aan de voorwaarden is voldaan:

De ontsluiting en het laden en lossen van de inrichting is geoptimaliseerd

De ontsluiting van de supermarkt vindt plaats via de Utrechtseweg. De in- en uitrit van de parkeergarage bevindt zich op zo kort mogelijke afstand tot de weg, zodat de geluidbelasting op de omgeving als gevolg van het rijden van personenwagens zoveel mogelijk beperkt is. Omdat gebruik wordt gemaakt van de ondergrondse parkeervoorziening, treedt geen geluidbelasting naar de omgeving op tijdens het parkeren (manoeuvreren van voertuigen) en in- en uitstappen (dichtslaan van autoportieren). De vrachtwagens rijden het terrein op en rijden naar de laad- en losplaats. Hier wordt de werkwijze van de Hoogvliet-keten gebruikt, waarbij het verrijden van rolcontainers inpandig plaatsvindt. Ten slotte is van belang dat gemotoriseerd verkeer in de doorloop naar de Oranjestraat niet is toegestaan.

Bronmaatregelen zijn conform het principe 'Best beschikbare technieken' (BBT) zijn toegepast

Onder de Beste beschikbare technieken worden verstaan de voor het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu meest doeltreffende technieken om de emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu, die een inrichting kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken, die – kosten en baten in aanmerking genomen – economisch en technisch haalbaar in de bedrijfstak waartoe de inrichting behoort, kunnen worden toegepast, en die voor degene die de inrichting drijft, redelijkerwijs in Nederland of daarbuiten te verkrijgen zijn; daarbij wordt onder technieken mede begrepen het ontwerp van de inrichting, de wijze waarop zij wordt

gebouwd en onderhouden, alsmede de wijze van bedrijfsvoering en de wijze waarop de inrichting buiten gebruik wordt gesteld.

In onderhavige situatie voldoen de volgende aspecten aan het principe van BBT:

- Laad- en losactiviteiten volgens de werkwijze van de Hoogvliet-keten, dus zoveel mogelijk inpandig;
- Het ondergronds parkeren;
- De fietsenstalling en opstelplaats voor winkelwagens bevinden zich in het overdekte gedeelte van het terrein bij de ingang van de supermarkt.

Installaties zijn zoveel mogelijk inpandig geplaatst

De installatie op het dak is een koelcondensor. Het geluidvermogenniveau (LWR) conform leveranciersgegevens bedraagt 68 dB(A). De installatie voldoet hiermee aan de huidige stand der techniek. De maatgevende periode voor de geluidbelasting op geluidgevoelige bestemmingen vanwege de koelcondensor is de nachtperiode. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 25 dB(A) in de nachtperiode bedraagt en daarmee ruimschoots aan het toetsingskader voldoet.

5.4.5.2 Utrechtseweg 286

In de avondperiode treedt op de oostgevel van de woning, op de tweede verdieping een overschrijding van de grenswaarde voor het LAr,LT op van 1 dB. Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt 46 dB(A).

Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid is dit geluidniveau acceptabel.

5.4.5.3 Flat Utrechtseweg

Als gevolg van verkeer van en naar de supermarkt (indirecte hinder) treden bij de flat aan de Utrechtseweg equivalente geluidniveaus op tot 51 dB(A) in de dagperiode en 46 dB(A) in de avondperiode. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder bedraagt zowel in de dag- als avondperiode 1 dB.

Voor deze geluidniveaus wordt eveneens aansluiting gezocht bij het gemeentelijk geluidbeleid, dat geluidniveaus in de omgeving tot 55 dB(A) etmaalwaarde toestaat. Aan de bovengrens van 55 dB(A) etmaalwaarde is voldaan. Bovendien is in paragraaf 4.3.1 beschreven dat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid is voldaan.

5.4.6 Voorwaarden in dit bestemmingsplan

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de plaatsing van twee geluidsschermen. De eerste staat aan de westzijde van het terrein en heeft een hoogte van 1,80 m. Plaatsing van dit scherm is noodzakelijk om een overschrijding van de grenswaarden te voorkomen. Het scherm aan de oostzijde heeft een hoogte van 2,5 m en bestaat uit de buitenmuur van de huidige bebouwing. Via de regels van dit bestemmingsplan is de realisatie van de beide geluidsschermen verplicht gesteld.

Om ter plaatse van het pand Utrechtseweg 284 een acceptabele geluidbelasting ten behoeve van de beoogde woonbestemming te krijgen, is het noodzakelijk om de entree van de parkeergarage te voorzien van een overkapping met een lengte van tenminste 3 m. Deze voorwaarde is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast moet een zogeheten dove gevel worden gerealiseerd ter plaatse van de westgevel van Utrechtseweg 284. Ook deze voorwaarde is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Naast genoemde voorwaarden is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met de situatie dat de entree van de supermarkt, de fietsenstallingsplaats en de winkelwagenstallingsplek overkapt worden aangelegd. Ook deze voorwaarde is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

5.4.7 Conclusie

De geluidshinder die door deze ontwikkeling ontstaat is acceptabel en past binnen het gemeentelijk geluidsbeleid. Hiermee is aangetoond dat in een goed woon- en leefklimaat kan worden voorzien. Wanneer in de bestemming Gemengd-1 (Villa Utrechtseweg 284) een horecavoorziening wordt gerealiseerd dan zijn de langtijdgemiddelde en maximale geluidbelastingen afkomstig van het terras echter dusdanig hoog dat een reguliere woonfunctie niet mogelijk is. Wel is een bedrijfswoning behorende bij de horecagelegenheid mogelijk. In de regels van dit bestemmingsplan is hiervoor een passende regeling getroffen.

5.5 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Omdat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico wordt er geen verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Conclusie

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

5.6 Groen en ecologie

5.6.1 Flora en fauna

Op 29 oktober 2014 is het plangebied onderzocht (Quickscan Flora en fauna, Utrechtseweg 280-284, Arnhem, Ekoza, Arnhem 3 november 2014) op beschermde flora en fauna (zie bijlage). Er zijn geen beschermde planten aangetroffen. Dit is ook niet te verwachten omdat er in de directe omgeving geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Er komen mogelijk enkele algemene zoogdiersoorten voor. Het plangebied is echter niet essentieel voor hun voortbestaan.

Effect op flora en fauna

Als de zoogdieren door de werkzaamheden verstoord worden zijn, ze voldoende in staat om hier zelf van weg te trekken. Mogelijk gaat er door de werkzaamheden foerageergebied voor vleermuizen verloren. In de directe omgeving is echter voldoende alternatief jachtgebied aanwezig. Verder zijn in beide gebouwen (Utrechtseweg 284 en 280-282) mogelijkheden voor verblijfplaatsen geconstateerd. In geval van sloop en renovatie zouden eventuele verblijfplaatsen vernietigd kunnen worden, maar beide gebouwen blijven staan. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, zijn er geen negatieve effecten op algemene broedvogels te verwachten. Voor aanvang van het broedseizoen dient de vegetatie te worden verwijderd, zodat wordt voorkomen dat vogels in het plangebied gaan nestelen. Het plangebied bevat geen voortplantingswater voor vissen en amfibieën. Gezien de ligging van het plangebied aan drukke wegen, is het gebied niet interessant als overwinteringsgebied voor amfibieën. Door het ontbreken van een geschikte habitat worden geen reptielen in het plangebied verwacht. Nader onderzoek naar reptielen is daarom niet nodig. De aanwezige ongewervelden zijn in elk geval niet afhankelijk van het plangebied en zullen geen hinder van de werkzaamheden ondervinden.

5.6.2 Groenplan

Stadsnatuur

Voor de stenen stad is de ambitie om typische stadsnatuur te stimuleren. Hierbij gaat de gemeente uit van verblijven in gebouwen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. In de nieuwbouw en/of bestaande bouw worden voor deze soorten verblijven gerealiseerd.

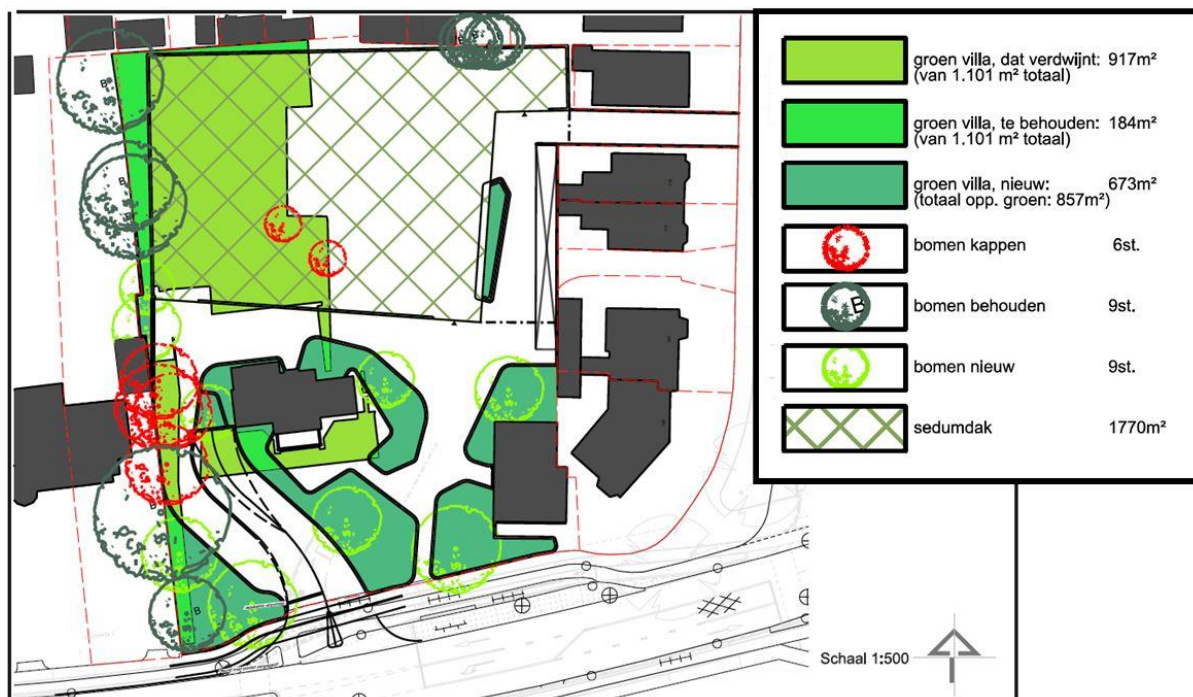
Groencompensatie

De villa krijgt een groene uitstraling aan de voorkant met bomen en gazons. De bestaande en nieuwe bomen krijgen voldoende onder- en bovengrondse groeiruimte. Het nieuwe groen wordt daarmee duurzamer ingericht. In de navolgende afbeelding en tabel is de groenbalans voor het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Type	Huidig	Te behouden	Te verwijderen	Nieuw	Saldo
Bomen	15	9	6	9	+3
Groen (oppervlak m ² gras en heesters)	1.101	184	917	673	- 244

Uit de balans blijkt dat het aantal bomen toeneemt met 3, het totale oppervlak aan groen op maaiveld neemt echter af met 244 m². Hier staat tegenover dat het dak van de supermarkt, over een oppervlak van ongeveer 1.770 m², als groen dak wordt ingericht. Door deze vergroening wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatbestendige stad. Tevens draagt het dak op deze wijze o.a. bij aan de opvang van regenwater en de zuivering van lucht. Door deze maatregelen neemt de belevings- en gebruikswaarde van het groen in het gebied toe.

In het plangebied is de bestemming Groen en Tuin geprojecteerd. Het geldende bestemmingsplan kent deze bestemming ter plaatse van het plangebied niet, waardoor in juridische zin de mogelijkheden voor groenrealisatie toenemen.



Groenbalans (bron: Maris Landschapsonwerp & Techniek)

5.6.3 Conclusie

Vanuit de Flora- en faunawet en het gemeentelijk groenplan zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7 Water

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek verricht. In het navolgende zijn de resultaten samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

5.7.1 Analyse

De bodemopbouw op de locatie bestaat uit een bovenste zandlaag met een dikte variërend van 0,70 tot 1,10 m. Hieronder is een kleilaag aanwezig. Daaronder wordt matig grof zand aangetroffen met lokaal een klei of leemlenzen. Onder deze klei en leemlenzen wordt grof tot zeer grof zand aangetroffen. In de boorprofielen is geen freatisch vlak aanwezig. Dit zal tot een diepte van 6 meter onder maaiveld ook niet worden aangetroffen.

De vloer van de te realiseren parkeerkelder (vloerpeil op 18,70 m + NAP) doorsnijdt zowel de kleilaag als de klei- en leemlenzen. De parkeervloer komt te liggen op en in deze matig grove zandlaag (bovenzijde zandlaag op ca. 19 m + NAP). Deze laag zou voldoende waterdoorlatendheid moeten hebben om regenwater te infiltreren.

Uit grondboringen die in het verleden in de directe omgeving zijn verricht, bleek overal een grove zandlaag aanwezig. Er mag worden verondersteld dat deze grove zandlaag ook onder het gedeelte van de parkeerkelder aanwezig zal zijn.

Nader bodemonderzoek en k-waarde bepaling ter plaatse van de parkeerkelder zal dit nog moeten uitwijzen.

Het betreft de volgende locaties in de directe omgeving van de bouwlocatie:(bron: DINO-loket).

- Boring Alexanderstraat (NITG-nummer B40A0557), direct ten noorden van de bouwlocatie. Hier is een grove zandlaag aangetroffen op een diepte tussen 20,00 m en 11,50 m +NAP. De maaiveldhoogte is hier 28,30 m.

- b. Boring Hulkesteinseweg (NITG-nummer B40A0218), ten zuiden van de westhoek van de bouwlocatie. Hier wordt vanaf het maaiveld (= 9,20 m +NAP), matig grof zand en tussen 4,70 m +NAP en 13,60 m –NAP zeer grof zand aangetroffen.
- c. Boring zuidberm Utrechtseweg (NITG-nummer B40A0318), direct ten oosten van de aansluiting met de Oranjestraat. Hier is vanaf het maaiveld (= 20,50 m +NAP) tot 16,90 m +NAP grof zand, met kleiige bijmenging aangetroffen, daaronder een leemspiegel met een dikte van 3,50 m, en daaronder vanaf 13,40 m +NAP tot 4,00 m +NAP zeer grove zandlagen.

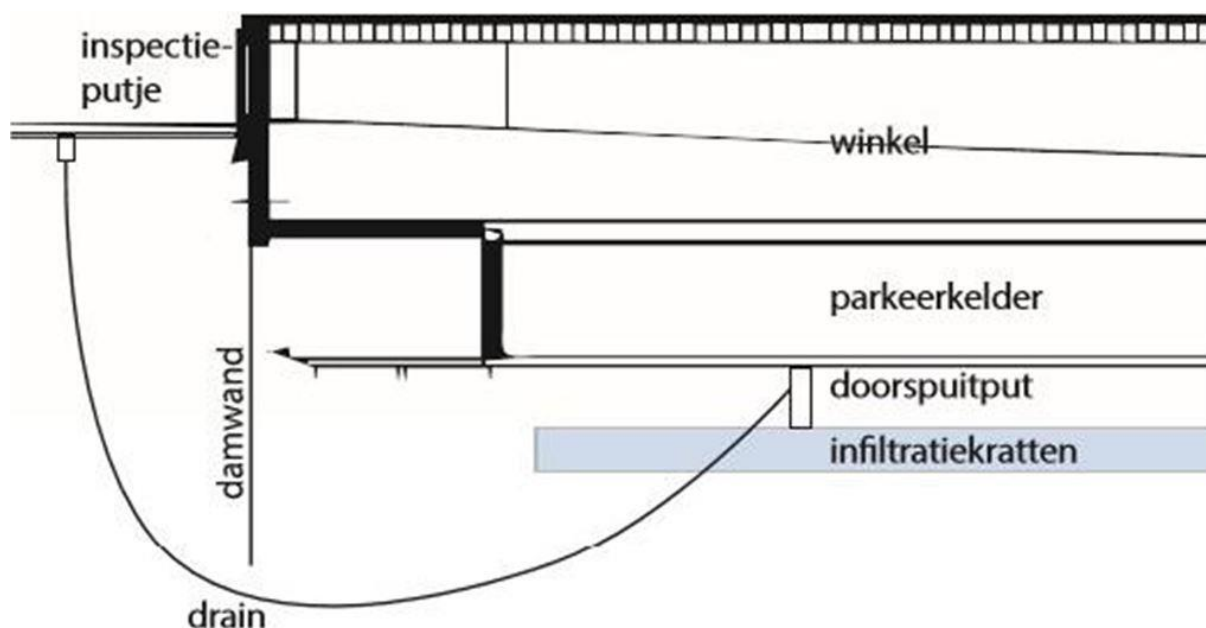
5.7.2 Opvang en berging regenwater

Door de gemeente zijn de volgende eisen gesteld wat betreft de berging en opvang van regenwater:

1. De afstroming van regenwater van de hoger gelegen tuinen dient in stand gehouden te worden.
2. Het regenwater van een bui van 40 mm regen in 45 minuten dient op eigen terrein gebufferd te kunnen worden.
3. Het regenwater van deze bui, dient 24 uur na deze bui volledig geïnfiltreerd te zijn in de ondergrond. De regenwaterbuffer dient dan dus weer volledig beschikbaar te zijn.
4. Een bui van $T=10 + 10\%$ van 24 uur (Buishand en Velds), dient in zijn geheel gebufferd te kunnen worden.

Neerslagoverschot hoger gelegen tuinen Alexanderstraat.

In de huidige situatie stroomt een deel van het neerslagoverschot van de hoger gelegen tuinen van de Alexanderstraat af via de kleilaag naar het lager gelegen terrein van de te realiseren supermarkt, richting de Utrechtseweg om hier weg te zijn in de ondergrond. De aan te brengen damwandconstructie aan de noordzijde van de locatie ten behoeve van de realisatie van de parkeerkelder, zal dit afstromen van het neerslagoverschot via de ondiepe kleilaag verhinderen. Om eventuele wateroverlast op het maaiveld ter plaatse te voorkomen zal dit neerslagoverschot dienen te worden opgevangen. Dit kan worden ondervangen door ter hoogte van de kleilagen drains aan te leggen en deze onder de damwand door te leiden naar de infiltratievoorziening onder de parkeerkelder. Deze drains zijn op deze manier bereikbaar en te onderhouden vanuit de parkeerkelder.



Schematische voorstelling

De grondwaterstroom in de diepere kleilagen kunnen ongehinderd blijven stromen doordat de damwanden aan de onderzijde van perforatie zijn voorzien.

Bufferen van regenwater op eigen terrein

Het heeft de voorkeur om het hemelwater van zowel het terrein als de gebouwen te bergen en te infiltreren op een zo natuurlijk mogelijke manier. Daar het plangebied in zijn opbouw echter onvoldoende plantsoen/groen bevat kan niet alles op een natuurlijke manier gebufferd worden. De volgende lijn wordt daar bij gevolgd.

- a. Infiltratie in de groenvoorzieningen van het voorterrein voor zover dat praktisch haalbaar is.

- b. De supermarkt wordt voorzien van een vegetatiedak. Afhankelijk van wat technisch/economisch haalbaar is voor de dakconstructie zal al het regenwater, dan wel een gedeelte van het water op het dak gebufferd kunnen worden.
- c. Ten slotte zal het restant geïnfiltreerd kunnen worden onder de parkeergarage in de matig grove zandlaag.

Uit oogpunt van onderhoud van regenwaterberging en infiltratievoorziening, is het verstandig de parkeergarage van een elementenverharding te voorzien, en deze te straten direct op de ter plaatse te verdichten matig grove zandlaag.

De locatie van de supermarkt ligt op een stuwwal, met een hoogteverschil van ca. 2 meter, aflopend naar de Utrechtseweg. Het voorterrein heeft een hoogteverschil van ca. 1 meter. Het deel van het groen van het voorterrein tussen de helling van de ingang de parkeerkelder en de Utrechtseweg zal horizontaal worden uitgevoerd. Hier is ca. 230 m² beschikbaar om regenwater te bufferen.

Bij de berekeningen is er van uitgegaan dat de opbouw van het vegetatiedak van de supermarkt zodanig is, dat een regenbui van 24 uur van T=10+10% kan worden opgevangen.

De parkeerkelder komt dieper te liggen dan het voorterrein. Omdat de parkeergarage de diepere grove zandlaag doorsnijdt, kan hier de rest van het regenwater dan op het terrein valt in infiltratieratten worden geborgen. Omdat er in dit geval geen rekening gehouden hoeft te worden met water afkomstig van de vegetatiedak, zijn hier 2 strengen van 51 Q-Bic kratten nodig, om voldoende regenwater te kunnen bufferen. De berekening hiervan is op pagina 8 weergegeven.

Uit oogpunt van onderhoud van de regenwaterberging en infiltratievoorziening onder de parkeerkelder, is het verstandig de parkeerkelder van een elementenverharding te voorzien, en deze te straten direct op de ter plaatse te verdichten matig grove zandlaag.

Berekening hoeveelheid regenwater

Deelgebied	Oppervlak in m ²	Bui T=10 + 10% (40 mm) in m ³	Te bufferen hoeveelheid hemelwater in m ³
Verhard oppervlak	1.865	74,6	74,6
Het groen (excl. hor. Deel)	458	18,4	9,2
Horizontale groendeel	230	9,2	9,2
Het vegetatiedak	1.770	70,8	0
Totaal			93,0

Bij de berekening van de te infiltreren m³ is ervan uitgegaan dat 50% van de regen dat op het groen valt, hier direct infiltreert. Dit geldt niet voor de 230 m² groen voor de waterberging, omdat dit deel dan uit water bestaat.

Conclusie

Er moet in totaal 93 m³ aan regenwater gebufferd worden. De totale berging in het groen van het voorterrein en de Q-bic kratten onder de parkeerkelder samen, is hiervoor ruim voldoende. Het is berekend op een capaciteit van 115,6 m³. De overcapaciteit in de buffering bij een bui van 40 mm in 45 minuten is 22,6 m³.

5.7.3 Infiltratie van regenwater

Op het voorterrein is onder de ondiepe kleilaag, op ca. 1 meter onder het toekomstige maaiveld, een fijne zandlaag aanwezig met een K-waarde van 0,3 – 0,4 m/dag.

Ter plaatse van de te realiseren parkeerkelder bevindt zich een dieper liggende grove zandlaag, met naar verwachting een K-waarde > 1 m/dag. De exacte K-waarde dient nog te worden bepaald na het uitgraven van de parkeerkelder door middel van een aanvullend onderzoek.

Het gebufferde regenwater op het vegetatiedak zal, niet infiltreren in de ondergrond maar door de aanwezige vegetatie weer verdampen.

Uitgangspunten voor de berekening van de infiltratie

- a. Voor de infiltratieberekening van het voorterrein hebben wij als uitgangspunt de gemeten K-waarde van 0,3 m/dag aangehouden.

- b. Voor de zandlaag onder de parkeergarage is uitgegaan van een voorlopige K-waarde van 1 m/dag. Na het ontgraven van de parkeergarage zal uit aanvullend bodemonderzoek moeten blijken of de K-waarde van de matig grove zandlaag direct onder de parkeergarage voldoet aan de waarde van 1m/dag.
Mocht de K-waarde hieraan niet voldoen dan zal aan de hand van de werkelijke K-waarde, de hiervoor noodzakelijke hoeveelheid extra Q-Bic kratten worden bepaald. Uit de onderstaande berekeningen met een K-waarde van 1 m/dag is duidelijk dat er meer dan genoeg mogelijkheden zijn om onder de parkeergarage voldoende berging te creëren.
- c. Het vegetatiedak in z'n lichtste constructie zal totaal ongeveer 150 mm dik uitgevoerd moeten worden. Met een substraat laag van 150 mm kan 60 l regen/m² bergen. Een bui van T=10+10% geeft rechtstreeks op het dak een neerslaghoeveelheid van 56,6 mm in 24 uur. Al het water van een dergelijke bui kan dus op dit dak geborgen worden. Het regenwater dat op het vegetatiedak valt, zal derhalve niet afstromen, maar door de gewassen van het dak worden opgenomen en weer verdampen.

Hoeveelheid regenwater

Deelgebied	Oppervlak in m ²	Bui T=10 + 10% (40 mm) in m ³	Te bufferen hoeveelheid hemelwater in m ³
Verhard oppervlak	1.865	74,6	74,6
Het groen (excl. hor. Deel)	458	18,4	9,2
Horizontale groendeel	230	9,2	9,2
Het vegetatiedak	1.770	70,8	0
Totaal		93,0	

Bij de berekening van de te infiltreren m³ is ervan uitgegaan dat 50% van de regen dat op het groen valt, hier direct infiltreert. Dit geldt niet voor de 230 m² groen voor de waterberging, omdat dit deel dan uit water bestaat.

Het vegetatiedak zal minimaal een buffering van 60 mm moeten omvatten.

Schema waterhoudend vermogen groendaken

Bouwhoogte substraatlaag (mm)	Vegetatie	Waterhoudend vermogen als percentage van de hoogte van de substraatlaag (%)	Waterbergend vermogen in mm
20 - 40	mos-sedum	40	8 - 16
> 40 - 60	mos-sedum	40	16 - 24
> 60 - 100	sedum-mos-kruiden	40	24 - 40
> 100 - 150	sedum-kruiden-gras	40	40 - 60
> 150 - 200	gras-kruiden	40	60 - 80

Conclusie

Uit de berekening op de volgende bladzijde worden de volgende conclusies getrokken:

- a. Het regenwater kan infiltreren in het horizontale deel van het voorterrein. Dit horizontale deel zal 230 m² beslaan van de in totaal 668 m² aan groenvoorzieningen.
Van dit horizontale deel van 230 m² zal boven de aanwezige zandlaag, de kleilaag worden vervangen door een laag grond met een K-waarde van minimaal 0,3 m/dag.
- b. Om de rest van het regenwater op het terrein te kunnen opvangen zullen onder de parkeerkelder voor waterberging en infiltratie twee strengen van 51 Q-Bic kratten worden aangebracht op ca. 1 meter onder deze elementenverharding.
Door deze strengen midden onder de rijbanen van de parkeergarage aan te brengen, blijft de waterberging te allen tijde bereikbaar voor onderhoud.
Met een infiltratiesnelheid van in totaal 5,91 m³/uur van het groen van het voorterrein en de Q-Bic boxen samen (resp. 2,58 m³/uur en 3,06 m³/uur), is deze waterberging in 15,7 uur leeg. Dit is ruim binnen de gestelde eis van 24 uur.
- c. Op de supermarkt een vegetatiedak aanbrengen met een opbouw van minimaal 150 mm substraat. Dit heeft een waterbuffercapaciteit van 60 mm en kan een bui van T=10+10% van

meer dan 24 uur bergend. De aanwezige vegetatie zorgt na afloop van een bui voor de verdamping van het hier gebufferde regenwater. Uiteraard zal er een afvoer worden aangebracht indien bij extreme buien de maximum capaciteit van de waterbuffering van het vegetatiedak wordt overschreden.

Opmerking

Indien het technisch/economisch niet mogelijk blijkt voor de dakconstructie om 60 mm berging te realiseren, dan zal dit gecompenseerd worden door meer kratten onder de parkeerkelder aan te brengen.

Conclusie

De ontwikkeling levert geen risico's of belemmeringen op ten aanzien van de waterhuishouding. In de nieuwe situatie wordt alleen afvalwater afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel. Hemelwater wordt op eigen terrein worden verwerkt.

De ondergrondse parkeergarage is toegestaan tot maximaal 6,50 meter beneden maaiveld zoals die is onderzocht in het geohydrologisch onderzoek. Hiervan kan met een binnenplanse afwijking worden afgeweken mits uit aanvullend geohydrologisch onderzoek blijkt dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

5.8 Bodem

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

Voor het plangebied is met behulp van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Tevens zijn alle beschikbare bodemkwaliteitgegevens en historische gegevens in het plangebied geïnventariseerd. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en van het Verkennend bodemonderzoek, Utrechtseweg 282, Arnhem (Greenhouse Advies, kenmerk: 160621-143617, 24 juni 2016). Dit onderzoek is terug te vinden als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ten zuidoosten van de deellocatie OBAS is een lichte verontreiniging aangetroffen aan minerale olie (boring 2000-1: 0,50-0,70 m-mv). Ter plaatse van de OBAS is verder geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen;
- Aan de zuidzijde van de showroom is ter plaatse van boring 2015 (0,2-0,4 m-mv) een lichte verontreiniging aangetroffen met minerale olie;
- Ter plaatse van de ondergrondse tank is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen;
- Bij het overige terrein is een lichte verontreiniging aangetroffen aan minerale olie ter plaatse van boring 2028: 0,6-0,8 m-mv;
- In het bovengrondmengmonster BG-1 (geen bijmenging) is geen van de onderzochte parameters in een verhoogde concentratie aangetroffen;
- In het bovengrondmengmonster BG-2 (bijmenging) is een lichte verontreiniging aangetroffen aan Cu, Hg, Pb en PAK;
- In het ondergrondmengmonster is geen van de onderzochte parameters in een verhoogde concentratie aangetroffen;
- In de grond (overig terrein) is geen asbest aangetroffen.

De bodem ter zuidoosten van de OBAS (boring 2000-1) voldoet op basis van het gehalte aan minerale olie aan de kwaliteitsklasse industrie. De bodem ter plaatse van boring 2015-13 (de zuidzijde van de showroom) betreft niet toepasbare grond op basis van het gehalte aan minerale olie. De bodem ter plaatse van boring 2028 (overig terrein) betreft niet toepasbare grond op basis van het gehalte aan minerale olie.

Het bovengrondmengmonster (BG-2) wat is genomen ter plaatse van het overig terrein voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen. Het bovengrondmengmonster (BG-1) en ondergrondmengmonster (OG-1) dat is genomen ter plaatse van het overig terrein voldoet aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde. De bodem ter plaatse van de OBAS, olieopslag en boring 2015-14 (zuidzijde van de showroom) is niet verontreinigd met minerale olie en voldoet aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde. Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). Verder blijkt uit het onderzoek dat er op het overige terrein licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie voorkomen. Het

grondwater is gezien de diepte (> 5 m-mv) niet onderzocht. Direct grenzend aan het plangebied liggen geen bekende grondwaterverontreinigingen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er ten aanzien van de ruimtelijke planprocedure geen belemmeringen. De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

5.9 Archeologie

Archeologische beschrijving

Het plangebied ligt op de flank van de zuidoost-Veluwe-stuwwal. Deze is in de voorlaatste ijstijd ontstaan, toen landijs vanuit Scandinavië naar Nederland opschoof. Hierbij werd de grond opgestuwd tot wallen die na het smelten van het landijs als heuvels achterbleven. De gestuwde afzettingen bestaan uit zand en grind, afgezet door de voorlopers van de Rijn en de Maas die in de voorlaatste ijstijd ongeveer de route van het huidige IJsseldal volgden. Door het ontstaan van de stuwwallen en rivierbeddingopheffing, kozen ze vanaf de laatste ijstijd een meer westelijke richting. Door het permanent bevroren zijn van de bodem, konden sneeuw- en smeltwater in deze periode niet in de bodem wegzakken. Het water stroomde over het oppervlak naar lager gelegen delen, daarbij de stuwwal eroderend en dalen uitslijtend. Aan de voet van de stuwwal ontstonden hierdoor puinwaaiers die we aanduiden als 'hellingafzettingswaaier'. In de laatste ijstijd had de wind gedurende extreem koude perioden vrij spel om zand op te pakken en in de luwten af te zetten. Dit 'dekzand' ligt daar op de oude, gestuwde rivierafzettingen. Het zand moet onderscheiden worden van de hoge en lage duinen die lokaal voorkomen. Deze ontstonden door ontbossing in de middeleeuwen, waardoor de wind wederom vrij spel had om zand te verstuiven.

De flank van de stuwwal is van oudsher een zone waar de mens zich graag vestigde. Noordelijk van het plangebied ligt een langgerekt erosiedal en juist op de rand daarvan treffen we grafheuvels aan. Waar grafheuvels liggen, zijn nederzettingen aanwezig. De heuvels zijn door bewoners opgeworpen, maar men koos ook heel bewust de locatie van oudere grafheuvels om nederzettingen te stichten. Dit om aan te sluiten bij de voorouderlijke wereld of territoriale claim. De oudste grafheuvels dateren uit de periode 3000-2000 v. Chr. en worden tot de Enkelgraf- en Klokbeekcultuur gerekend. De overige Arnhemse grafheuvels dateren bijna allemaal uit de bronstijd. In de bronstijd, vanaf 1800 v. Chr., vond een zuidelijke migratie van de bewoning plaats, waarschijnlijk door uitputting van de grond of 'prehistorische overbevolking'. Recente waarnemingen wijzen er echter op dat de uiterst zuidelijke delen van de stuwwal, waaronder het plangebied, ook al bewoning van vóór de migratie kende.

In 2011/2012 is 500 m ten zuidwesten van het plangebied, aan de Hoogstedelaan-Klingelbeekseweg, een vlakdekkende opgraving uitgevoerd, 5 ha beslaand. Hierbij zijn sporen uit het mesolithicum (8000-5000 v. Chr.), bronstijd (2000-800 v. Chr.), ijzertijd (800-12 v. Chr.), middeleeuwen (500-1500 n. Chr.) en nieuwe tijd (na 1500) aangetroffen, deels samenhangend met aan de Klingelbeekseweg gelegen nederzettingen en deels met de akkers die hier achter lagen.

Nabij het plangebied lag vroeger kasteel Hulkenstein, waar hertog Karel van Gelre meermaals verbleef. Iets westelijker lag de voorganger van Huis Klingelbeek, waar graaf Willem van Gullick vanaf minimaal 1390 resideerde. Hulkenstein is ontwikkeld uit een spijker, een stenen graanschuur horend bij een (ontginnings)boerderij die uit de middeleeuwen zal stammen.

Archeologisch onderzoek

Op de archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting, en bovengenoemde informatie is hiermee in overeenstemming. Volgens de gemeentelijke erfgoednota (zie paragraaf 3.6.8) geldt dat bodemingrepen groter dan 500 m², en die daarbij ook dieper reiken dan 40 cm, voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek. Gebruikelijk is dat het archeologische onderzoek voor in het voortraject wordt uitgevoerd. Voor het plangebied is de verwachting dat géén resten worden aangetroffen die op de plaats van vinden bewaard moeten worden. Daarom is ervoor gekozen geen archeologisch inventariserend vooronderzoek te doen maar uitsluitend archeologisch veldonderzoek. Dit veldonderzoek wordt uitgevoerd ruim voorafgaand aan de start van de werkzaamheden in de vorm van een vlakdekkende opgraving van het gehele plangebied. De eerste meter zal ontgraven worden met behulp van een vakbekwame machinist (bekend met de werkwijze van archeologen) en in aanwezigheid van de gemeentelijk archeoloog. Hiermee wordt het gebied zorgvuldig in kaart gebracht en kunnen eventuele

archeologische resten worden behouden.

In de regels is voor het ondergronds bouwen van de parkeergarage de voorwaarde opgenomen dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Hiermee wordt het archeologische onderzoek ook juridisch verplicht gesteld.

Conclusie

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting. Gezien de locatie zal er geen archeologisch vooronderzoek worden gedaan, maar zal uitsluitend een archeologisch veldonderzoek worden uitgevoerd. Deze voorwaarde is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

5.10 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische karakteristieken

De bebouwing aan de Utrechtseweg en de parallel lopende Onderlangs is zeer gevarieerd. Men treft hier grote vrijstaande of gekoppelde villa's in grote tuinen, reeksen middenstandswoningen, grote en kleine al dan niet gekoppelde woonhuizen, moderne invullingen en bedrijfspanden. Alle panden aan de Utrechtseweg hebben voortuinen. Grote monumentale bomen en boomclusters herinneren nog aan dit oorspronkelijke landgoedkarakter, bestaande uit grote villa's in grote parkachtige tuinen.

Monumenten

Het pand Utrechtseweg 284 is een gemeentelijk beschermd monument (zie bijlage). De architect is niet bekend. Het gaat om een opvallend kleine villa gebouwd voor de geneesheer directeur van het nabijgelegen Elisabeth gasthuis omstreeks 1910-1915. De bouw gebeurde in opdracht van het ziekenhuis. Het pand is van belang voor de gemeente Arnhem wegens zijn architectonische en situeringswaarde. De villa werd gebouwd in een zeldzame, curieuze bouwstijl, die een mengvorm vertoont van op de oude Duitse bouwkunst geïnspireerde Um-1800 stijl (opzet, mansardedak, dakbedekking, kapellen, venstervormen). Daarnaast zijn er diverse oriëntaalse elementen, zoals de tulpzoulen en de ingezwenkte dakschilden van het mansardedak, die aan een pagode doen denken. Andere voorbeelden van deze bouwstijl zijn in de gemeente Arnhem niet voorhanden.

In 1932 werd tegen de linkerzijgevel een bakstenen serre gebouwd. De schuur in de achtertuin is gelijktijdig met de villa in aangepaste stijl gebouwd.

Het pand bezit vanwege zijn unieke verschijningsvorm niet alleen architectonische waarde, maar is daarmee ook van belang voor het straatbeeld van de Utrechtseweg. De forse groenelementen (naaldhout aan de linkerzijde, fors loofhout in de achtertuin) herinneren aan de oude tuinaanleg.

Afweging

De aanwijzing als gemeentelijk beschermd monument heeft tot gevolg dat de eigenaar vergunningplichtig is op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening. Het is daarom van belang om bij verbouwingen zorgvuldig om te gaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. De herkenbaarheid van de waardevolle architectonische en stedenbouwkundige elementen zal zoveel mogelijk moeten worden behouden of zelfs versterkt.

In het plan is een veilige ontsluiting van het terrein een belangrijk uitgangspunt. De ontsluiting van het auto- en vrachtverkeer is aan de westzijde van het terrein geconcentreerd zodat deze niet hoeven te kruisen met het langzaam verkeer. Door deze oplossing moet de later aangebouwde serre aan de westzijde van de villa gesloopt worden. Hierbij zal de westelijke gevel zoveel mogelijk in de originele staat worden teruggebracht. Daarnaast zal de schuur moeten wijken voor de toegang tot de overdekte laad- en losplaats. Vanwege de monumentale status van de villa zijn deze ingrepen overlegd met de 'Arnhemse commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit'.

Conclusie

Naar verwachting zal de 'Arnhemse commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit' instemmen met de sloop van de westelijke serre en de schuur en de boogde renovatie en verbouwing van de oorspronkelijke villa. Daarnaast wordt de oorspronkelijke bebouwing strak bestemd, zowel qua ligging (bouwrens strak om het bestaande gebouw) als qua bouwhoogte (bestaande goot- en nokhoogte). Het opnemen van een gemengde bestemming, die voorziet in verschillende invullingen voor het gebouw, vergroot de exploitatiemogelijkheden van het gebouw. Hierdoor wordt de toekomstwaarde van het monument, en daarmee het behoud, vergroot. Ten slotte wordt de buitenruimte zodanig ingericht dat de villa de ruimtelijke blikvanger blijft vanaf de Utrechtseweg, zodat het karakteristieke en oorspronkelijke straatbeeld zoveel mogelijk wordt hersteld. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden in het gebied zoveel mogelijk gerespecteerd en beschermd.

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke afweging

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Het geldende bestemmingsplan 'Lombok – Hulkestein - Utrechtseweg' maakt op deze locatie functies en bebouwing mogelijk. In de volgende paragraaf wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldende en het nieuwe bestemmingsplan.

In paragraaf 6.2 wordt dieper ingegaan op de ruimtelijke en programmatische afweging die van belang zijn bij de ontwikkeling van de ondergrondse supermarkt en van dit bestemmingsplan.

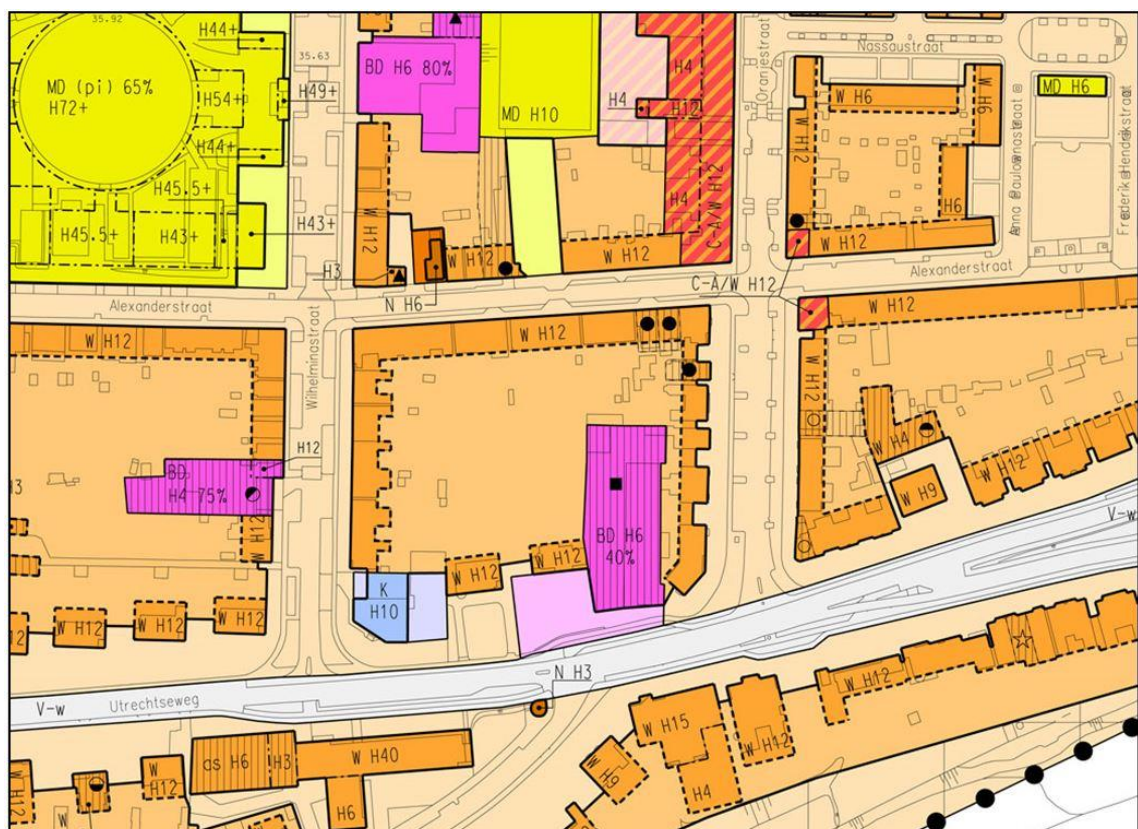
6.1 Juridische vergelijking

6.1.1 Geldend bestemmingsplan 'Lombok - Hulkestein - Utrechtseweg'

In hoofdstuk 1 is ingegaan op het geldende bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat de locatie, die is bedoeld voor de komst van een nieuwe supermarkt, is bestemd als 'bedrijfsdoeleinden' en 'woondoeleinden'.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan, die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst. Op de bedrijvenlijst staan onder andere de volgende bedrijven genoemd: grafische bedrijven, autobeklederijen, telecommunicatiebedrijven, veilingen voor huisraad, kunst e.d. en waterrettes. Naast de genoemde bedrijven zijn met een binnenplanse vrijstelling ook vergelijkbare bedrijven die niet op de bedrijvenlijst staan mogelijk. Naast bedrijven zijn ook verkeers- en groenvoorzieningen, straatmeubilair en horeca ondergeschikt aan deze bestemming, zoals een bedrijfskantine toegestaan. Door een aanduiding op de plankaart is binnen deze bestemming tevens een garagebedrijf toegestaan.

Het noordwestelijk deel van het terrein is bestemd als 'woondoeleinden'. Deze bestemming geldt voor de villa en het gebied hierachter. De bebouwing van de villa is positief bestemd en de gronden achter de villa zijn bestemd als 'woondoeleinden-bebouwbaar zone'. Dat betekent dat hier aan- en bijgebouwen zijn toegestaan met een maximum aantal vierkante meters (afhankelijk van de grootte van de bebouwbaar zone).



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtseweg'

De strook grond die behoort bij de voormalige garage en is gelegen aan de zijde van de Oranjestraat was ook bestemd als 'woondoeleinden'. Het voorste deel (vanaf de Oranjestraat) was onbebouwbaar zone en het achterste deel was bebouwbaar zone.

Het bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat' maakt bebouwing mogelijk binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De maximale bouwhoogte van de bebouwing van het bedrijf is op grond van het geldende bestemmingsplan 6 meter. De bebouwing, die direct is gelegen aan de Utrechtseweg, is in werkelijkheid hoger (ongeveer 9 meter). De maximale bouwhoogte van de villa is 12 meter.

In het plangebied is tevens de locatie van de Spar aan de Oranjestraat 33 opgenomen. Ter plaatse geldt de bestemming Centrumdoeleinden – A - / Woondoeleinden, op basis waarvan de volgende functies zijn toegestaan: maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven, detailhandel, kantoren, horeca A t/m C en woondoeleinden. De bouwlagen boven de begane grond zijn uitsluitend bestemd voor woondoeleinden.

De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter. De bijgebouwen mogen maximaal 4 meter worden.

6.1.2 Bestemmingsplan Utrechtseweg 280-284

In dit voorliggende bestemmingsplan krijgt het terrein meerdere bestemmingen. De supermarkt zelf met daaronder de parkeergarage is bestemd als 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming zijn winkels en bijbehorende voorzieningen zoals een tapis roulant en een laad- en losplaats toegestaan. Het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van de supermarkt mag niet meer bedragen dan 1.550 m² bvo.

Over de afmetingen en hoogte zijn afspraken gemaakt met omwonenden. Om zeker te stellen dat de hoogte niet hoger wordt dan afgesproken, is de maximale hoogte van de supermarkt via de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan gerelateerd aan de NAP-hoogte.

De waardevolle groenstructuren en de als tuin in te richten delen van het plangebied hebben de bestemming 'Tuin'. Binnen een deel van deze bestemming is tevens ondergronds parkeren toegestaan waarbij een maximale dieptemaat van de bebouwing geldt van 6,50 meter. Binnen de bestemming Tuin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de inrichting van het voorterrein geschiedt conform het stedenbouwkundig plan.

De overige buitenruimten zijn bestemd als 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Groen' is voorzien in de verplichting om een geluidscherm aan te leggen teneinde geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is wat betreft de oostzijde van het perceel een vergelijkbare verplichting opgenomen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming de interne ontsluiting en groenvoorzieningen toegestaan. Ook is binnen een deel van deze bestemming ondergronds parkeren (tot 6,5 meter diep) toegestaan. In het gebied ten westen van de entree van de supermarkt is een overkapping toegestaan van 5 meter hoog.

De villa (Utrechtseweg 284) is bestemd als 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn horeca, detailhandel, dienstverlenende en creatieve bedrijven en wonen toegestaan. Voor de villa is een maximale goothoogte opgenomen van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Ter plaatse geldt de verplichting om de westelijke gevel als 'dove gevel' uit te voeren. Zonder dove gevel kan ter plaatse geen acceptabel geluidniveau worden gegarandeerd.

Het hoekgebouw (Utrechtseweg 280-282) is bestemd als 'Gemengd - 2'. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlenende en creatieve bedrijven, vergaderruimtes en wonen op de boven de begane grondlaag gelegen bouwlagen toegestaan. De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 10 meter (conform de bestaande hoogte van het gebouw).

In voorliggend bestemmingsplan is de Spar aan de Oranjestraat 33 eveneens meegenomen. Wat betreft de bestemmingsregeling is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. Om te voorkomen dat zich op deze locatie in de toekomst een (nieuwe) supermarkt kan vestigen, is in de regels van dit bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt uitgesloten. Dit en het feit dat de regeling is aangepast op basis van de huidige standaardiserings- en digitaliseringseisen, is de enige wijziging ten opzichte van de vigerende regeling.

6.1.3 Juridische vergelijking (retrospectieve toets)

De belangrijkste wijziging betreffen de gebruiksmogelijkheden van het terrein op de hoek van de Oranjestraat en de Utrechtseweg. In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven, waaronder een garagebedrijf toegestaan. In de toekomstige situatie kunnen op het terrein winkels (zoals een supermarkt) en aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden. De bedrijfsbestemming wordt hiermee weggenomen.

De bouwmogelijkheden zijn ook gewijzigd. Het geldende bestemmingsplan maakte op maaiveld ten behoeve van bedrijven ongeveer 750 m² aan bebouwing mogelijk met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt op maaiveld maximaal 1.800 m² bvo aan bebouwing mogelijk (exclusief overkapping). De maximale bouwhoogte is aan de voorzijde beperkt tot de bestaande hoogte van de te handhaven bebouwing en voor het nieuwe achterliggende deel 5 meter. Dat betekent dat in de nieuwe situatie op maaiveld meer bebouwing mogelijk is. De maximale bouwhoogte wordt aan de voorzijde voor de bebouwing, die wordt gehandhaafd, verhoogd van 6 naar 10 meter conform de bestaande situatie. Voor de strookbebouwing hierachter geldt dat de maximale bouwhoogte juist lager wordt, te weten 1 meter (van 6 naar 5 meter).

De onbebouwbare zones waren in het geldende/oude bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'bedrijf'. Ten tijde van het gebruik als garagebedrijf werden deze gronden gebruikt voor het stallen van auto's. Dit geldt onder andere voor het gebied voor de villa. Het gebied achter de villa was bestemd voor wonen en daar mochten aan- en bijgebouwen zoals een garage of een schuur worden gerealiseerd.

In het nieuwe bestemmingsplan is het voorste deel van het terrein bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin'. Op dit deel van het terrein zijn de buitenruimten gepland. Een smalle strook aan de west- en noordzijde van het terrein (direct grenzend aan de tuinen van de omliggende percelen) is bestemd als 'Groen'.

De gebruiksmogelijkheden van de villa (Utrechtseweg 284) zijn vergroot. Volgens het geldende bestemmingsplan was hier alleen wonen toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ook horeca, detailhandel (beide uitsluitend op de begane grond) en creatieve en dienstverlenende bedrijven mogelijk. De maximale bouwhoogte is beter afgestemd op de feitelijke situatie en er is een goothoogte toegevoegd (van 12 meter naar 8 meter met een goothoogte van 4 meter). Dit is gebeurd om het gemeentelijk monument strakker te bestemmen.

De gebruiksmogelijkheden van het hoekpand (Utrechtseweg 280-282) zijn ook gewijzigd. In plaats van een (garage)bedrijf zijn binnen deze bestemming op de begane grond nu detailhandel, creatieve en dienstverlenende bedrijven en vergaderruimtes mogelijk gemaakt. Daarnaast mag op de verdiepingen, overeenkomstig het feitelijk gebruik, gewoond worden.

In het geldende/oude bestemmingsplan was de ontsluiting van het terrein richting Oranjestraat bestemd als 'woondoeleinden'. Deels kon deze grond ook worden bebouwd. In dit bestemmingsplan is deze strook bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' met een functieaanduiding opdat deze grond uitsluitend mag worden gebruikt door langzaam verkeer.

Ter plaatse van het perceel Oranjestraat 33, waar nu de Spar is gevestigd, betreft de enige wijziging dat op basis van dit bestemmingsplan niet langer een supermarkt kan worden gevestigd.

6.1.4 Conclusie

De gebruiksmogelijkheden op het noordelijk deel van het terrein zijn gewijzigd van bedrijf en wonen naar detailhandel. De gebruiksmogelijkheden van de villa en het hoekgebouw hebben in plaats van een woon- respectievelijk bedrijfsbestemming, een gemengde bestemming gekregen. Daarnaast biedt het gebied ten zuiden van de supermarkt ruimte aan ambulante handel. De bebouwingsmogelijkheden bovengronds zijn toegenomen.

6.2 Ruimtelijke afweging

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling op het terrein van de Utrechtseweg 280-284 mogelijk. In deze paragraaf wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. De volgende overwegingen spelen bij het mogelijk maken van deze ontwikkeling een rol:

1. Bij de inrichting en de functionele invulling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen uit de omgeving. Op die manier draagt de ontwikkeling maximaal bij aan het versterken van de wijkeconomie met zo min mogelijk overlast voor omwonenden.
2. Het initiatief voor een nieuwe supermarkt met aanvullende functies past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. De inwoners van Lombok, Klingelbeek en Utrechtsestraat beschikken nu over een zeer beperkt winkelaanbod. Een supermarktvoorziening van moderne omvang in het gebied met de beoogde aanvullende voorzieningen is gewenst. Dit blijkt uit het uitgevoerde distributie-planologisch onderzoek. Daarnaast is een groot deel van de beoogde functies (o.a. horeca, ambulante handel, werkruimte voor kleine bedrijven en vergaderruimten) de uitkomst geweest van een interactief planproces met de buurt.
3. De bestaande Spar-supermarkt aan de Oranjestraat is te klein om voor het gehele verzorgingsgebied te kunnen functioneren. De vestiging heeft nauwelijks mogelijkheden tot uitbreiding. Bovendien zou een supermarktitbreiding op deze plek tot meer wijkvreemd verkeer in de wijk Lombok leiden.
4. Een goed functionerende supermarkt met de beoogde aanvullende voorzieningen in een gebied is erg belangrijk voor het in stand houden van het overige winkelaanbod (de slijterij cetera). Zonder goed functionerende supermarkt is op wat langere termijn de kans groot dat ook de andere buurtwinkels verdwijnen. De ontwikkeling draagt op die manier bij aan het versterken van de wijkeconomie.
5. De locatie aan de Utrechtseweg is verkeerskundig erg geschikt voor de ontwikkeling van een moderne servicesupermarkt met aanvullende voorzieningen. Het terrein wordt immers rechtstreeks op de hoofdweg aangesloten, zodat de omliggende woongebieden (Lombok, Klingelbeek) niet onnodig belast worden met supermarktverkeer uit de wijdere omgeving.
6. Ook ruimtelijk betekent deze supermarktontwikkeling een verbetering. De aanwezigheid van een supermarkt, die ruimtelijk en functioneel in relatie staat met de bestaande voorzieningen aan de Oranjestraat, past beter in een woonwijk dan een garagebedrijf. Doordat de supermarkt op de achterzijde van het perceel wordt gebouwd en het parkeren geheel ondergronds wordt opgelost, ontstaat een aangenaam verblijfsgebied aan de voorzijde. De ondergrondse parkeeroplossing zorgt tevens voor een beperking van de geluidsoverlast. Omdat dit gebied wordt ingericht als tuin en de zuidgevel wordt voorzien van een groene aankleding, komt de monumentale villa 'De Twee Zuijlen' ruimtelijk in de nieuwe situatie beter tot zijn recht. Dit sluit aan bij het historische beeld van de Utrechtseweg. De toekomstige inrichting aan de voorzijde van de villa is overeenkomstig het stedenbouwkundig plan via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.
7. Het huidige terrein met opstallen ligt er al geruime tijd vervallen bij. Een nieuwe impuls is daarom op deze locatie dringend noodzakelijk. Een supermarkt met in de villa een horecavoorziening of woningen sluit ruimtelijke en functioneel beter aan op de ruimtelijke en functionele structuur van het omliggende gebied en op de villa's met grote voortuinen dan een bedrijfsbestemming.
8. Bij herontwikkeling van het terrein binnen de nu geldende bestemmingsplanmogelijkheden (bedrijfsdoeleinden, garagebedrijf) is de kans groot dat er een nieuwe functie komt die weinig of geen relatie met de woonomgeving heeft.
9. Het aantal bomen in het gebied neemt toe evenals de kwaliteit van de groenvoorzieningen. Daarnaast wordt het dak van de supermarkt voorzien van een groen dak. Dit is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels. Dat betekent dat het gebied een groenere uitstraling zal krijgen dan in de huidige situatie.
10. De komst van de supermarkt met aanvullende voorzieningen zorgt voor een intensivering van het terrein. De supermarkt zal meer bezoekers trekken dan een (auto)bedrijf op deze locatie. Door de ontsluiting van het perceel aan te passen, wordt de supermarkt goed bereikbaar zonder dat dit ten koste gaat van de doorstroming op de Utrechtseweg.
11. Zoals hiervoor is aangegeven, zal de supermarkt met aanvullende voorzieningen meer bezoekers trekken dan een (auto)bedrijf. Veel bezoekers zullen ook met de auto komen. Op het terrein komen 81 parkeerplaatsen ten behoeve van de functies op het terrein en dit voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze parkeerplaatsen worden ondergronds gerealiseerd en zullen niet de uitstraling van het terrein van de Utrechtseweg bepalen noch enige overlast voor de omliggende woningen veroorzaken.

12. Er is sprake van afscherming van de nieuwe bebouwing. Deze afscherming bestaat aan de westzijde uit de bestaande bebouwing en groen en aan de oostzijde uit de bestaande tuinmuur. Vanwege de berekende geluidbelasting als gevolg van de komst van een supermarkt worden daarnaast geluidwerende voorzieningen aangelegd aan de west- en oostzijde van het perceel. Dit wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan afgedwongen. Daarnaast is het vanuit akoestisch oogpunt van belang dat de entree van de parkeergarage, de entree van de supermarkt, de fietsenstalling en de stallingsplaats van de winkelwagentjes overkapt wordt uitgevoerd. Ook deze voorwaarde is geborgd via de regels van dit bestemmingsplan.

6.2.1 Conclusie

De komst van de supermarkt zorgt voor een intensivering van de bebouwing en het gebruik van het terrein. De beoogde functies in combinatie met de inrichting zorgen echter voor een verdere versterking van de bestaande voorzieningen aan de Oranjestraat en de wijk economie. De supermarkt met aanvullende voorzieningen trekken meer verkeer aan dan een garagebedrijf. Dit wordt opgelost door de inrichting van de Utrechtseweg ingrijpend te wijzigen en het parkeren en laden en lossen (exclusief het afzetten van de containers) in pandig op te lossen, waardoor geluidsoverlast wordt beperkt. Om die reden wordt tevens het gebied ten westen van de entree overkapt. De inrichting van het terrein zal worden gewijzigd. De historische villa met bijbehorende tuin wordt hersteld waardoor het terrein transformeert in een groene en prettige verblijfsruimte die kan functioneren als nieuwe ontmoetingsruimte voor de wijk.

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

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

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

7.2.2 Bestemmingsregels

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

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

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

7.2.3 Algemene regels

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

1. Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak.
3. Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. 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.
Er is ook een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken (t.b.v. fundering) dieper dan de opgenomen maximum diepte van 6,5 meter mits er onderzoek is gedaan naar de waterhuishouding en de conclusie van dit onderzoek is dat het bouwen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.
5. Overige regels
In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen.

7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen. Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht. In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

7.3.1 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken. Per bestemming wordt ingegaan op:

- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;

- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden.

7.3.2 Centrum

Deze bestemming is toegekend aan de huidige locatie van de Spar. Uitgangspunt voor de regeling is de geldende bestemming Centrumdoeleinden – A -/ Woondoeleinden. Op basis van deze regeling zijn de volgende functies toegestaan: maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven, detailhandel, kantoren, horeca en woondoeleinden. Alleen een gebruik ten behoeve van woondoeleinden is op de verdiepingen toegestaan. In dit bestemmingsplan is alleen de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt onmogelijk gemaakt.

7.3.3 Detailhandel

De supermarkt met het grootste deel van de ondergrondse parkeergarage heeft de bestemming Detailhandel (artikel 4) gekregen. In deze bestemming is geregeld dat een supermarkt van maximaal 1.550 m² brutovloeroppervlak mag worden gerealiseerd. Deze maat is vastgelegd vanwege de uitkomsten van het uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek, waarin is aangetoond dat in Arnhem-West behoefte bestaat aan een supermarkt met deze maat. Dit is exclusief de parkeergarage, afzetruimte van de containers, de overkapte entree van de supermarkt en de tapis roulant. Ook de overkapping valt buiten deze maat.

De supermarkt mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Voor de supermarkt geldt een maximale hoogte van 5 meter. Deze hoogte is ingevolge de regels gerelateerd aan NAP. Op de verbeelding is om die reden de maximale NAP-hoogte van de supermarkt aangegeven. Er zijn twee mogelijke uitzonderingen op de hoogte.

1. Op een aangewezen locatie (aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-3') mag ten behoeve van een koelcondensor worden afgeweken van deze maximumbouwhoogte.
2. Aan de zuidwestzijde van de bestemming is, indien gekozen wordt voor volledig intern laden en lossen, een hogere hoogte toegestaan (verhoging van 2 meter ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-4');

Voordat de supermarkt in gebruik mag worden genomen, geldt dat twee geluidwerende voorzieningen aangelegd moeten zijn. Daarnaast moeten de entree van de supermarkt, van de opstelplaats van winkelwagentjes en van de fietsenstalling overkapt worden uitgevoerd. Beide zaken zijn opgenomen in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is de terreininrichting aan de zuidzijde van het plangebied vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting en is een vegetatiedak op het dak van de supermarkt dwingend voorgeschreven.

7.3.4 Gemengd - 1

De bestemming Gemengd - 1 (artikel 5) is bedoeld voor de vrijstaande monumentale villa op het terrein (Utrechtseweg 284). De oorspronkelijke bebouwing (dus exclusief de serre aan de westgevel) wordt strak bestemd, zowel qua ligging (bouwgrans strak om het bestaande gebouw) als qua bouwhoogte (bestaande goot- en nokhoogte). Voor de villa is op de begane grond in principe een horecafunctie beoogd, maar ook andere functies kunnen binnen het gebouw mogelijk worden gemaakt zoals detailhandel (ook uitsluitend op de begane grond), creatieve en dienstverlenende bedrijven en wonen. Het planologisch mogelijk maken van verschillende invullingen draagt bij aan de exploitatiemogelijkheden van het gebouw. Hierdoor wordt de toekomstwaarde van het monument, en daarmee het behoud van het monument vergroot.

De westelijke gevel van het monument moet worden uitgevoerd als dove gevel. Dit is dwingend voorgeschreven in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast moet de entree van de parkeergarage overkapt worden uitgevoerd teneinde een acceptabele geluibelasting te krijgen op de villa. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting voorgeschreven in voorliggend bestemmingsplan.

7.3.5 Gemengd - 2

Het bestaande hoekgebouw (Utrechtseweg 280-282) heeft de bestemming Gemengd-2 gekregen (artikel 6). Om het oorspronkelijke straatbeeld van de Utrechtseweg, dat bestond uit villa's met tuinen, te herstellen, is ook bij dit gebouw de oorspronkelijke hoofdvorm strak bestemd. Op grond van de bestemming Gemengd-2 zijn verschillende invullingen mogelijk op de begane grond waaronder detailhandel, creatieve en dienstverlenende bedrijven. Boven de begane grond is alleen wonen toegestaan (maximaal twee woningen). Om de wijkconomie verder te versterken kunnen op de begane grond van het gebouw daarnaast vergaderruimtes worden gerealiseerd.

7.3.6 Groen

De onbebouwde rand aan de noordwestzijde van het plangebied is bestemd als Groen (artikel 7). Binnen deze bestemming is (afschermend) groen toegestaan evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Uitsluitend binnen de bestemming passende bebouwing is toegestaan.

7.3.7 Tuin

De bestemming Tuin (artikel 8) is bedoeld voor de delen van het plangebied die een groene parkachtige uitstraling krijgen. Door deze inrichting wordt het oorspronkelijke tuinkarakter van het voorterrein hersteld en kan een aangename verblijfsruimte worden gerealiseerd. Binnen de bestemming Tuin staat ook de ontmoetingsfunctie centraal, waardoor binnen deze bestemming ook straatmeubilair en een terras voor de beoogde horecavoorziening kan worden gerealiseerd.

Omdat een deel van de ondergrondse parkeergarage binnen deze bestemming ligt, is ook deze voorziening binnen deze bestemming toegestaan. De parkeergarage moet worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding. Om waterinfiltratie op het terrein mogelijk te maken, zijn binnen deze bestemming tevens waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

7.3.8 Verkeer

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

1. Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 9);
2. Verkeer - Wegverkeer (artikel 10).

Hieronder wordt ingegaan op deze twee sub-bestemmingen

Verkeer - Verblijfsgebied

De buitenruimte van het gebied, die niet is bestemd als Tuin, heeft deze bestemming. Binnen deze bestemming is de ontsluiting van het perceel voor zowel het auto- en vrachtverkeer en het langzaam verkeer mogelijk. Maar ook groenvoorzieningen en ambulante handel zijn binnen deze bestemming mogelijk. Voor de ontsluiting naar de Oranjestraat geldt een functieaanduiding waarmee is geregeld, dat deze ontsluiting uitsluitend gebruikt mag worden voor langzaam verkeer. Het gebied ten oosten van de beoogde entree is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Hiermee is een overkapping van 5 meter hoog toegestaan.

Omdat een deel van de ondergrondse parkeergarage binnen deze bestemming ligt, is ook deze voorziening binnen deze bestemming toegestaan. De parkeergarage moet worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding. Om waterinfiltratie op het terrein mogelijk te maken, zijn binnen deze bestemming tevens waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Verkeer - Wegverkeer

De bestemming Verkeer - Wegverkeer is bedoeld voor het deel van de Utrechtseweg dat binnen het plangebied ligt. Onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming.

7.3.9 Overige regels

In hoofdstuk 3 en 4 van de regels zijn algemene regels opgenomen. In artikel 15 is de parkeernormering opgenomen. Aanvragen om omgevingsvergunning moeten worden getoetst aan de beleidsregels over parkeren, zoals die op elk moment gelden. Hierdoor wordt geborgd dat bij elke functie die wordt gerealiseerd voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

7.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman 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.

Een actualisatie van de voorgenoemde nota handhaving is in voorbereiding. Er is echter geen aanleiding om de bovenstaande uitgangspunten te wijzigen. Het is echter niet reëel om te pretenderen alle strijdigheden op het vlak van bouwregelgeving binnen redelijke termijn op te sporen en daar ook actie op te ondernemen. Daarom zal in deze actualisatie een prioriteitsstelling worden opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht zal worden besteed.

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 werking treden c.q. het in ontwerp ter visie leggen van een bestemmingsplan. Als gevolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures geregistreerd worden.

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 € 11.250). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

7.5 E conomische uitvoerbaarheid

7.5.1 Gemeentelijk kostenverhaal

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 in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In een exploitatieplan moeten ook locatie-eisen worden vastgelegd, als dat noodzakelijk is.

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 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer andere hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in de ontwikkeling van een ondergrondse supermarkt. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro (het oprichten van een hoofdgebouw).

De gemeente is in overleg getreden met de enige eigenaar/initiatiefnemer in het exploitatiegebied voor het sluiten van een overeenkomst over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De anterieure overeenkomst is door de initiatiefnemer ondertekend. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is hierdoor niet nodig. Het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd.

7.5.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de supermarkt is een particulier initiatief en door de initiatiefnemer is aangetoond dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. In de exploitatie van de realisatie van de supermarkt is een stelpost opgenomen voor het archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Voorbereiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, is voor de ontwikkeling van het plangebied in 2012 reeds een bestemmingsplan in procedure gebracht. Als gevolg van de vele zienswijzen is de ontwikkelaar in nauw overleg met de buurt een nieuw planproces gestart. Het hart van de communicatie in dit proces heeft steeds gelegen bij het overleg met de klankbordgroep. Daarnaast zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd om met de hele wijk te communiceren (7 november 2013 en 20 maart 2014). Om bewoners en andere geïnteresseerden hierop voor te bereiden zijn twee nieuwsbrieven in de hele wijk verspreid. De inhoud van de nieuwsbrieven was gebaseerd op hetgeen tijdens klankbordgroepvergaderingen besproken is.

Op die manier is een door de wijk gedragen plan ontstaan, dat zo goed mogelijk aan de eerdere bezwaren tegemoet komt. Ook in de verder uitwerking van het plan en bij de realisatie zal de input van de klankbordgroep leidend zijn.

Omdat het plan als gevolg van het planproces ingrijpend is gewijzigd, is besloten het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in 2012 ter inzage is gelegd, niet gewijzigd vast te stellen, maar opnieuw ter inzage te leggen voor zienswijzen.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro overleg

Het concept-bestemmingsplan is naar het waterschap gestuurd voor het wettelijk vooroverleg. Het Waterschap heeft te kennen gegeven te kunnen instemmen met het plan.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit gebeurt voor de tervisielegging van het bestemmingsplan.

8.3 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284' heeft van 4 november 2016 tot en met 15 december 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 27 zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze buiten termijn.

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1** Gebiedsvisie Spoorzone West
- Bijlage 2** Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021
- Bijlage 3** DPO supermarkt Utrechtseweg Arnhem
- Bijlage 4** Rekenresultaten kruispunt
- Bijlage 5** Verkeersgevolgen Oranjestraat en Brouwerijweg
- Bijlage 6** Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 7** Akoestisch onderzoek supermarkt Utrechtseweg
- Bijlage 8** Onderzoek Flora en fauna
- Bijlage 9** Geohydrologisch onderzoek en watertoets
- Bijlage 10** Verkennend bodemonderzoek, Utrechtseweg 282
- Bijlage 11** Beschrijving monument Utrechtseweg 284
- Bijlage 12** Procesdocument
- Bijlage 13** Programma van Wensen
- Bijlage 14** Stedenbouwkundig plan

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	73
Artikel 1	Begrippen	73
Artikel 2	Wijze van meten	78
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Centrum	79
Artikel 4	Detailhandel	79
Artikel 5	Gemengd - 1	80
Artikel 6	Gemengd - 2	81
Artikel 7	Groen	81
Artikel 8	Tuin	81
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	82
Artikel 10	Verkeer - Wegverkeer	83
Hoofdstuk 3	Algemene regels	85
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 12	Algemene bouwregels	85
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	85
Artikel 15	Overige regels	86
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	87
Artikel 16	Overgangsrecht	87
Artikel 17	Slotregel	87
Bijlage bij regels		89
Bijlage 1	Inrichtingsplan	90

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Utrechtseweg 280-284 met identificatienummer NL.IMRO.0202.901-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aan-, uitbouw

een bouwwerk verbonden met een hoofdgebouw dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 ambulante handel

Detailhandel in de vorm van marktkramen, marktwagens die in de basis complementair zijn aan het aanwezige aanbod in de bestaande winkelconcentratie.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.12 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.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bijgebouw

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw.

1.16 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.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 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.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceelgrens.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 brutovloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, met inbegrip van detailhandel, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke en exclusief tapis roulant (rolbaan) en afzetruimte voor containers.

1.25 creatieve bedrijven

bedrijven uit de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op:

- creatieve zakelijk dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, ontwerp bureaus, technische adviesbureaus en software bedrijven;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlenend bedrijf

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, al dan niet met een baliefunctie, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, administratiekantoor, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.28 dove gevel

gevel zonder te openen delen, tenzij het bij uitzondering te openen delen betreft die niet direct gelegen zijn aan een geluidsgevoelige ruimte, met voldoende geluidswering om het vereiste binnenniveau overeenkomstig het bouwbesluit te halen.

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.31 horecabedrijf

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

1.31.1 horeca - A:

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

1.31.2 horeca - B:

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

1.31.3 horeca - C:

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

1.31.4 horeca - D:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs;

1.31.5 horeca - E:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

1.32 internetverkoop

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

1.33 kantoor

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

1.34 maatschappelijke functie

functies ten behoeve van onderwijs, welzijn, cultuur, levensbeschouwelijke doeleinden, (voorzieningen voor) het openbaar bestuur en sport.

1.35 mantelzorg

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn.

1.36 nutsbedrijven

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

- a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- b. de verzorging van telecommunicatie;
- c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

1.37 onderbouw

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

1.38 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.).

1.39 onderwijs

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

1.40 openbare dienstverlening

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

1.41 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.42 prostitutie

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

1.43 prostitué(e)

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

1.44 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.

1.45 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.

1.46 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.

1.47 supermarkt

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel door middel van zelfbediening in (hoofdzakelijk) een breed assortiment aan algemene en verse levensmiddelen, met een additioneel assortiment non-food.

1.48 thuisprostitutie

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

1.49 vegetatiedak

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie.

1.50 vestigingsbeleid

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

1.51 werkplek

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

1.52 wijk

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

1.53 winkel

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

1.54 wonen

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen in ieder geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleaatsen.

1.55 woning

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

1.56 zzp-er

zelfstandige zonder personeel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 de diepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot aan de laagste afgewerkte vloer van het ondergrondse deel van het bouwwerk.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Hieronder wordt niet verstaan airco's en afzuiginstallaties.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke functies;
- b. dienstverlenende bedrijven;
- c. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- d. kantoren;
- e. horeca - A, horeca - B en horeca -C;
- f. woondoeleinden

met dien verstande dat de bouwlagen boven de begane grond uitsluitend zijn bestemd voor woondoeleinden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. een ondergrondse parkeergarage;
 - c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum bouwhoogte ten opzichte van NAP (m)', uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.);
 - ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' airco's of afzuiginstallaties mogen worden gebouwd met een maximumoppervlak van 15 m² en een maximumbouwhoogte van 1,70 meter;
 - ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-4' mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, ten behoeve van het in pandig afzetten van de containers voor het laden en lossen van goederen de maximumbouwhoogte worden verhoogd met maximaal 2,0 meter.
- b. bouwen beneden peil is uitsluitend toegestaan tot een diepte van maximaal 6,50 meter en indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van een archeologische deskundige namens het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van een supermarkt mag niet meer bedragen dan 1.550 m² bvo, exclusief de overkapte entree van de supermarkt, het overdekte verkeers- en verblijfsgebied en parkeervoorzieningen.
- b. Een gebruik voor detailhandel is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' een geluidswerende voorziening is gerealiseerd met een bouwhoogte van 2,5 meter.
- c. Een gebruik voor detailhandel is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' een geluidswerende voorziening is gerealiseerd

- met een bouwhoogte van 1,8 meter.
- d. Een gebruik voor detailhandel is niet eerder toegestaan dan nadat op het buitenterrein ter plaatse van de entree van de supermarkt, ter plaatse van de fietsparkeerplaats en ter plaatse van de opstelplaats voor winkelwagens een overkapping is gerealiseerd.
 - e. Een gebruik voor detailhandel wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming indien niet binnen 1 jaar na de ingebruikname van de supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 3' een terreininrichting is gerealiseerd in overeenstemming met het in de bijlage bij deze regels opgenomen inrichtingsplan.
 - f. Een gebruik voor detailhandel wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming indien niet binnen 1 jaar na de ingebruikname van de supermarkt een vegetatiedak op de supermarkt is gerealiseerd.
 - g. Een gebruik als detailhandel in de vorm van een supermarkt is enkel toegestaan voor zover het gebruik van P4706 en P2193 als supermarkt is gestaakt en gestaakt wordt gehouden.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca categorie A, B en C, uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlenende bedrijven;
- d. creatieve bedrijven;
- e. wonen;
- f. een ondergronds parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum goot- en bouwhoogte, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. bouwen beneden peil is uitsluitend toegestaan tot een diepte van maximaal 6,50 meter en indien:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van een archeologische deskundige namens het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Wonen, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder d, is alleen toegestaan indien:
 - 1. wordt voldaan aan de wettelijke eisen zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit of
 - 2. de gevels met een geluidbelasting, hoger dan de voorgeschreven grenswaarden, als 'dove gevel' worden uitgevoerd of
 - 3. hogere geluidwaarden zijn toegestaan doordat er een maatwerkvoorschrift is afgegeven.
- b. Indien de gronden worden gebruikt ten behoeve van horeca, zoals bedoeld in 5.1 onder b, is wonen uitsluitend toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning bij het horecabedrijf.
- c. Indien de gronden worden gebruikt voor wonen, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder e, mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning worden gebruikt ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan.
- d. Een gebruik voor wonen is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een dove gevel is gerealiseerd.
- e. Een gebruik voor wonen is niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 4' een overkapping is gerealiseerd met een lengte van minimaal 3 meter.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn:

- a. op de begane grond bestemd voor:
 - detailhandel;
 - dienstverlenende bedrijven;
 - creatieve bedrijven;
 - vergaderruimtes;
- b. op de boven de begane grond gelegen bouwlagen bestemd voor wonen in de vorm van maximaal twee woningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Indien de gronden worden gebruikt voor wonen, zoals bedoeld in artikel 6.1 onder e, mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning worden gebruikt ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorisch- en landschappelijke waarden;
- c. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2'.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. terrassen;
 - c. straatmeubilair en keermuren;
- en tevens voor:
- d. een ondergronds parkeergarage, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - e. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximum hoogte van 1 meter.
- b. bouwen beneden peil is uitsluitend toegestaan tot een diepte van maximaal 6,50 meter en indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van een

- archeologische deskundige namens het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het rooien en/of kappen van bomen of andere houtgewassen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden van de tuin en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
 1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, ontsluitingswegen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1' uitsluitend langzaam verkeer is toegestaan;
 - b. groen- en watervoorzieningen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - c. een ondergrondse parkeergarage, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - d. nutsvoorzieningen;
- en tevens voor:
- e. maximaal 2 standplaatsen voor ambulante handel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1';
 - f. terrassen;
 - g. nooduitgangen ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage.

9.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een overkapping toegestaan met een maximum bouwhoogte van 26,07 + Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.).
- c. bouwen beneden peil is uitsluitend toegestaan tot een diepte van maximaal 6,50 meter en indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van een archeologische deskundige namens het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

Artikel 10 Verkeer - Wegverkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de aangegeven maximum aantal rijstroken, bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden, trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. groen- en watervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals bruggen, viaducten, straatmeubilair en bouwwerken ter geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 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.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van 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 14 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 12.1, mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemaal, schakelhuisjes, telefooncellen voor zover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 4. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
- c. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximumbouwhoogte 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:
 1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en;
 2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
- d. het bepaalde in artikel 13 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 1. het geen raamprostitutie betreft;
 2. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 3. 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;
 4. er in de wijk nog geen seksinrichting is;

5. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 6. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 7. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 8. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 9. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.
- e. de in deze regels opgenomen maximum diepte van een bouwwerk uitsluitend voor een bouwwerk ten behoeve van de fundering mits uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat dit niet ten koste gaat van de waterhuishouding.

Artikel 15 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 met dien verstande dat voor de functie detailhandel een afwijkende norm geldt van 4 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak.
- 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.
- e. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 *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.

16.1.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 *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.

16.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1 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.

16.2.3 *Verbod hervatten strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1 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.

16.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Het bepaalde in lid 16.2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Utrechtseweg 280-284.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan



LEGENDA

BEBOUWING

- bestaende bebouwing
- supermarkt, 1770m²

VERHARDING

- verblijfsgebied
- entree parkeergara
- entree bevoorrading

BEPLANTING

- bestaende boom
- nieuwe boom, 1e grootte
- beplanting
- haag

VOORZIENINGEN

- * globale locatie ambulante handel
- fietsenstalling, 2.5m' = 70 fietsen
- zone voor trapuitgang parkeergara
- overdekte passage
- verhoging dak ten behoeve van be
- toegankelijkheid tbv ambulante har
- toegankelijkheid fietsers
- mogelijkheid tot afsluiten
- positie vlaggenmasten reclame

Eindnoten

1. De containers worden buiten de laad- en losruimte afgezet.
2. In het DPO is nog uitgegaan van een brutovloeroppervlak 1.850 m². Het programma is inmiddels aangepast. Het brutovloeroppervlak is daarbij teruggebracht tot 1.800 m².
3. Droogh Trommelen en Partners, actualisatie dpo supermarkt Utrechtseweg Arnhem. 4 februari 2015.
4. Akoestisch onderzoek Utrechtseweg 280-284, uitgevoerd door SAB, projectnummer: 140291, d.d. 2015-3-12.
5. Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit re-kenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
6. <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.