

Bestemmingsplan

Eilandje Urk

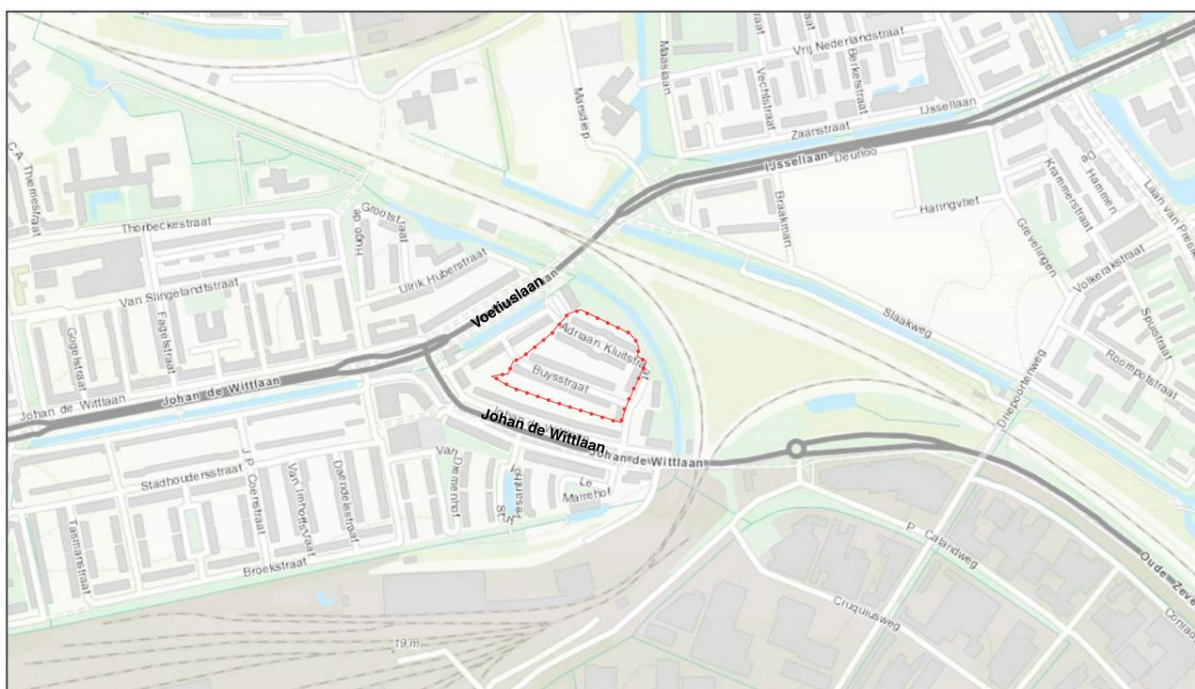
Toelichting

van het bestemmingsplan
Eilandje Urk
(plannummer: NL.IMRO.0202.926-0301)

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Situering en begrenzing plangebied	7
1.3	Opzet bestemmingsplan	7
1.4	Geldende plannen	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.4	Verkeer en parkeren	10
2.5	Groenstructuur	10
2.6	Water	11
Hoofdstuk 3	Wettelijk- en beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijk beleid	13
3.2.1	Rijksbeleid	13
3.2.2	Provinciaal beleid	13
3.2.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3	Woonbeleid	18
3.3.1	De Arnhemse Woonprincipes 2025	18
3.3.2	Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025	19
3.4	Welstandsbeleid	19
3.4.1	Welstandsnota 2015	19
3.5	Verkeersbeleid	21
3.5.1	Gemeentelijk beleid	21
3.5.2	Toetsing van het initiatief aan het verkeersbeleid	21
3.6	Milieu- en omgevingsbeleid	22
3.6.1	Geluid	22
3.6.2	Luchtkwaliteit	22
3.6.3	Hinder	23
3.6.4	Externe veiligheid	23
3.6.5	Groen en ecologie	24
3.6.6	Water	25
3.6.7	Bodem	26
3.6.8	Cultuurhistorie en archeologie	27
3.6.9	Energie en duurzaam bouwen	28
3.6.10	Stadsklimaat	29
3.6.11	Besluit milieueffectrapportage	30
3.7	Economisch beleid	30
3.7.1	Wijkeconomie	30

3.8	Overige beleidsuitgangspunten	31
3.8.1	Coffeeshopbeleid	31
3.8.2	Prostitutiebeleid	31
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen	32
4.1	Inleiding	33
4.2	Ruimtelijke opzet en structuur	33
4.3	Programma	33
4.3.1	Wonen	33
4.3.2	Groen en water	33
4.3.3	Duurzaam bouwen	34
4.4	Verkeer en parkeren	34
4.4.1	Verkeer	34
4.4.2	Parkeren	34
4.4.3	Conclusie	35
4.5	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)	35
4.5.1	Algemeen	35
4.5.2	Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	35
4.5.3	Conclusie	35
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Geluid	37
5.2.1	Situatie plangebied	37
5.2.2	Conclusie	39
5.3	Luchtkwaliteit	39
5.3.1	Situatie plangebied	39
5.3.2	Conclusie	39
5.4	Hinder	40
5.4.1	Situatie plangebied	40
5.4.2	Conclusie	41
5.5	Externe veiligheid	41
5.5.1	Situatie plangebied	41
5.5.2	Conclusie	42
5.6	Groen en ecologie	43
5.6.1	Situatie plangebied	43
5.6.2	Conclusie	45
5.7	Water	46
5.7.1	Situatie plangebied	46
5.7.2	Conclusie	47
5.8	Bodem	47
5.8.1	Situatie plangebied	47
5.8.2	Conclusie	48
5.9	Cultuurhistorie	48
5.9.1	Situatie plangebied	48
5.9.2	Conclusie	48
5.10	Archeologie	49
5.10.1	Situatie plangebied	49
5.10.2	Conclusie	49

5.11	Stadsklimaat	49
5.12	Duurzaamheid	50
5.13	Besluit milieueffectrapportage	50
5.13.1	Situatie plangebied	50
5.13.2	Conclusie	51
5.14	Kabels, leidingen en straalpaden	51
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving en -verantwoording	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Opzet van de regels	53
6.2.1	Inleidende regels	53
6.2.2	Bestemmingsregels	53
6.2.3	Algemene regels	54
6.2.4	Overgangs- en slotregels	54
6.3	Verantwoording van de regels	54
6.3.1	Algemeen	54
6.3.2	Bestemmingen	55
6.3.3	Groen	55
6.3.4	Verkeer - Verblijfsgebied	55
6.3.5	Wonen	55
6.4	Handhaving	56
6.5	Exploitatie	57
Hoofdstuk 7	Procedure	59
7.1	Vooroverleg	59
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	59
Bijlagen bij de toelichting		61
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	61
Bijlage 2	Nader onderzoek ecologie	61
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek (inclusief asbest) en aanvullend onderzoek	61
Bijlage 4	Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek	61
Bijlage 5	Riolerings- en waterhuishoudkundig plan	61



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de woonwijk Arnhems Broek (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van de woonwijk Arnhems Broek, ook wel in de volksmond 'Eilandje Urk' genoemd. De woningvoorraad in dit gebied, welke in eigendom is bij woningcorporatie Vivare, is eenzijdig en bestaat met name uit kleine sociale huurwoningen. De woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de woningcorporatie en haar huurders. Daarom wordt het plangebied herontwikkeld, waarbij de bestaande 99 woningen worden gesloopt en 87 grondgebonden woningen worden teruggebouwd. De bestaande infrastructuur binnen en direct om het plangebied blijft gehandhaafd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de hiervoor genoemde ontwikkeling te realiseren. Dit vanwege de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de woonwijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat dit een ontwikkeling betreft waarbij is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de wijk het Arnhems Broek. In afbeelding 1.1 en 1.2 zijn topografische kaarten opgenomen waarin de ligging van het plangebied (rode omlijng) respectievelijk in de woonwijk Arnhems Broek en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. Opgemerkt wordt dat in afbeelding 1.2 de huidige bebouwing duidelijk waarneembaar is.

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

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

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

1.4 Geldende plannen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Arnhems Broek - Van Verschuerwijk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2008. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als:

- 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- 'Wonen'.

De als 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor (woon)straten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, parkeervoorzieningen en groen- en watervoorzieningen. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, trolley masten en straatmeubilair mag ten hoogste 5 meter bedragen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Wonen' is onder andere bedoeld voor het wonen, waaronder begrepen bijzondere woonvormen. De hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen de bouw- of bebouwbare zone en dit met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximale bouw- en goothoogten. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn meerdere bouwvlakken met maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

Daarnaast ligt op een klein deel van het plangebied (oostzijde) de aanduiding 'geluidszone'. Deze geluidszone betreft de zone van het geluidgezoneerde industrieterrein Arnhem-Noord.

Het realiseren van de voorgenomen woningen binnen het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan niet volledig toegestaan. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders op basis waarvan het voornemen gerealiseerd kan worden. In deze toelichting zal aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historie en de huidige ruimtelijke en functionele structuur van zowel het plangebied als de wijk Arnhemse Broek. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer, groenstructuur en water.

2.2 Historische ontwikkeling

'Eilandje Urk' is gelegen in de wijk het Arnhemse Broek. Het betreft een van oorsprong vooroorlogse arbeiderswijk. Het stedenbouwkundig plan voor het Arnhemse Broek was gebaseerd op de uitbreidingsplannen van 1917 van de directeur Gemeentewerken, ir. W.F.C. Schaap (1870-1933). Het plan bevatte een ontwerp voor een arbeiderswijk waaraan tenslotte, na de aanleg van het goederenemplacement, omstreeks 1933 mee werd begonnen. Het terrein werd opgehoogd met zand van elders. De vlakke ligging bleek uitermate geschikt voor een groot volkswoningbouwcomplex dat gebouwd werd in opdracht van de Vereniging Volkshuisvesting en de Centrale Woningstichting. De wijk werd gekenmerkt door lange straten met eenvoudige aaneengesloten arbeiderswoningen in Delftse school. Tot aan de Tweede Wereldoorlog is de uitvoering van het plan ongewijzigd gebleven. Daarna, in de wederopbouwperiode, is het noordelijk en oostelijke deel van het plan uitgebreid. Daar kwamen meer gezinshuizen in de vorm van etagebouw (Voetiuslaan / Johan de Wittlaan en Thorbeckestraat). Grote delen van 't Broek zijn sinds halverwege de jaren zeventig gerenoveerd [bron: Arnhemse Broek - Van Verschuierwijk].

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied en van de omgeving van het plangebied wordt met name gevormd door de hier aanwezige (spoor)weginfrastructuur (Johan de Wittlaan, Voetiuslaan, Buysstraat, Adriaan Kluitstraat, De Bosch Kemperstraat en de spoorlijn Arnhem-Zevenaar) en de omliggende groenstructuren.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied huidige situatie (Bron: ArcGIS)

De functionele structuur in het plangebied is eenzijdig en wordt gekenmerkt door wonen met de daarbij behorende openbare groen- en watervoorzieningen en ontsluitingswegen. De functionele structuur in de omgeving is diverser; ten westen zijn een aantal centrumvoorzieningen aanwezig en aan de zuidoostzijde is het bedrijventerrein 'Het Broek' aanwezig.

De gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als woonpercelen met de daarbij behorende infrastructuur- en groenvoorzieningen. In de huidige situatie staan er 99 sociale huurwoningen in het plangebied. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 zijn foto's van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2: Foto's plangebied huidige situatie (Bron: EcoTierra)

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via de Adriaan Kluitstraat en Buysstraat ontsloten op de Voetiuslaan en via de De Bosch Kemperstraat op de Johan de Wittlaan. De wegen in het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur wegen. De wegen rondom het plangebied (Voetiuslaan en Johan de Wittlaan) zijn ingericht als 50 km/uur wegen.

Het parkeren ten behoeve van de aanwezige woningen in het plangebied vindt voornamelijk plaats in de vorm van langsparkeren en in mindere mate in de vorm van daartoe aangelegde centrale parkeervoorzieningen. Dit betreffen openbare parkeerplaatsen, waar geen parkeerregime geldt.

2.5 Groenstructuur

Ten noorden en noordoosten van het plangebied is een forse groenstructuur aanwezig. Deze groenstructuur maakt onderdeel uit van een grotere groenstructuur die langs de daar aanwezige spoorlijn Arnhem-Zevenaar is gelegen. Een klein deel van deze groenstructuur maakt onderdeel uit van het plangebied. Binnen de rest van het plangebied is op dit moment bijna geen (opgaand) groen aanwezig.

2.6 Water

In de omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een watergang. Dit betreft een afwateringssloot ten noorden en noordoosten van het plangebied. Voor het overige zijn in het plangebied geen watervoorzieningen aanwezig.

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.

In de betreffende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het beleid. Uitzonderingen hierop betreffen de toetsing aan het verkeersbeleid, de Ladder voor duurzame verstedelijking en de milieu- en omgevingsaspecten. De toetsing van deze onderdelen vindt respectievelijk plaats in paragraaf 4.4, paragraaf 4.5 en hoofdstuk 5.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De beoogde woningbouwontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. In paragraaf 4.5.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De Omgevingsvisie Gelderland, die is vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In juni 2017 zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening opnieuw geactualiseerd.

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten, niet alleen door innovatie, maar ook door een duurzame versterking van de ruimtelijk- economische structuur.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties;
 - bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving;
 - een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

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:

1. Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
2. Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
3. Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Arnhem Nijmegen

Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

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

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

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

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

Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

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

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in woningen die aansluiten bij de hedendaagse wensen en eisen van de corporatie en haar huurders. De herontwikkeling van het plangebied draagt bij aan het provinciaal beleid om in te zetten op een versterking van de stedelijke structuur en een verbetering van de bestaande woningvoorraad. Wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie en dat hier hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit heeft. Voor de toetsing van de ontwikkeling aan de ladder zoals opgenomen in het rijksbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.5.2. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening, die op 24 september 2014 door Provinciale Staten werd vastgesteld, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In juni 2017 zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening opnieuw geactualiseerd. 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.

Bij de Verordening hoort bijvoorbeeld de themakaart Natuur, waarop de provinciale uitwerking en begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (in Gelderland 'Gelders Natuurnetwerk' geheten) is weergegeven. Op deze kaart is te zien dat het plangebied zich niet in of nabij dit Natuurnetwerk bevindt.

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

ordering, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het plangebied gelegen in een intrekgebied (grondwaterwinning). Hierdoor zijn met name artikel 2.2.1.1 en 2.6.3.1 van belang. Hierna wordt het initiatief per artikel getoetst.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1

De 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027' is recentelijk vastgesteld door het college van Arnhem, de college's van de subregio-gemeenten en de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Gemeenten die binnen de subregio Arnhem en omgeving vallen zijn Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal. Hierna zijn delen van de woonagenda opgenomen.

Kwantitatief is afgesproken dat als horizon de komende 10 jaar (2017-2027) op basis van de meest recente Primos-prognose wordt gehanteerd. De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose wordt gehanteerd als spiegel (om de twee jaar update), niet als hard maximum. Daarnaast is de ambitie om het woningtekort in te lopen (mede gebaseerd op de meest recente regionale woningmarktanalyse Companen, met gebruik van het Socratesmodel van ABF). Kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van ca. 13.500 te realiseren woningen. Hiermee hebben de gemeenten in de subregio het comfort om in te spelen op de verwachte groei de komende jaren en voor de aanpak van de kwalitatieve opgaven in de lokale en subregionale woningmarkt.

Bij de nieuwbouw gaat het om meer dan enkel 'bouwen, bouwen, bouwen' en ligt de focus meer op de kwaliteit. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetsingscriteria (zie hierna) opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer.

Kwalitatieve toetsingscriteria

- *De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek). Rapport Companen of vervangende gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is toetsingskader;*
- *Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen;*
- *Ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!)*
- *Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus*
- *Hergebruik bestaand vastgoed;*
- *Herontwikkeling rotte plekken;*
- *Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken);*
- *Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/woonconsument;*
- *Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. We gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in onze regio.*

Vanuit de woonagenda volgt de komende tijd nog een uitvoeringsplan en een monitorsysteem als verdere uitwerking van de woonagenda.

In dit geval is er geen sprake van een nieuwe woningbouwlocatie. Er is sprake van het herstructureren van een bestaande woningbouwlocatie, waarbij geen woningen worden toegevoegd. De woningen blijven volledig beschikbaar voor de huursector en zullen beter aansluiten op de hedendaagse wensen en eisen gesteld aan dergelijke woningen. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve opgave gesteld voor stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Artikel 2.6.3.1 Intrekgebied

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.3.1

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

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Structuurvisie Arnhem 2020

Algemeen

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad.

De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt niet deel uit van een koersgebied.

Karakteristiek bestaande ruimtelijk milieu

Ook wordt een karakteristiek geschetst van de bestaande ruimtelijke milieus in de stad. De karakterisering bestaat uit een korte beschrijving van de historische context, de ligging in de stad en de ruimtelijke kenmerken. Het gaat daarbij om ruimtelijke kenmerken die karakteristiek zijn voor die milieus en daarmee bepalend voor de diversiteit van de stad.

Het plangebied wordt aangeduid als 'Stad van tuinwijk en landschap'. Ruimtelijke kenmerken van dit milieu betreffen onder meer:

- Stedelijkheid verweven met het omliggende landschap (o.a. uitwaaiende stratenpatronen in Alteveer en Malburgen);
- Veelal orthogonaal stratenpatroon met een hiërarchische opzet (hoofdassen en secundaire straten);
- Woningen veelal in rijen of open bouwblokken;
- Accentuering van de hoofdassen met gestapelde bouw met de langgerekte laagbouw ertussen;
- Veel (landschappelijk) groen in de openbare ruimte, brede groenstroken. Privé tuinen met groene erfafscheidingen (veelal liguster);
- Bijzonder voorzieningen als kerken, scholen op strategische locaties;
- Efficiënt bouwen, maar eentonigheid vermijden;
- Architectuur en geworteld in traditioneel vakmanschap: Amsterdamse school, Delftse school, Nieuwe zakelijkheid. Terughoudend in ornamentiek, rode bakstenen en rode kappen.

Thema: Wonen

Algemeen

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

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De feitelijke realisatie van nieuwbouwwoningen in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw.

Van uitbreiding naar voorraadbeheer

Bij de kleiner wordende woningbouwaantallen, komt het steeds nauwer om de juiste woningen te bouwen. De afnemende nieuwbouwpoging onderstreept tegelijk het toenemend belang van de bestaande woningvoorraad.

Kwaliteit en diversiteit, veranderende huishoudens en leefstijlen, opgaven van duurzaamheid; meer en meer worden dit opgaven voor de bestaande voorraad.

Ruimtelijk gezien is de bestaande woningvoorraad een gegeven. De bestaande woningvoorraad is wel dynamisch: daarbinnen vindt sloop/nieuwbouw, renovatie, splitsing/samenvoeging etc. plaats. Aanpassing en vernieuwing zijn noodzakelijk, omdat de kwaliteit van veel woningen door veroudering niet meer van deze tijd blijkt (energetisch, gezondheid en en/of woontechnische kwaliteit). Kwaliteit en diversiteit van de woonmilieus staan voorop. Hiervoor is het continu investeren in de woonomgeving (inclusief duurzaamheid, geluid, luchtkwaliteit) noodzakelijk.

Renovatie boven sloop

Het opknappen van bestaande woningen heeft de voorkeur boven sloop en nieuwbouw. Toch is sloop niet uitgesloten, omdat dit na een goede afweging de beste oplossing kan zijn. De uitvoering van de herstructureringsplannen in de twee herstructureringswijken Malburgen en Presikhaaf wordt voortgezet. Door sloop en nieuwbouw worden nieuwe woonconcepten toegevoegd aan de wijk en zal de verhouding huur- en koopwoningen wijzigen. De woningkwaliteit zal verbeteren. Van belang is om het beleid ten aanzien van de Krachtwijken het Broek, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen, Presikhaaf voort te zetten en blijvend in te zetten op de kwaliteitsverbetering van het wonen.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied, waarbij 99 rijwoningen worden vervangen door 87 rij- en hoekwoningen. Renovatie is geen optie gelet op de bouwkundige stijl van de woningen. Daarom is gekozen voor sloop en nieuwbouw, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de wensen en eisen van deze tijd. De woningen zullen worden aangeboden in de huursector, net als in de huidige situatie. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem 2020'.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

3.3.1.1 Algemeen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie) zijn 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 (vastgesteld in 2004) en bijbehorende Arnhemse Woonagenda 2011-2015.

3.3.1.2 Woonprincipes 2025

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfasen van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
3. Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.

4. Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad.

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

3.3.1.3 Wonen, Welzijn en Zorg versus Langer Zelfstandig Wonen

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

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande woninbouwlocatie 'Eilandje Urk' geherstructureerd. Momenteel zijn er 99 woningen aanwezig. Op basis van dit bestemmingsplan zijn er 87 woningen mogelijk. Per saldo zal dan ook sprake zijn van een afname van het aantal woningen. Dit is het gevolg van het groter worden van de woningen en de beperkte beschikbare ruimte. Met het plan wordt de woningvoorraad in de huursector kwalitatief verbeterd.

Wat betreft doelgroepen zijn de woningen binnen het plangebied geschikt voor verschillende huishoudenssamenstellingen uit diverse leeftijdsgroepen. Voor een nadere toelichting op het programma wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.4 Welstandsbeleid

3.4.1 Welstandsnota 2015

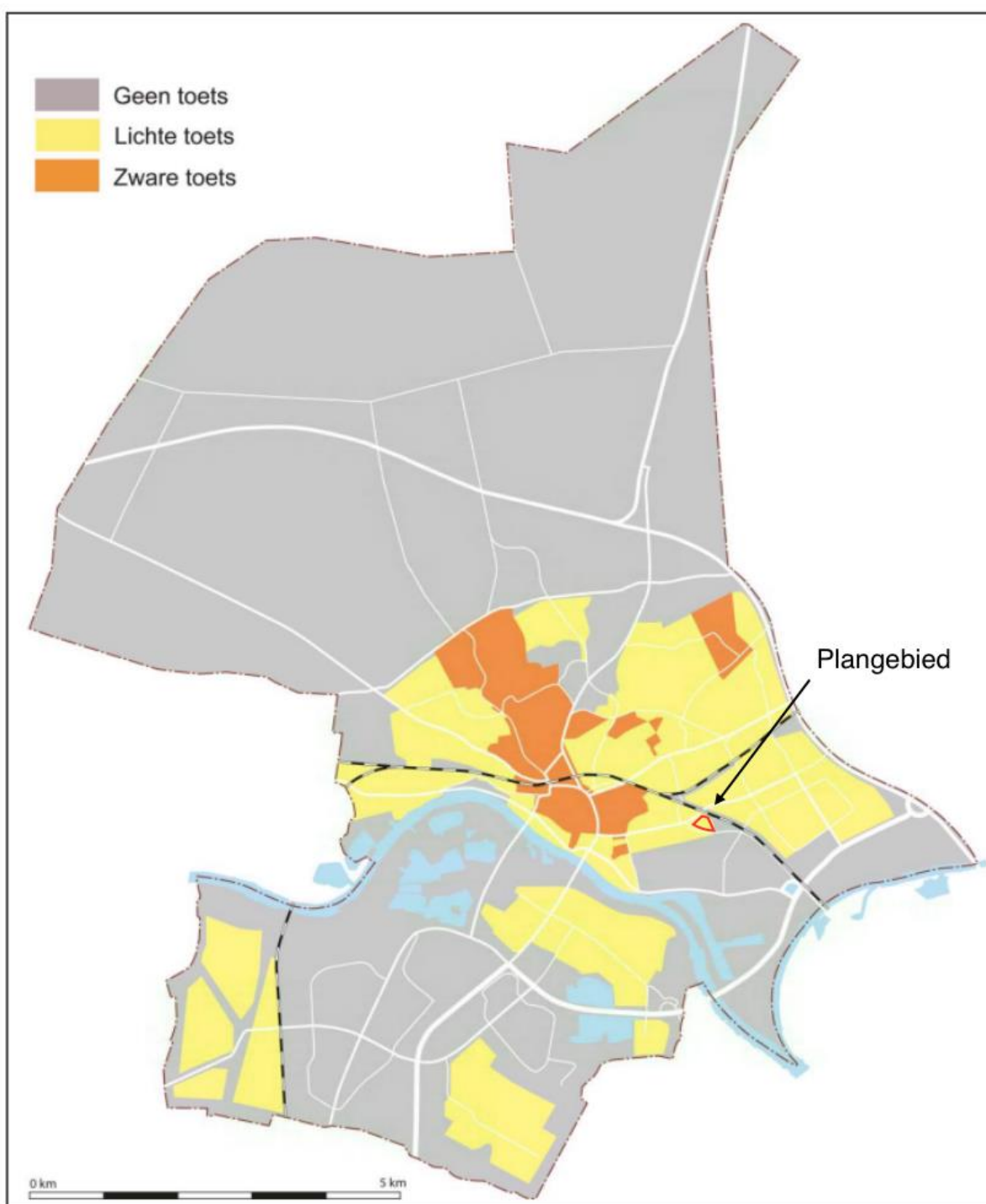
3.4.1.1 Algemeen

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 de nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders. Hierna is een kaart met de onderverdeling van de gebieden opgenomen en vervolgens worden de gebieden nader toegelicht. Het plangebied is in afbeelding 3.1 aangegeven met de rode belijning.

Gebied met lichte welstandstoets

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



Afbeelding 3.1: Uitsnede welstandskaat 2015 (Bron: gemeente Arnhem)

Gebied met zware welstandstoets

Voor gebieden met een bijzondere kwaliteit, zoals de binnenstad of Geitenkamp, blijven strengere regels voor de welstand gelden. De regels zijn bedoeld om de bijzondere en karakteristieke kenmerken te behouden. Ze gelden voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Gebieden zonder welstandstoets

In wijken met veel variatie in bouwstijl, in type woningen, oriëntatie van gebouwen op de openbare ruimte en dergelijke, worden bouwaanvragen niet meer vooraf getoetst. Als de wetgeving zegt dat een vergunning nodig is voor (ver)bouw dan blijven altijd de regels gelden die in het bestemmingsplan staan, zoals regels over grootte, bouwhoogte e.d. Maar de keuze voor materiaal, vorm en kleur is in deze gebieden vrij. De verantwoordelijkheid voor de invulling ligt bij de bewoners en eigenaren.

3.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2015

Het plangebied is volledig gelegen binnen het gebied waar een lichte welstandstoets geldt. Tezijntijd zal het concrete ontwerp getoetst worden door het kwaliteitsteam.

3.5 Verkeersbeleid

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

3.5.1 Gemeentelijk beleid

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

In mei 2013 is een beleidsnota fietsverkeer 'Nieuwe verbindingen, nieuwe fietsers' vastgesteld. Deze nota is een uitwerking van de inzet voor versterking van het fietsgebruik. Inzet is de bestaande fietser beter faciliteren maar vooral automobilisten verleiden meer te fietsen. Uitgangspunten voor deze beleidsnota zijn:

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

De bestaande fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om de nieuwe fietser te verleiden zullen we vooral moeten inzetten op de aanleg van nieuwe verbindingen. De opkomst van de elektrische fiets helpt hierbij. In mei 2013 is de beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' vastgesteld. Deze nota heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

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

3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het verkeersbeleid

Wat betreft de toetsing van de aspecten verkeer en parkeren wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.4. Hier wordt geconcludeerd dat het plan past in het bovenlokaal beleid en in overeenstemming is met het gemeentelijk verkeersbeleid.

3.6 Milieu- en omgevingsbeleid

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

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

3.6.1 Geluid

Wet geluidhinder

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

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en 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. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere waarde).

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

Beleidsplan Geluid

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

3.6.2 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007

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

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

- PM10 (fijnstof)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;

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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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

Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit

Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit de Wet Milieubeheer te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit het BLK2005 en de Wet Milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2010 - 2014.

3.6.3 Hinder

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

Geurhinder van industriële bedrijven

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

3.6.4 Externe veiligheid

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

Landelijk beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

Op 9 maart 2015 is het beleidsplan Externe Veiligheid (vastgesteld op 21 november 2005) wederom met 4 jaar is verlengd. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

3.6.5 Groen en ecologie

Regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming)

De Wet natuurbescherming 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 gebieden

De wet stelt specifieke kaders voor de instandhouding van gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn (Natura 2000-gebieden). Voor de Natura 2000-gebieden gelden de instandhoudingsdoelstellingen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden in Arnhem zijn: Veluwe, Gelderse Poort en IJssel.

De vergunningplicht voor projecten is aan de orde als het project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Voor activiteiten zonder mogelijke significante gevolgen is er geen vergunningplicht.

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:

1. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
2. 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);
3. 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
4. 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).

Voorts wordt het aantal bejaagbare soorten uitgebreid, worden door gedeputeerde staten goedgekeurde faunabeheerplannen sturend bij de schadebestrijding, populatiebeheer en jacht en komt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het stelsel van soortenbescherming, met inbegrip van de taken van het (op te heffen) Faunafonds, bij de provincies te liggen.

Groenvisie 2017-2035

Op 5 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Arnhem de Groenvisie 2017-2035 vastgesteld. Met de Groenvisie legt de gemeente de koers voor de komende jaren vast voor het groenbeleid. Het beleid gaat uit van een robuust Groen-blauw raamwerk, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, voor de stad en haar inwoners. De Groenvisie gaat ook over het wijkgroen. De Groenvisie zegt niet alleen over iets over het groen in eigendom en beheer van overheden, maar ook van particulieren. Het gaat daarbij om de waarden vanuit landschap, cultuurhistorie, ecologie, water en recreatief gebruik.

De Groenvisie is een plan op hoofdlijnen. De Groenvisie is verdeeld in thema's en doelen, die vertaald zijn in ambities en opgaven voor ontwikkeling, inrichting en beheer van al het groen in en om de stad. Daarnaast geeft de Groenvisie richting aan initiatieven in het groen en is de Groenvisie het toetsingskader voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en projecten. De Groenvisie is een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen én de Arnhemse regels voor de groencompensatie.

3.6.6 Water

Rijksbeleid

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

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

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

- ontwikkelen met kwaliteit, met respect voor ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle functies; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Daarnaast is de provincie nog aanspreekpunt voor drie zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

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

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015.

Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.

- Waterplan Arnhem (2009-2015), vastgesteld op 19 oktober 2009.

Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen de intentieovereenkomst ondertekend.

Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:

1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
4. Bewustwording.

Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015)

Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Resumé

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en –stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen.
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling.
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein.
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de juiste 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 onderstaande bodemregelgeving:

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

3.6.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Vanaf 1 juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, dat hiermee het belangrijkste beschermingsinstrument voor het cultuurhistorisch én archeologisch erfgoed in Nederland wordt.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Cultuurhistorie moet op basis van het BRO (art 3.1.6) goed in bestemmingsplannen verankerd worden. Dit behelst niet alleen een beschrijving van de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden, maar ook een waardering ervan en een advies over toekomstige omgang ermee, gelet op de ruimtelijke opgave die in het bestemmingsplan aan de orde is. Aangegeven moet worden hoe met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden in het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.9.1).

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

In 2007 is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988 en maakt thans deel uit van de Erfgoedwet.

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

In juli 2016 is het Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020 'Beleef het mee!' vastgesteld. In dit programma ligt het accent op de beleving van mensen. Daarnaast zoekt de provincie de balans tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed. Cultureel ondernemerschap blijft onverminderd van belang en komt terug in de economische waarde van cultuur en erfgoed. Voor wat betreft erfgoed krijgt vooral het functioneel gebruik ervan aandacht. Daarnaast zoekt de provincie nieuwe manieren van samenwerking waardoor de uitvoeringskwaliteit van restauraties en archeologie wordt vergroot

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg mogelijk moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering. In 2017 is met de Erfgoedagenda een vervolg op 'Panorama Arnhem' gereed gekomen. De agenda hanteert dezelfde uitgangspunten en heeft een actueel uitvoeringsprogramma.

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m².

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

Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (2012) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Uitgangspunt is het voortbouwen op de karakteristieken van de historisch gegroeide stad. In de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de ruimtelijke, historische elementen weergegeven, die essentieel zijn voor Arnhem als geheel. Per landschappelijke karakteristiek zijn de ambities weergegeven. Vervolgens is een selectie gemaakt van die cultuurhistorische belangen en structuren die kansen bieden bij nieuwe gebiedsontwikkelingen in de stad: de 'Cultuurhistorische Kansenkaart'. De rijkdom van de Arnhemse cultuurhistorie is kader en inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad.

3.6.9 Energie en duurzaam bouwen

Rijksbeleid

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 1 januari 2015 is de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor overige gebouwen is de EPC afhankelijk van de functie. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Voor overheidsgebouwen geldt dat zij vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG eisen. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een gebruiksoppervlak groter dan 100 m² moet een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd.

Gemeentelijk beleid

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

De gemeente Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:

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

Energievisie

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

Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het plangebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan. De visie kan uitgebreid worden tot een duurzaamheidsvisie door bijvoorbeeld ook thema's als duurzaam bouwen, afval, groen, water, mobiliteit en openbare ruimte mee te nemen.

GPR - Gemeentelijke Praktijk Richtlijn

Om een bredere duurzaamheidsafweging te maken waarbij naast energie ook thema's als milieu,

gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden beschouwd, is GPR een bruikbare tool. GPR wordt als tool beschikbaar gesteld door de gemeente Arnhem en is zowel te gebruiken voor gebouwen als voor gebiedsontwikkeling.

3.6.10 Stadsklimaat

In de structuurvisie 2020-2040 (december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Voor het thema stadsklimaat gaat het daarbij om het voorkomen van ongewenste gevolgen ten gevolge van de opwarming van de stad tijdens langdurige perioden van hitte (hittegolven). Opwarming van de stad doet zich daarbij vooral voor in de dichtbebouwde, stenige delen van de stad met veel bouwvolumes, verharding en weinig groen. Gestreefd wordt naar 'prettig toeven' binnen- en buitenshuis en in elk geval het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's voor de kwetsbare groepen in onze stad als ouderen.

Het huidige stadsbestuur heeft de voornoemde ambitie aangescherpt door te bepalen dat hitteplekken, lees plekken in de stad die sterk opwarming tijdens langdurige perioden van hitte (hittegolven), moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen. Dat kan door groen op daken en gevels van gebouwen maar ook door (bv) bomen.

Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 3.2). Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben. Op de kaart zijn deze in rood aangegeven. Andere meer open en groene delen dragen hebben juist een verkoelend effect; op de kaart in de kleuren groen.

Het plangebied ligt in een gebied waar sprake is van een zekere mate van opwarming tijdens warme perioden; op de Hittekaart in een gebied met een oranje kleur (afbeelding 3.2).



Afbeelding 3.2: Hittekaart van Arnhem (Bron: gemeente Arnhem)

3.6.11 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

3.7 Economisch beleid

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

In voorliggend geval is de thema 'Wijkeconomie' van belang. Hierna wordt op de betreffende thema nader ingegaan.

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 ambachtelijke bedrijvigheid en de persoonlijke, zakelijke en overige dienstverlening. In dat kader past ook het faciliteren van de bedrijvendynamiek als het gaat om startende bedrijvigheid en zelfstandigen zonder personeel (ZZP-ers). Tot slot richt wijkeconomie zich in samenhang met het detailhandelsbeleid eveneens op het behoud en de versterking van de winkel- en eventuele horecavoorzieningen in de wijk.

3.8 Overige beleidsuitgangspunten

3.8.1 Coffeeshopbeleid

Algemeen

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

Toetsing van het initiatief aan het coffeeshopbeleid

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

3.8.2 Prostitutiebeleid

Algemeen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan het prostitutiebeleid

Dit bestemmingsplan laat een seksinrichting niet toe maar het plan bevat wel een afwijkmogelijkheid voor het college om een seksinrichting toe te staan. In artikel 10 onder 5 zijn de voorwaarden hiervoor opgenomen. Eén van de voorwaarden is dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en dat er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat.



Afbeelding 4.1: Stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Hegeman Bouwgroep)

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

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

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

Hegeman Bouwgroep heeft voor de gewijzigde ontwikkeling van het gebied een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp heeft tot doel om te komen tot een eenduidige en samenhangende structuur van bebouwing in het plangebied. Hierna zijn onderdelen uit het plan opgenomen.

In afbeelding 4.1 wordt het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Benadrukt wordt dat dit een impressie betreft, de uiteindelijke uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp kan hier op onderdelen nog van afwijken. De hoofdopzet blijft echter ongewijzigd en wordt vastgelegd in dit plan. De 87 woningen worden onderverdeeld in 11 woonblokken. Hierbij worden de meest zuidelijke bouwblokken met de voorkant op de Buysstraat gericht, de meest noordelijke bouwblokken met de voorkant op de Adriaan Kluitstraat gericht, de meest oostelijke bouwblokken met de voorkant op de De Bosch Kemperstraat gericht en de overige vier bouwblokken worden met de voorkant gericht op de openbare ruimte die tussen deze bouwblokken aanwezig is. Door deze wijze van verkavelen ontstaat er een afwisselender straatbeeld ten opzichte van de huidige situatie. Door de woningen met de voorzijde te richten op de openbare ruimte worden 'achterkant' situaties zoveel mogelijk vermeden. Het overige deel van het plangebied wordt ingericht met parkeer- en groenvoorzieningen. Daarnaast voorziet het plan in een speeltuin.

4.3 Programma

4.3.1 Wonen

Binnen het plangebied zijn op dit moment 99 sociale huurwoningen van woningcorporatie Vivare aanwezig. Het gaat om rij- en hoekwoningen. Deze woningen zullen worden gesloopt omdat ze bouwtechnisch verouderd zijn en niet meer aansluiten bij de hedendaagse wensen en eisen van de corporatie en haar huurders.

Het voornemen is om 87 ruimere sociale huurwoningen terug te bouwen. Het gaat om dezelfde type en segment woningen. De woningen zijn net als de huidige woningen bestemd voor de huursector. De woningen zijn geschikt voor verschillende huishoudenssamenstellingen uit diverse leeftijdsgroepen.

4.3.2 Groen en water

Groen

Binnen het plangebied worden verscheidende groenvoorzieningen gerealiseerd. De hoofdopzet bestaat uit enkele gazons met daarop solitaire bomen. Langs de Buysstraat en Adriaan Kluitstraat worden laanbomen geplant die de woonwijk een duidelijk structuur geven. Aan de westzijde van het plangebied wordt het terrein aansluitend op de bestaande groenstructuren ingericht, met onderbeplanting en heesters. Rondom de parkeervakken worden plantvakken gerealiseerd. Deze plantvakken zorgen ervoor dat de auto's in het straatbeeld niet de overhand hebben.

De voortuin van de woningen langs de straat worden voorzien van beukenhagen. De zij- en achtertuinen worden voorzien van begroeide hekwerken met een mix van Hedera en Clematis. In afbeelding 4.1 zijn de hiervoor genoemde groenvoorzieningen waarneembaar.

Water

Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Voor wat betreft de afhandeling van het afval- en hemelwater wordt verwezen naar paragraaf 5.7.1.

4.3.3 Duurzaam bouwen

Om te meten hoe energiezuinig en duurzaam gebouwen zijn, gebruikt de gemeente het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw bestaat uit de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema krijgt een gebouw een rapportcijfer. Bouwen volgens het huidige bouwbesluit levert in principe een GPR Gebouw score van 6. Het maximale cijfer is een 10.

Vivare, Volkshuisvesting en gemeente Arnhem hebben samen met andere gemeenten, corporaties en bouwpartijen in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen in april 2013 het nieuwe regionale akkoord duurzaam bouwen ondertekend ("Het Groene akkoord, de uitdaging in duurzaam bouwen"). In dit akkoord zijn afspraken gemaakt om te werken aan een duurzaam gebouwde omgeving en daarbij GPR te gebruiken als taal en instrument voor duurzaam bouwen.

Voorliggend plan zal minimaal voldoen aan de wettelijke basis zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Toetsing hiervan zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Het plangebied wordt via de Adriaan Kluitstraat en Buysstraat ontsloten op de Voetiuslaan en via de De Bosch Kemperstraat op de Johan de Wittlaan. De wegen in het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur wegen. De wegen rondom het plangebied (Voetiuslaan en Johan de Wittlaan) zijn ingericht als 50 km/uur wegen.

De totale verkeersgeneratie van het plan wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Voorliggend plan voorziet in 87 rijwoningen.

Om de verkeersbijdrage te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Bij de berekening van de verkeersgeneratie is ervan uitgegaan dat het plan is gelegen in 'sterk stedelijk gebied' in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie berekend.

Functie	Omschrijving CROW	Eenheid	Kengetal CROW	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Woningen	Woning koop, tussen/hoek	87 stuks	7,1 per woning	617,7

De verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe woningen bedraagt gemiddeld 617,7 motorvoertuigen per etmaal. Het woningbouwprogramma genereert ten opzichte van de huidige situatie minder verkeersbewegingen, aangezien het aantal woningen afneemt en het type woning gelijk blijft.

De hoeveelheid verkeer die het nieuwe woningbouwprogramma genereert kan prima op de bestaande interne verkeersstructuur worden afgewikkeld. Ook de omliggende wegen beschikken over voldoende capaciteit. Het fietsverkeer zal gebruik maken van de bestaande infrastructuur. Voor voetgangers worden met het aanleggen van meerdere paden logische verbindingen gemaakt.

4.4.2 Parkeren

Voor de nieuwe voorzieningen en functies in het plangebied zal ook voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald door de voor het plan beoogde functies te koppelen aan de daarbij behorende parkeernormen volgens het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'. In de navolgende tabel zijn het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen opgenomen.

Type woning	Aantal	Parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
Rijwoning	87	1,5	130,5

De parkeergelegenheid bestaat uit parkeerplaatsen direct gelegen aan de Adriaan Kluitstraat en Buysstraat en twee aangelegde centrale parkeervoorzieningen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte gereserveerd om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Teneinde te verzekeren dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zijn enkele nadere regels opgenomen in dit bestemmingsplan. In artikel 8 en 11 zijn de nadere bepalingen opgenomen. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt is er geen sprake van belemmeringen voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling. Doordat voorzien wordt in de parkeerbehoefte zijn eveneens geen belemmeringen te verwachten op dit gebied.

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

4.5.1 Algemeen

In paragraaf 3.2.1.2 is reeds ingegaan op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

4.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals aangegeven in paragraaf 4.5.1 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien planologisch gezien juist sprake is van een afname van het aantal woningen en het woningtype niet wijzigt.

4.5.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. In paragraaf 3.6 is al ingegaan op het wettelijk- en beleidskader voor wat betreft de in dit kader relevante milieu- en omgevingsaspecten.

5.2 Geluid

5.2.1 Situatie plangebied

De ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van in totaal 87 grondgebonden woningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

Wegverkeers- en railverkeerslawaaï

In verband met de ontwikkeling in het plangebied heeft Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek wegverkeers- en railverkeerslawaaï verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Wegverkeerslawaaï

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Voetiuslaan en de Johan de Wittlaan. De overige dichtbij gelegen wegen (onder andere in het plangebied) liggen buiten het onderzoeksgebied of hebben geen geluidszone (30 km/uur). Van de 30 km/uur wegen in het plangebied zijn volgens de gemeente geen verkeersgegevens beschikbaar, het zijn ondergeschikte wegen met een voertuigintensiteit van maximaal 500 mvt/etmaal en zijn niet relevant voor de geluidbelasting. Echter als je het nieuwe programma (87 woningen) optelt bij wat behouden blijft en dat vermenigvuldigd met de verkeersproductie zijn meer dan 500 verkeersbewegingen per etmaal mogelijk. In dit geval worden de verkeersbewegingen verdeeld over meerdere wegen. Hierdoor zijn deze wegen niet relevant met betrekking tot de geluidbelasting.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting L_{DEN} ten gevolge van de Voetiuslaan maximaal 51 dB op de kopgevel van één woning in blok 1 (zie bijlage) bedraagt. Dit deel ligt in het gebied 'stedelijke zone' met een ambitiewaarde van 58 dB. Omdat de ambitiewaarde niet wordt overschreden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, nader onderzoek ter reductie van de belasting is niet noodzakelijk. Wel moet een hogere waarde van 51 dB worden aangevraagd.

De geluidbelasting L_{DEN} ten gevolge van Johan de Wittlaan op de oostgevel van 2 woningen in blok 11 (zie bijlage) bedraagt 49 en 50 dB. Dit deel ligt in het gebied “stadswijk” met een ambitiewaarde van 48 dB, welke wordt overschreden. De incidentele grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. In dit geval moeten dus hogere waarden van respectievelijk 49 en 50 dB worden aangevraagd.

Uit het geluidbeleid 'Beleidsplan Geluid Arnhem' van de gemeente Arnhem blijkt dat hogere waarden uitsluitend worden toegekend als voldoende is aangetoond dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet doeltreffend zijn. Daarnaast moet bij het toekennen van een verzoek om hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen tot en met de geluidklasse “onrustig” een aantal criteria worden betrokken.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels van de 1^e verdieping van 2 woningen noodzakelijk. Omdat het in dit geval om slechts 2 woningen gaat met een relatief geringe geluidbelasting zijn gevelmaatregelen het meest doelmatig.

Railverkeerslawaaai

Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt. De Gpp-waarde ter hoogte van het plangebied in punt 50445 bedraagt 60.2 dB waarmee de zonebreedte 200 meter bedraagt. De woningen liggen op een afstand van minimaal 62 meter en dus binnen de zone.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 55 dB.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting L_{DEN} ten gevolge van Arnhem-Duiven (traject 237) maximaal 57 dB op de gevels van de 1^e verdieping van 8 woningen in blok 1 (zie bijlage) en 58 dB op de gevels van de 1^e verdieping van 8 woningen in blok 2 (zie bijlage). Op de overige woningen is de geluidsbelasting gelijk of lager dan de voorkeurswaarde. In dit geval moeten dus hogere waarden van respectievelijk 57 en 58 dB worden aangevraagd.

Uit het geluidbeleid 'Beleidsplan Geluid Arnhem' van de gemeente Arnhem blijkt dat hogere waarden uitsluitend worden toegekend als voldoende is aangetoond dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet doeltreffend zijn. Daarnaast moet bij het toekennen van een verzoek om hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen tot en met de geluidklasse “onrustig” een aantal criteria worden betrokken.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Omdat het in dit geval om 16 woningen gaat met een relatief geringe geluidbelasting zijn gevelmaatregelen het meest doelmatig.

Cumulatie

In de Wet geluidhinder (artikel 110a) is bepaald dat bij het vaststellen van een hogere waarde rekening moet worden gehouden met het eventueel optreden van cumulatie van geluid. Ter bescherming van (toekomstige) bewoners mag de gecumuleerde geluidsbelasting niet onaanvaardbaar hoog worden. De gemeente Arnhem is van mening dat bij een hogere waardenafweging de gecumuleerde geluidsbelasting in beeld gebracht dient te worden als sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen. Dit is immers de situatie waar een bewoner mee te maken heeft.

In dit geval is geen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde door zowel weg- als railverkeerslawaaai in enig waarneempunt, dus is cumulatie niet van toepassing.

Industrielawaaai

In de nabijheid van het plangebied is een geluidsgezoneerd industrieterrein aanwezig, namelijk de zone van het geluidgezoneerde industrieterrein Arnhem-Noord. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Arnhems Broek - Van Verschuierwijk' ligt een beperkt deel van het plangebied (oostzijde) binnen de aanduiding 'geluidszone'. Deze aanduiding is overeenkomstig het

geldende bestemmingsplan ook op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor liggen 12 woningen binnen de 50 dBA geluidcontour van het gezoneerde industrieterrein. De contour is berekend uit een groot aantal rekenpunten waaruit de exacte 50 dBA contour wordt berekend. De afstand van de rand van het industriegebied tot de 50 dBA contour is minimaal 230 meter. De geluidsbelaste voorgevel van de dichtstbij gelegen woning ligt op circa 6 meter voor deze contour. De formule voor de toename van geluid door de kortere afstand is $20 \times \log R1/R2$ waarbij:

- R1 = afstand van het industrieterrein tot de contour (in dit geval 230 meter);
- R2 = afstand van het industrieterrein tot de gevel (in dit geval 224 meter).

De toename is dus $20 \times \log 230/224 = 0,1$ dBA hetgeen verwaarloosbaar klein is, na een afronding blijft de geluidbelasting 50 dBA. Dit is een worst case benadering omdat in werkelijkheid alle geluidbronnen op een grotere afstand zijn gelegen en de toename nog kleiner is dan 0,1 dBA. Geconcludeerd wordt dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

In 5.4.1 wordt, aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', nader ingegaan op de aanwezigheid van individuele milieubelastende bedrijvigheid.

5.2.2 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. De volgende hogere waarden worden aangevraagd:

Railverkeerslawaaier	57 dB: 8 woningen in blok 1
	58 dB: 8 woningen in blok 2
Voetiuslaan:	51 dB: 1 woning in blok 1
Johan de Wittlaan:	49 en 50 dB: 2 woningen blok 11

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Situatie plangebied

Wet luchtkwaliteit

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

Voor woningbouwlocaties zal bij het oprichten van meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg misschien sprake zijn van een "in betekenende mate" verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan maakt de realisatie van maximaal 87 woningen mogelijk. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling ruim binnen de kaders zoals gesteld in het besluit 'Niet in betekenende mate'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk. Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

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

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool 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 2016 en 2030. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 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.

5.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

5.4 Hinder

5.4.1 Situatie plangebied

Algemeen

Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor bedrijven/inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen woongebieden of gemengde gebieden (wonen naast werken). Een richtafstand gaat uit van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Gebiedstypering

Qua gebiedstypering is het plangebied aan te merken met het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied zijn namelijk centrumvoorzieningen aanwezig en het plangebied ligt direct naast hoofdinfrastructuur.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van de woningbouwontwikkeling is dan ook geen sprake.

Overigens worden de omliggende milieubelastende functies niet extra belemmerd als gevolg van de ontwikkeling van 87 woningen in het plangebied. In alle gevallen is sprake van woningen van derden op kortere afstand van deze milieubelastende functies dan de woningen in het plangebied.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied is met name sprake van woningbouw. Zoals in het voorgaande aangegeven wordt deze functie niet gezien als een milieubelastende functie.

Op ruimere afstand bevinden zich wel functies welke worden aangemerkt als milieubelastende functies. Hierna wordt middels een tabel inzichtelijk gemaakt:

- welke functies voorkomen/mogen worden uitgeoefend in de nabijheid van het plangebied;
- tot welke categorie de betreffende functie behoort;
- welke grootste richtafstand, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', bij deze functie hoort;
- wat de afstand is van het bestemmingsvlak waarbinnen deze functie kan worden uitgeoefend tot aan het plangebied.

Functie	Categorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Centrumvoorziening, bestemming 'Centrum' (Johan de Wittlaan; o.a. 295, 297 en 299)	max 2	10	20 (circa 80 meter tot dichtstbijzijnde bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen')
Maatschappelijk voorziening, bestemming 'Maatschappelijk (Johan de Wittlaan 316)	max 2	10	60
Bedrijf, bestemming 'Bedrijf (Marsdiep/Eemslaan)	max 3.1	30	140
Bedrijventerrein Het Broek, bestemming 'Bedrijventerrein'	max 4.2	200	220
Tankstation, bestemming 'detailhandel motorbrandstoffen' (Dr. C. Lelyweg 31)	max 4.1	100	160
Bedrijf, bestemming 'bedrijfsdoeleinden II' (Johan de Wittlaan 350)	max 2	10	75

Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand dan de hiervoor genoemde functies. Gezien het feit dat in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen in elk geval sprake is van een aanvaardbaar woonleefklimaat.

5.4.2 Conclusie

Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen waarin het plangebied met de blauwe belijning wordt aangegeven.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn de volgende risicobronnen van belang:

1. Inrichting: ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich benzineservicestation VÉBé Van Steijn;
2. Gasleidingen: ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich twee gasleidingen;
3. Spoorlijn; ten noorden en noordoosten ligt spoorlijn Arnhem-Zevenaar. Over dit spoor worden, op basis van de risicokaart en het basisnet Spoor, geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

Benzineservicestation VÉBé Van Steijn

Op de risicokaart is te zien dat ten zuidoosten een risicobron is gesitueerd. In dit geval gaat het om een LPG-vulpunt, een LPG-reservoir en een LPG-afleverinstallatie. De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) voor de installaties is respectievelijk 35, 25 en 15 meter. Het invloedsgebied voor verantwoording van het groepsrisico voor het LPG-vulpunt is 150 meter en voor het LPG-reservoir ook 150 meter. De LPG-afleverinstallatie heeft geen invloedsgebied waarvoor een verantwoording moet worden afgelegd. Het plangebied is op circa 180 meter van het bezineservicestation gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de risicobron is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Buisleidingen Gasunie B.V.

Ten zuidoosten van het plangebied liggen twee hogedruk aardgasleidingen (N-559-23 en N-559-11) van de Nederlandse Gasunie B.V.. Zoals weergegeven in afbeelding 5.1 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleidingen. Gasleiding N-559-23 betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 212 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Gasleiding N-559-11 betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 324 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 200 meter en circa 210 meter van respectievelijk gasleiding N-559-23 en gasleiding N-559-11. Hiermee ligt het plangebied

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het plangebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteiten.

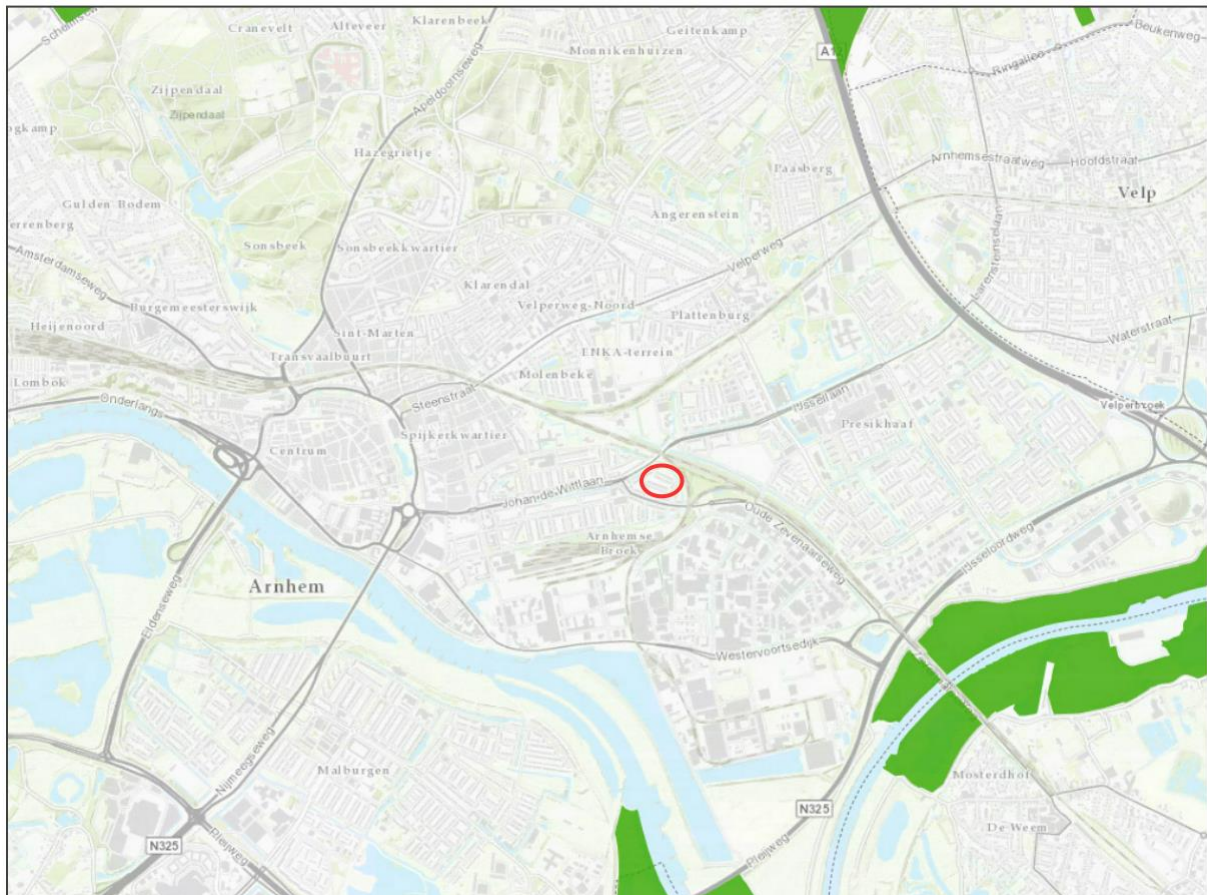
Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.6 Groen en ecologie

5.6.1 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit gebied weergegeven.

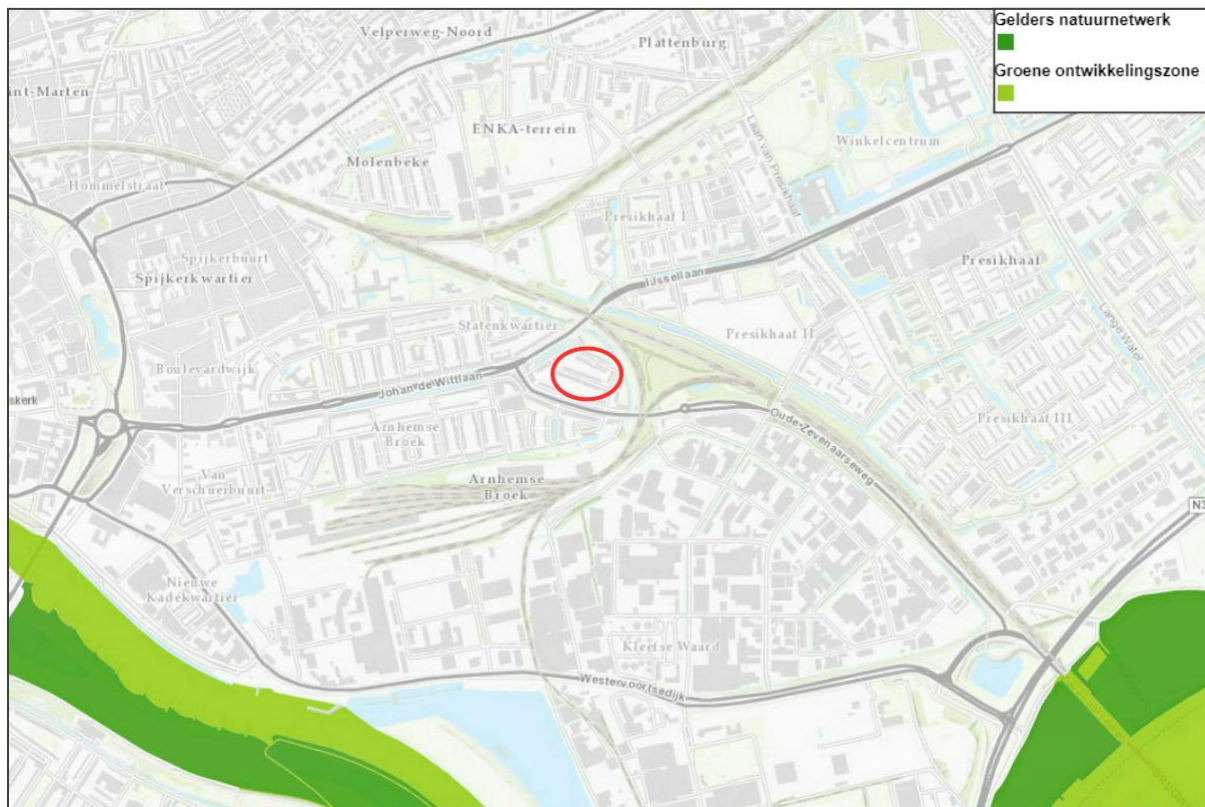


Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Gelderland)

Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit (de bouw van 87 grondgebonden woningen, afname van 12 woningen) geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek in verband met Natura 2000-gebieden is dan ook niet noodzakelijk.

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied bevindt zich buiten het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk bevindt op circa 1,3 kilometer ten zuiden en op circa 1,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. De Groene Ontwikkelingszone is gelegen op kortere afstand, circa 1,2 kilometer, van het plangebied. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied tot opzichte van het GNN/GO inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (Bron: Provincie Gelderland)

Vanwege de lokale invloedssfeer van de voorgenoemde activiteit en de ligging op ruime afstand van het Gelders Natuurnetwerk wordt geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuur binnen het netwerk.

Soortenbescherming (Nader onderzoek)

In verband met de ontwikkeling in het plangebied heeft EcoTierra- ecologisch adviesbureau een nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volledige onderzoek, welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

In het plangebied is nader onderzoek verricht naar vleermuizen, gierzwaluw, huismus en de steenmarter uitgevoerd. In het onderzoek staat dat uit een oriënterend veldbezoek, die op 6 april 2016 door EcoTierra- ecologisch adviesbureau is uitgevoerd, naar voren kwam dat de woningen in potentie geschikt zijn om vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en steenmarters te herbergen. Mogelijk zouden er door de beoogde ingrepen beschermde vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen/nesten van deze soorten verloren gaan. Significante foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen worden binnen het plangebied niet verwacht. Tijdens het veldbezoek was de huismus reeds goed vertegenwoordigd en vertoonden de aanwezige exemplaren al nestindicerend gedrag. Het oriënterende onderzoek is toen opgeschaald naar een volwaardig onderzoek naar huismus.

Op basis van het nader onderzoek is beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de vigerende (natuur)wetgeving. In de navolgende tabel staan de conclusies van het nader onderzoek.

Groencompensatie

In het huidige bestemmingsplan 'Arnhems Broek - Van Verschuerwijk' is geen groenbestemming opgenomen. Feitelijk is er in de huidige situatie circa 100 m² aan openbaar groen aanwezig. In voorliggend bestemmingsplan zijn 1.904 m² aan gronden voorzien van een groenbestemming. Daarmee is de groenbalans positief. Verder zullen de regels groencompensatie van de gemeente in acht worden genomen bij het ontwerpproces.

Conclusie	
Vleermuizen	Binnen plangebied Er zijn geen vaste verblijfplaatsen, vliegroutes of significante foerageergebieden vastgesteld binnen het plangebied. Buiten plangebied Er is een zomer-/ paarverblijf en een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in de flatgebouwen nabij het plangebied. Tevens is er in die gebouwen tevens een vermoedelijk zomerverblijf aanwezig. → Deze flatgebouwen blijven gehandhaafd.
Huismus	Er zijn 45 nestlocaties van de huismus vastgesteld. De beoogde ingreep zal tot gevolg hebben dat de nesten en het functionele leefgebied van de exemplaren van de aanwezige kolonie verloren gaan. → Er dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd (via gemeente of provincie); → Er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden, waaronder het creëren van minimaal 90 broedplekken en een nieuw leefgebied; → Er dient een projectplan/ werkprotocol opgesteld te worden met daarin onder andere de te nemen vervolgstappen, de uit te voeren werkzaamheden en de planning.
Gierzwaluw	Er zijn 7 nestlocaties van de gierzwaluw vastgesteld. De beoogde ingreep zal tot gevolg hebben dat de nesten verloren gaan. Het functionele leefgebied zal verder niet worden aangetast. → Er dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd (via gemeente of provincie); → Er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden, waaronder het creëren van minimaal 35 broedplekken; → Er dient een projectplan/ werkprotocol opgesteld te worden met daarin onder andere de te nemen vervolgstappen, de uit te voeren werkzaamheden en de planning.
Steenmarter	Er is geen beschermde vaste verblijfplaats vastgesteld van de steenmarter.
Wet natuurbescherming	Er zijn procedurele gevolgen te verwachten aangaande de voorgenomen ingrepen. → Er dient een ontheffing te worden aangevraagd voor huismus en gierzwaluw; → De algemene zorgplicht is te allen tijde van toepassing. Deze geldt ook voor de niet specifiek onderzochte soorten, zoals de kauw en egels; → Voor algemeen voorkomende soorten geldt een vrijstelling wanneer het een ruimtelijke ingreep betreft.

In voorliggend geval is naar aanleiding van bovenstaande conclusies een projectplan opgesteld en een ontheffing Wet natuurbescherming voor de huismus en gierzwaluw aangevraagd.

5.6.2 Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het GNN.

Met inachtneming van de ontheffing Wnb zijn er geen belemmeringen om het gewenste plan in het kader van ecologische aspecten te realiseren.

5.7 Water

5.7.1 Situatie plangebied

In verband met de ontwikkeling in het plangebied heeft Dusseldorp Infra, Sloop en Milieutechniek B.V. een riolerings- en waterhuishoudkundig plan opgesteld. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Huidige en toekomstige verharding

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot gedeelte verhard. Ten behoeve van de ontwikkeling worden de 99 bestaande woningen gesloopt. Binnen het plangebied worden in totaal 87 grondgebonden woningen teruggebouwd. De bestaande infrastructuur blijft gehandhaafd. Hierdoor is er sprake van een afname van het bebouwd oppervlak en zullen als gevolg van de planontwikkeling geen negatieve effecten ontstaan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het verhard oppervlak neemt met 1.262 m² af.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen sprake van oppervlaktewater. In de toekomstige situatie is eveneens geen sprake van oppervlaktewater.

Afvalwater

Als gevolg van de afname van het aantal woningen zal geen sprake zijn van een toename aan afvalwater. Op voorhand zijn er geen problemen ten aanzien van de afvoercapaciteit te verwachten. Het DWA wordt in de ontwerpfase van de openbare ruimte verder uitgewerkt en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning Bouw toegevoegd.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het gemengd stelsel. Dit levert een significante verduurzaming van de waterhuishouding in het gebied op. Het hemelwater in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd naar de watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied. De watergangen zijn in beheer van het waterschap Rijn en IJssel. In de ontwerpfase wordt rekening gehouden met de het beheer en onderhoud van de watergang.

Wateroverlast in de achterpaden en tuinen wordt geminimaliseerd door de hier aan te leggen HWA leiding. De HWA leiding voert af naar de watergangen. In de ontwerpfase wordt dit knelpunt verder uitgewerkt. Indien noodzakelijk kan er gekozen worden om dit deel op het gemengd stelsel aan te sluiten. Gezien het geringe oppervlak kan nog steeds over een significante verduurzaming van de waterhuishouding gesproken worden.

Hoogteverschil terrein

Door het draaien van de woningen in het middengebied ontstaan er enkele hoogteverschillen tussen de oude en nieuwe situatie. Bij de op te hogen gebieden is er kans op zetting vanwege de aanwezige veenlagen in de ondergrond.

Met een aanvullend hoogteonderzoek in combinatie met het nemen van een aantal sonderingen, voeren wij zettingsanalyses uit op deze locaties en nemen waar nodig maatregelen in de vorm van voorbelasting. Dit doen wij in de ontwerpfase. Voor eventuele restzettingen worden, afhankelijk van de noodzaak, extra maatregelen genomen, eventueel in de beheer en onderhoudsfase.

De te verlagen delen in de achtertuinten zijn te verwaarlozen. Het betreft hier enkel uitvlakken. Dit resulteert altijd tot achtertuinten die hoger liggen dan de omliggende terreinen (wegen, achterpaden). Met het verhogen van grote delen van de achtertuinten is de grondwaterproblematiek in de nieuwe situatie verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. De profielen worden in de ontwerpfase verder uitgewerkt.

Ook wordt er in het hoogteplan en de zettingsanalyse extra aandacht geschonken aan de achtertuinten bij het achterpad parallel langs de Johan de Wittlaan.

Grondwater

Voor de nieuw te realiseren woningen wordt een peil van circa 10,50 m +NAP aangehouden waarbij de woningen aan de Bosch Kemperstraat een peil krijgen van circa 10,60 m +NAP. De hoogte van de bouwpeilen zijn geverifieerd aan de grondwaterstanden ter plaatse, GHG +9,60 mNAP. Dit resulteert tot een ontwateringsdiepte van 90 cm en 100 cm ten opzichte van de GHG. Dit is 40 cm en 50 cm meer dan de minimaal benodigde ontwateringsdiepte van 50 cm.

Er wordt kruipruimteloos gebouwd. Met een ventilatieruimte van 10 cm onder de geïsoleerde vloer, in combinatie met het luchtdicht afsluiten van de vloer is het risico van vochtotrek onder de vloer beheerst

5.7.2 Conclusie

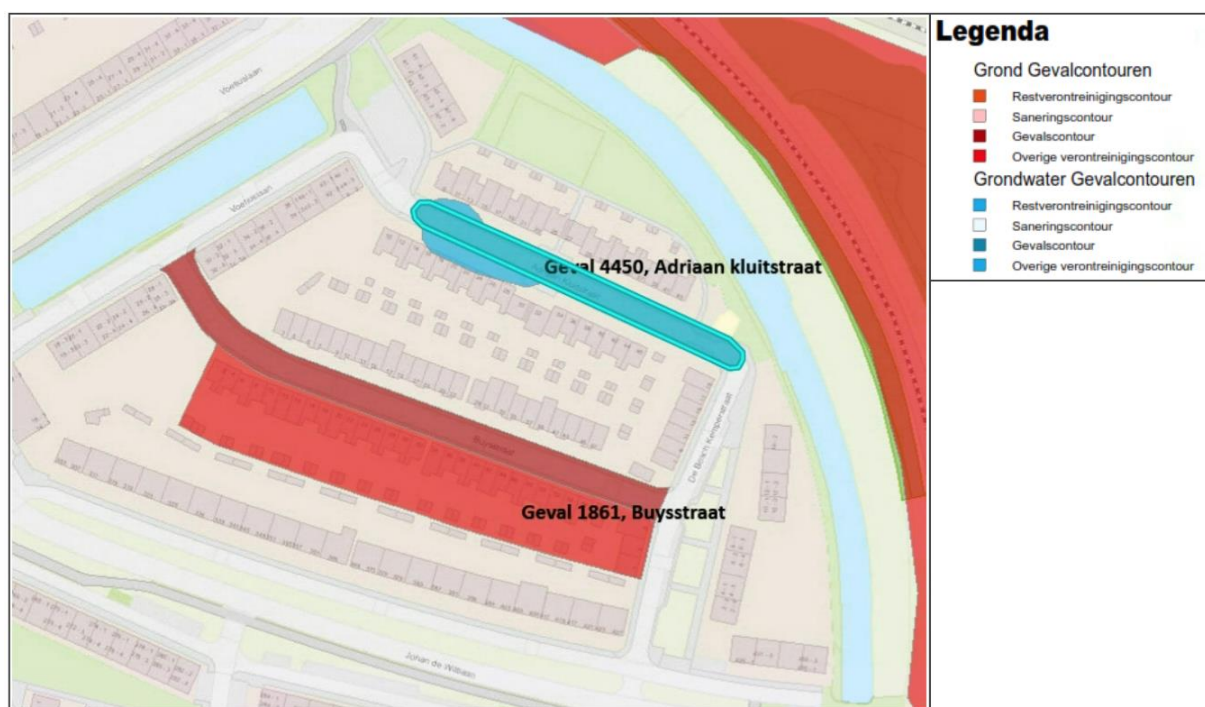
Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een goede waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

5.8 Bodem

5.8.1 Situatie plangebied

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie (zie bijlage3) uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteitgegevens en historische gegevens in het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd.

Uit deze inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied de volgende gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn (zie ook afbeelding 5.4):



Afbeelding 5.4: Gevalcontouren plangebied (Bron: Gemeente Arnhem)

	Adres	BISnr.	Omschrijving	Gebruiksbeperkingen
A	Buyssstraat	1861	Zware metalen in grond	Niet graven in de grond zonder toestemming bevoegd gezag Wbb
B	Adriaan Kluitstraat	4450	Vinylchloride in grondwater	Geen grondwater onttrekken zonder toestemming bevoegd gezag Wbb

Er zijn sanerende maatregelen nodig om locatie geschikt te maken voor de beoogde functie. De Buyssstraat en de belendende percelen in zuidelijke richting zijn verontreinigd met zware metalen. De grond voldoet niet aan de voorkeurswaarde voor wonen. Er gelden gebruiksbeperkingen op de locatie.

Op de locatie in de Adriaan Kluitstraat is een grondwaterverontreiniging aanwezig. Mocht er bemalen moeten worden dan is vooraf een melding Wbb art 28.3/ 28.1 nodig.

Verder is op basis van bodemonderzoek en/of de bodemkwaliteitskaart licht tot matig/sterk verontreinigde grond (klasse industrie) te verwachten. Verdere informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem kunt u vinden op de internetsite www.arnhem.nl/bodem.

5.8.2 Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn sanerende maatregelen nodig. In de plannen is rekening gehouden met de kosten voor een sanering.

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

- Sanering van de bodem ter plaatse van de zuidkant (nieuwbouw met tuin) van de Buyssstraat.
- Er moet een melding Wbb worden gedaan alvorens onttrekking van het grondwater kan plaatsvinden.

Voor deze werkzaamheden moet een saneringsplan worden opgesteld, waarmee door het bevoegd gezag Wbb door middel van een beschikking saneringsplan zal moeten ingestemd.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Situatie plangebied

In voorliggend geval zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Uit de Gelderse Cultuurhistorische Atlas en de gemeentelijke monumentenviewer blijkt dat er in de omgeving van het plangebied een gemeentelijk monument aanwezig is. Dit betreft een voormalig schoolgebouw aan de Johan de Wittlaan 316. Voorliggend plan heeft niet tot gevolg dat afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van dit monument.

5.9.2 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.10 Archeologie

5.10.1 Situatie plangebied

In verband met de ontwikkeling in het plangebied heeft Laagland Archeologie V.O.F. een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting en hierna wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van wat baksteenresten in de A-horizont en de ondergrond bestaande uit komafzettingen zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. De baksteen – en puinresten in de opgebrachte grond en puinresten zijn bijmengingen dateren uit een (sub)recente tijd. Hetzelfde geldt waarschijnlijk voor de baksteenresten in de komafzettingen, die daar mogelijk bij het bouwrijp maken in zijn geraakt.

Het archeologisch belang hiervan is laag.

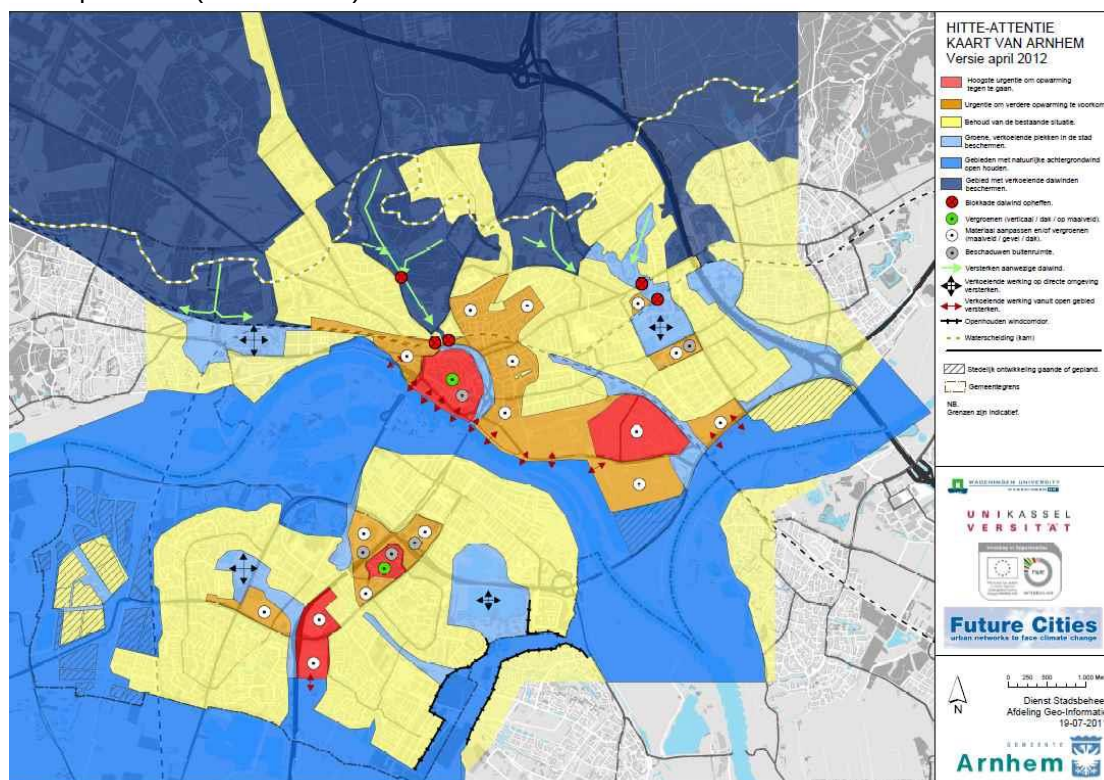
Om deze redenen wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het projectgebied uit te voeren. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Arnhem.

5.10.2 Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Van belemmeringen van cultuurhistorische waarden is geen sprake.

5.11 Stadsklimaat

De in paragraaf 3.6.10 beschreven klimaatbestendigheidambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden (zie afbeelding 5.5 de Hitte-attentiekartaart). Het plangebied is gelegen in een gebied met de ambitie 'behoud van de bestaande situatie'; een als geel aangegeven klimatologische eenheid. Het bestemmingsplan voorziet, ten opzichte van wat reeds planologisch is toegestaan, niet in een toename van bebouwing of verharding. Er worden nieuwe groenvoorzieningen aangelegd. Daarmee wordt met het huidige bestemmingsplan ten aanzien van het aspect hitte (stadsklimaat) voldaan aan de ambities.



Afbeelding 5.5: Hitte-attentiekartaart van Arnhem (Bron: Gemeente Arnhem)

5.12 Duurzaamheid

Voor de nieuwe woningen is voor de energievoorziening gezocht naar een duurzame verantwoorde oplossing. Deze is gevonden in aansluiting van de nieuwe woningen op stadswarmte. Dat betekent dat deze woningen geen gasaansluiting zullen krijgen. Door de goede isolatie van de woningen krijgen de nieuwe huurders te maken met lage energielasten.

5.13 Besluit milieueffectrapportage

5.13.1 Situatie plangebied

Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Rijtakken', is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling niet te beschouwen is als 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in onderdeel D van het Besluit m.e.r.

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

5.13.2 Conclusie

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

5.14 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- Bouwregels:
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels:
Hierin staat aangegeven onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

- Specifieke gebruiksregels:

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 6)

Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

- Algemene bouwregels (Artikel 7)

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)

In dit artikel zijn nadere bepalingen opgenomen ten behoeve van de aanwezige geluidszone.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)

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.

- Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

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

6.3.2 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.

6.3.3 Groen

In het plangebied zijn een aantal groenstroken aanwezig, welke bestemd zijn als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn tevens waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voet- en fietspaden is eveneens toegestaan.

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

6.3.4 Verkeer - Verblijfsgebied

Onder andere aan de bestaande infrastructuur is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend. Deze bestemming is bedoeld voor woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen.

Bebouwing binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan in de vorm van binnen de bestemming passende bouwwerken als straatmeubilair en speeltoestellen. De maximum bouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

6.3.5 Wonen

Functie

De nieuw te bouwen grondgebonden woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is bedoeld voor het wonen, met daaraan ondergeschikt groen- en speelvoorzieningen, watervoorzieningen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer en verblijfsgebieden.

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

In de bestemming 'Wonen' zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenis en asielzoekerscentra niet inbegrepen.

Bebouwingsmogelijkheden

Qua bebouwingsmogelijkheden zijn binnen deze bestemming twee zones te onderscheiden. Te weten het bouwvlak en de zone waarbinnen een bouwaanduiding 'bijgebouwen' geldt. De woongebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak, dit bouwvlak mag in principe volledig worden bebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing wordt weergegeven op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Onder bijbehorende bouwwerken worden onder andere garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis verstaan. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag. De bouwhoogte voor andere bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van de hoofdbebouwing.

Ook is er een onbebouwbare zone. Deze zone is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

6.4 Handhaving

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

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

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

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

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

6.5 Exploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan dat een in de wet aangewezen bouwplan mogelijk maakt. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro gesloten. Deze overeenkomst bevat ondermeer afspraken over het tijdvak van realisatie, locatie-eisen en het verhaal van de aan de orde zijnde kosten (een door de initiatiefnemer aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage). Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente dan ook anderszins verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Daarnaast betreft het een ontwikkeling van woningcorporatie Vivare. Zij hebben de middelen om deze herontwikkeling te kunnen uitvoeren. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

In voorliggend geval heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel. Zij zijn akkoord met het bestemmingsplan.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eilandje Urk' heeft van vanaf 24 april 2018 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 3 juli 2018 ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting (separaat bijgevoegd)

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Nader onderzoek ecologie

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) en aanvullend onderzoek

Bijlage 4 Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek

Bijlage 5 Riolerings- en waterhuishoudkundig plan

Regels

van het bestemmingsplan
Eilandje Urk
(plannummer: NL.IMRO.0202.926-0301)

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	68
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	69
Artikel 3	Groen	69
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	69
Artikel 5	Wonen	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 6	Anti-dubbelregel	71
Artikel 7	Algemene bouwregels	71
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	71
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 11	Overige regels	72
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 12	Overgangsrecht	75
Artikel 13	Slotregel	75

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Eilandje Urk met identificatienummer NL.IMRO.0202.926-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een Aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een Bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bijbehorend bouwwerk

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

1.12 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.

1.13 Bouwen

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

1.14 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.15 Bouwlaag

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

1.16 Bouwperceel

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

1.17 Bouwperceelgrens

Een grens van een Bouwperceelgrens.

1.18 Bouwvlak

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

1.19 Bouwwerk

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

1.20 Brutovloeroppervlak:

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

1.21 Detailhandel

Eet 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.

1.22 Gebouw

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

1.23 Horecabedrijf

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

1.24 Hoofdgebouw

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

1.25 Internetverkoop

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

1.26 Onderbouw

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

1.27 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.

1.28 Overig bouwwerk

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

1.29 Pand

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

1.30 Prostitutie

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

1.31 Prostitué(e)

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

1.32 Raamprostitutie

Een vorm van Prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een Prostituée(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.

1.33 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.

1.34 Standplaats

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

1.35 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.

1.36 Thuis prostitutie

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).

1.37 Vestigingsbeleid

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

1.38 Werkplek

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

1.39 Wijk

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

1.40 Wonen

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

1.41 Woning

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

1.42 Woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de 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 inhoud van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en tevens voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

- a. Het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 87 voor het gehele plangebied;
- b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumgoot- en bouwhoogten en het bepaalde onder c., uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- c. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bg) mogen uitsluitend:
 - 1. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, voor zover het betreft:

- a. uitbreiding van de de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot;
 - b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing.
2. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter;
- waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid 5.2 onder c. opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m² met maximaal 25 m² mits:

1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. Het bepaalde in lid 5.4 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- 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 geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidszone - industrie

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

9.2 Bouwregel

In aanvulling op het bepaalde in de regels van de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' dat er geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogen worden gebouwd tenzij wordt voldaan aan de voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder of de voorwaarden opgenomen in het besluit hogere waarden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximumbouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 7.1 mits:
 - a. 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. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;

- het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt.
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
 4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.
 5. het bepaalde in artikel 8 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 - a. het geen raamprostitutie betreft;
 - b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 - c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
 - d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 - e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 - f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

10.2 Afwegingskader

De in lid 10.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- 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. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
- 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. Voor zover deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

11.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het frequent 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.

11.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 11.1 en 11.2:

- a. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien of
- b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1 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.

12.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Eilandje Urk.