

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Ontwerp
Toelichting

Colofon

Plan:	Malburgen - Vlierstraat
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	961
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.961-0201
Huidige status:	ontwerp
Plantype:	bestemmingsplan

Datum:	2-12-2019
--------	-----------

Malburgen - Vlierstraat

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering en begrenzing plangebied	5
1.3 Opzet bestemmingsplan	6
1.4 Geldende plannen	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Historische ontwikkeling	9
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.4 Verkeer en parkeren	11
2.5 Groenstructuur	12
Hoofdstuk 3 Relevant beleid en regelgeving	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ruimtelijk beleid en regelgeving	13
3.2.1 Rijksbeleid	13
3.2.2 Provinciaal beleid	13
3.2.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3 Woonbeleid	17
3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025	17
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	20
3.5.1 Rijksbeleid	20
3.5.2 Provinciaal beleid	21
3.5.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatistische aspecten van de ontwikkelingen	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Ruimtelijke opzet en structuur	23
4.2.1 Stedenbouwkundig ontwerp	23
4.2.2 Groenstructuur	24
4.3 Programma	24
4.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten	25
4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)	26
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Geluid	27

5.2.1	Algemeen	27
5.2.2	Situatie plangebied	28
5.3	Luchtkwaliteit	28
5.3.1	Algemeen	28
5.3.2	Situatie plangebied	29
5.4	Hinder	29
5.4.1	Algemeen	29
5.4.2	Situatie plangebied	29
5.5	Externe veiligheid	30
5.5.1	Algemeen	30
5.5.2	Situatie plangebied	31
5.6	Groen en ecologie	31
5.6.1	Algemeen	31
5.6.2	Situatie plangebied	32
5.7	Water	35
5.7.1	Algemeen	35
5.7.2	Situatie plangebied	36
5.8	Bodem	40
5.8.1	Algemeen	40
5.8.2	Situatie plangebied	40
5.9	Cultuurhistorie en archeologie	41
5.9.1	Algemeen	41
5.9.2	Situatie plangebied	43
5.10	Energie en duurzaam bouwen	44
5.10.1	Algemeen	44
5.10.2	Situatie plangebied	44
5.11	Stadsklimaat	45
5.11.1	Algemeen	45
5.11.2	Situatie plangebied	46
5.12	M.e.r. beoordeling	46
5.12.1	Algemeen	46
5.12.2	Situatie plangebied	48
5.13	Kabels, leidingen en straalpaden	49
Hoofdstuk 6 Conclusie - samenvatting		51
Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording		53
7.1	Inleiding	53
7.2	Opzet van de regels	53
7.2.1	Inleidende regels	53
7.2.2	Bestemmingsregels	53
7.2.3	Algemene regels	54
7.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	54
7.3	Verantwoording van de regels	54
7.3.1	Algemeen	54
7.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	55

7.3.3	Groen	55
7.3.4	Maatschappelijk	55
7.3.5	Tuin	55
7.3.6	Verkeer - Verblijfsgebied	55
7.3.7	Wonen	56
7.4	Handhaving	56
7.5	Exploitatie	57
Hoofdstuk 8 Procedure		59
8.1	Vooroverleg	59
8.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	59

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan Vlierstraat
Bijlage 2	Boominventarisatie
Bijlage 3	Nader onderzoek bomen
Bijlage 4	Akoestische onderzoek
Bijlage 5	Memo luchtkwaliteit
Bijlage 6	Ontheffing Wet natuurbescherming
Bijlage 7	Flora- en Faunaonderzoek
Bijlage 8	Update waterhuishouding Malburgen 2019
Bijlage 9	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek
Bijlage 11	Boorstaten behorende bij archeologisch onderzoek

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Malburgen - Vlierstraat'

(plannummer: NL.IMRO.0202.961-0201)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwcorporatie Volkshuisvesting is voornemens om samen met ontwikkelaar Ter Steege grondgebonden woningen te realiseren aan de Vlierstraat in Malburgen-West. Het terrein is gelegen tussen de Bethel Pinksterkerk en de Vlierstraat. Op deze locatie stond tot circa tien jaar geleden de Pastoor van Arsschool. Deze school is nu gevestigd in de nieuwgebouwde brede school (MFC) De Spil. Na de sloop van de school is het gebied ingezaaid en wacht het op de transformatie tot woongebied conform het vastgestelde ontwikkelingsplan Malburgen uit 1998. Het project is ook wel bekend onder de naam Ww11.

Het terrein wat voorzien is voor woningbouw is gedeeltelijk in gebruik genomen als parkeerterrein voor de naastgelegen kerk. Het parkeerterrein wordt verplaatst naar de westzijde van de kerk. Dit terrein was tot voor kort in gebruik als bouwterrein voor de bouw van de naastgelegen woontorens in de dijkzone.

Het plan is om aan de oostzijde van de kerk 23 grondgebonden woningen te realiseren. Tevens wordt het mogelijk gemaakt om in de aanwezige pastorie in de toekomst één woning te realiseren.

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan "Malburgen - West 2010". Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Malburgen - West en wordt begrensd door Gelderse Rooslaan aan de zuidzijde, de Vlierstraat aan de oostzijde, een groenzone aan de noordzijde en de Bethel Pinksterkerk aan de westzijde. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in afbeelding 1.1 weergegeven.

In afbeelding 1.1 is de situering van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.

Opgemerkt wordt dat de begrenzing van het plangebied indicatief van aard is. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Begrenzing plangebied

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. De SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

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

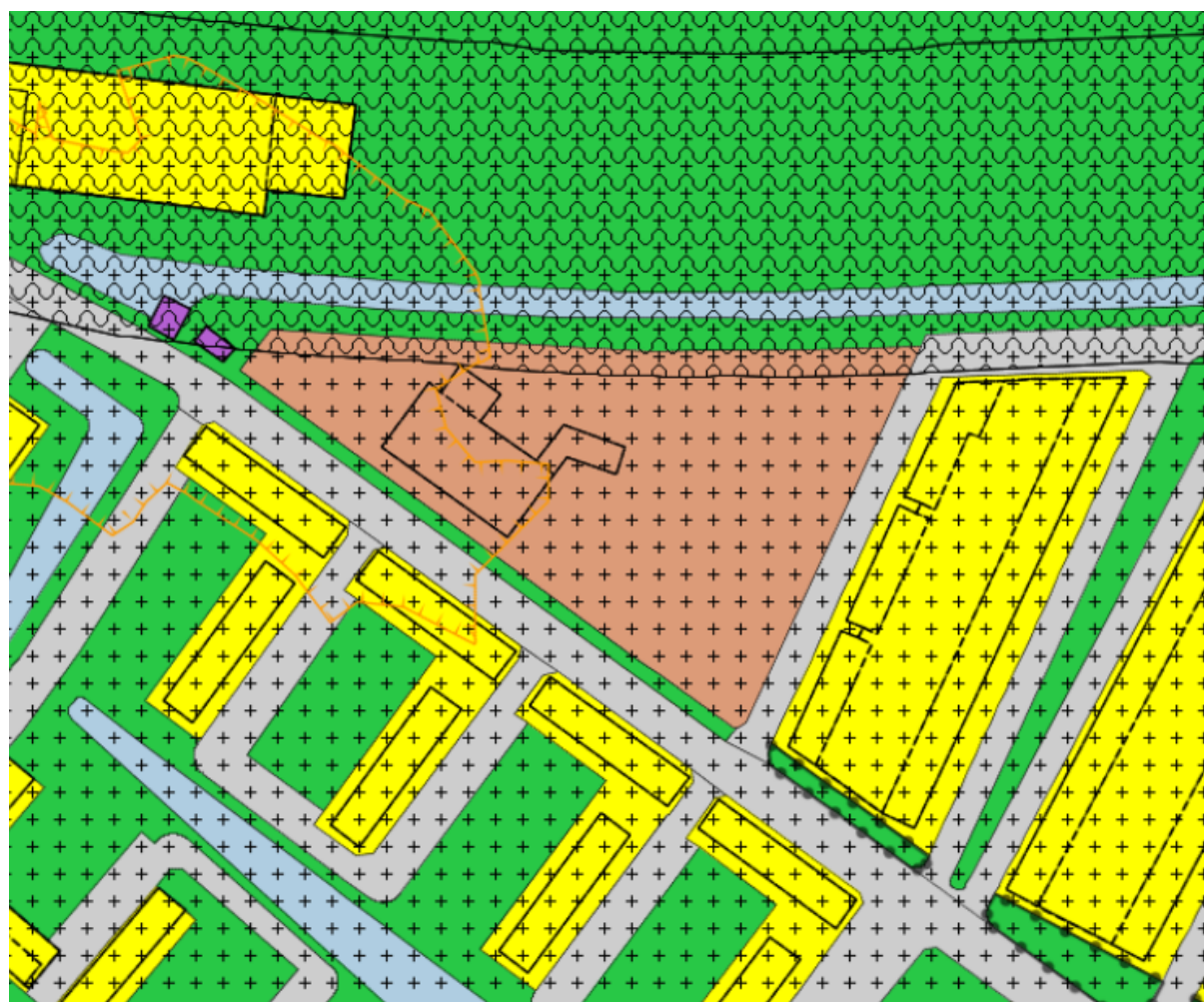
1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan is een algehele herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen en verordeningen (deels) komen te vervallen. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen

vervallen ook. Bij elk plan is de datum van vaststelling en goedkeuring weergegeven.

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Malburgen-West 2010	31-01-2011
Facetplan parkeren	30-05-2018

In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Malburgen-West 2010' opgenomen.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldend plan 'Malburgen-West 2010'

In het huidige bestemmingsplan 'Malburgen - West 2010' kent de voorgestelde locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Bouwen van gebouwen is enkel toegestaan binnen het aanwezige bouwvlak welke strak om de contouren van de bestaande bebouwing ligt. Het bouwen van 23 woningen is dan ook niet passend binnen de bestaande bestemmingsomschrijving als mede ook de bijbehorende bouwregels.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Arnhem beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan

de orde. Hoofdstuk 6 bevat een samenvatting inclusief conclusie. In de hoofdstuk 7 en 8 wordt ingegaan op de juridische aspecten c.q. de plan verantwoording respectievelijk de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, groenstructuur en tot slot water.

2.2 Historische ontwikkeling

Het rivierengebied, waartoe de wijk Malburgen wordt gerekend, is niet alleen de laatste tijd maar al gedurende een relatief lange historische periode intensief bewoond geweest. Hierbij werd op de hoger gelegen zandige delen gewoond en werden gewassen verbouwd, terwijl de lager gelegen komgebieden geschikt waren om het vee te weiden. Daarnaast boden de rivieren goede mogelijkheden voor transport.

Op oude kaarten van het gebied is kasteel Malburgen aangegeven. Tevens is daarop de oude parochiekerk en enkele boerderijen van de middeleeuwse nederzetting Malburgen te herkennen, die net ten zuiden van de Bakenhofweg in de knik van de dijk heeft gelegen. Op dit punt is de dijk nog deels van middeleeuwse oorsprong.

De wijk Malburgen is voor de oorlog ontworpen. Malburgen zou de eerste, maar ook de enige uitbreidingswijk van Arnhem zijn aan de overkant van de Rijn, omringd door groen. De nieuwe dijk aanleg was het eerste begin van de woonwijk. Het moest een tuindorp worden met veel groen en kleine eengezinshuizen. Een patroon van waaivormige straten en singels moest het groen van buiten tot diep in de wijk brengen. Op belangrijke plekken waren kerken en pleinen gedacht.

De oorlog bracht echter grote veranderingen in de planopzet. Door de grote woningnood moesten er snel veel goedkope woningen worden gebouwd. Behalve eengezinshuizen kwamen er veel flats. Zo'n 60% van de woningen in Malburgen is gerealiseerd in middelhoogbouw, voornamelijk portiek-etageflats. In Malburgen verrezen uiteindelijk 7000 woningen, waarvan zo'n 80% in de sociale sector. Daarnaast kwamen bedrijven en voorzieningen vaak op overgebleven locaties aan de rand van de wijk.

De ruimtelijke structuur van de wijk werd na de oorlog ingrijpend gewijzigd. Groene assen werden bebouwd. De nieuwbouw, die in de jaren '60 aan de randen van de wijk verrees, blokkeerde de open verbindingen van het waaivormige stratenpatroon met het buitengebied. Het gevolg was versnipperd groen in de woonbuurten, achterkanten van woningen georiënteerd op openbaar gebied en woonbuurten die door bebouwing afgesloten zijn van het groen dat om de wijk ligt. Van de eens bedoelde samenhang in de wijk en van de openheid naar het omringende landschap bleef weinig over.

Er veranderde echter nog meer in de omgeving. Malburgen werd omgeven door nieuwe uitbreidingswijken in Arnhem-Zuid. In tegenstelling tot Malburgen bieden deze uitbreidingswijken meer keus aan aantrekkelijke, ruime woningen die voor veel mensen betaalbaar zijn. De belangstelling voor een woning in Malburgen is daardoor steeds meer afgenomen. Voor de herontwikkeling was de woningvoorraad in Malburgen erg eenzijdig en bestond deze voornamelijk uit kleine en goedkope huurwoningen. Dit maakte de wijk aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt en mensen met een laag inkomen, maar voor wie een ruimere woning wilde of een koopwoning, waren er binnen de wijk nauwelijks mogelijkheden om door te stromen. Het gevolg was dat de huishoudens met een wat hoger inkomen naar andere wijken verhuisden. Inmiddels is de herontwikkeling van de wijk Malburgen in volle gang, het plangebied maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. Met deze herontwikkeling wordt onder andere ingezet op een betere en meer gevarieerde samenstelling van de woningvoorraad.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt met name gevormd door de hier aanwezige Gelderse Rooslaan en de bestaande robuuste groenstructuur aan de noordzijde waar ook de dijk ligt.

De functionele structuur in het plangebied en de omgeving van het plangebied wordt met name gekenmerkt door het wonen met de daarbij behorende openbare groen- en watervoorzieningen en ontsluitingswegen.

Het terrein tussen de kerk, gelegen ten westen van het plangebied en de Vlierstraat is op dit moment in gebruik als parkeerruimte voor de kerk en als parkruimte. Het gebied is openbaar toegankelijk, maar dat is niet altijd het geval geweest. Tot ca. 10 jaar geleden was hier een school gehuisvest. Na de sloop van de school is het gebied ingezaaid en wacht het op transformatie tot woongebied, conform het vastgestelde ontwikkelingsplan Malburgen uit 1998.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kent de volgende (verkeersaders en) verkeersaspecten:

- De Vlierstraat is een 30 km/uur woonstraat en is tevens een eenrichtingsweg uitgezonderd voor fietsers.
- De Vlierstraat is per auto vanaf de Gelderse Rooslaan bereikbaar via de Wilgenlaan en de Waardmanspad.
- De Vlierstraat heeft een aansluiting op de Gelderse Rooslaan. De Gelderse Rooslaan heeft een wijk ontsluitende functie.
- De voorrang op de aansluiting met de Gelderse Rooslaan is middels een uitritconstructie geregeld.
- Alle wegen/straten in de woonwijk Malburgen-West zijn typische woonstraten en deze zijn aangewezen als 30 km/uur woonstraten binnen de zonering.

Toegankelijkheid

De overige wegen en straten zijn typische woonstraten en ingericht als 30 km/uurzone. De woonwijk Malburgen-West ontsluit met de Gelderse Rooslaan/Hoefbladlaan aan de oostzijde op de Monchyples (gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur). Aan de zuidoostzijde ontsluit de woonwijk Malburgen-West via de Meldestraat op de Nijmeegseweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur). De woonwijk is vanaf de westzijde via de Eldenseweg (gebiedsontsluitingsweg 50 en 70 km/uur) toegankelijk.

Zowel aan de westzijde als aan de oostzijde wordt de hele woonwijk Malburgen-West ontsloten op de snelfietsroute Rijn-Waalpad (F325 Arnhem-Nijmegen).

Behalve een bus route door de woonwijk wordt de woonwijk aan de zuidzijde, westzijde en oostzijde ontsloten door hoog frequente trolleybuslijnen (HOV).

Malburgen-West ligt tussen twee brugverbindingen in, John Frostbrug en Nelson Mandelabrug. Beide bruggen zijn per voet, fiets, auto en OV goed toegankelijk vanuit de woonwijk. De bruggen verbinden Malburgen met het stadcentrum.

Parkeren

Bewoners, werknemers en bezoekers van woningen, winkels en overige wijk aanwezige functies parkeren op eigen terrein of op de openbare parkeervoorzieningen. De openbare parkeervoorzieningen liggen in de woonstraten of op een aangrenzend parkeerterrein. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van beleidsregels en de Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'. Dit geldt ook voor de woonwijk Malburgen.

2.5 Groenstructuur

Op het terrein bevond zich voorheen een schoolgebouw met rondom verharding en beplantingen. De voormalige school is jaren geleden gesloopt. Een deel van het terrein heeft een tijdelijke park inrichting gekregen. Het plangebied ligt in een groene omgeving voorzien van gras en bomen. Deze bomen maken onderdeel uit van de Dijkzone Malburgen en zijn gespaard gebleven na de sloop van de schoolgebouwen of maken onderdeel uit van het terrein van de kerk en de pastorie.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

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

In de onderstaande 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 in de paragrafen 4.4, 4.5 en hoofdstuk 5.

3.2 Ruimtelijk beleid en regelgeving

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De SVIR schetst het 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*

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 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 om te komen tot 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 de ontwikkeling aan het rijksbeleid*

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voornemen raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. In paragraaf 4.5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met de ladder.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 *Omgevingsvisie Gaaf Gelderland*

Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 vervangt de Omgevingsvisie Gelderland 2014-2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Anders dan de Omgevingsvisie Gelderland 2014-2018, geeft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid. Beide visies integreren een vijftal

wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving; te weten ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Dit is niet m.e.r-plichtig, omdat het huidige beleid van de planfiguren uitdrukkelijk wordt gecontinueerd met de strategie van de nieuwe visie.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland legt de provincie Gelderland de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daar investeren zij in. Daar willen en kunnen zij van meerwaarde zijn. Dit doen zij door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven waar zij het verschil kunnen maken voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland.



Afbeelding 3.1 Ambities provincie Gelderland Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018
Bron: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018

De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. De provincie is in gesprek met de Gelderse regio's en maakt regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van 23 woningen en de mogelijkheid tot het transformeren van de bestaande pastorie naar één woning. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op de actuele vraag vanuit de markt en wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem. Zoals in de volgende paragraaf wordt aangegeven, is de ontwikkeling passend in de regionale woningbouw afspraken. Hiermee wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te

dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het plangebied gelegen in een intrekgebied (grondwaterwinning). Hierdoor zijn met name hoofdstuk 2, afdeling 2.1, artikel 2.2 en hoofdstuk 2, afdeling 2.5, artikel 2.38 van belang. Hierna wordt het initiatief per artikel getoetst.

Artikel 2.2: Instructieregelbestemmingsplandoorwerking regionale woonagenda

Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2

De ontwikkeling 'Malburgen-Vlierstraat' voldoet aan meerdere van de kwalitatieve toetsingscriteria uit de subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027. Ook qua aantal woningen past de ontwikkeling binnen subregionale afspraken.

Toetsing aan de subregionale woonagenda

De behoefte

Het plan speelt in op geconstateerde mismatches. Woningen in het duurdere en middensegment vormen een aanvulling op het bestaande aanbod, dat veelal bestaat uit sociale huurwoningen. Er is een behoefte aan grondgebonden woningen en de woningen dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in Malburgen.

Herontwikkeling rotte plekken

Op de locatie stond tot circa 10 jaar geleden de Pastoor van Arsschool. Na de sloop van de school is gebied ingezaaid en wacht het op de transformatie tot woongebied conform het vastgestelde ontwikkelingsplan Malburgen uit 1998.

Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw

De ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsplan Malburgen uit 1998. Eén van de doelen van de ontwikkeling het bijdragen een gevarieerdere wijkopbouw. De woningen zullen (in vergelijking met andere woningen in het gebied) een hogere prijs kennen.

Inbreiding gaat voor uitbreiding

Het betreft een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.38: InstructieregelbestemmingsplanIntrekgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.38

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 2.38

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

Algemeen

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

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

Koersgebied

Zoals aangegeven worden in de structuurvisie koersgebieden onderscheiden. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt deel uit van het koersgebied "Woonlandschappen" en dan specifiek in het gebied "Malburgen Oost en West, de tuinstad opnieuw uitgevonden". In dit gebied staat het afmaken van de in gang gezette herstructurering voorop. Een overige belangrijke ontwikkeling is 'het realiseren van twee woonbuurten in het noordwesten van Malburgen'. De locatie aan de Vlierstraat betreft één van deze locaties.

Thema: Wonen

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

In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De 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.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Arnhem 2020

De woningbouwontwikkeling in het plangebied maakt onderdeel uit van het "Woonlandschappen - Malburgen Oost en West" en wordt expliciet genoemd als een te ontwikkelen woonbuurt. Dit bestemmingsplan voorziet in de stedenbouwkundige invulling van het gebied, waarbij 23 woningen worden toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Arnhem 2020'.

3.2.3.2 Ontwikkelingsplan Malburgen en Nota Bouwstenen

De basis voor de herontwikkeling van Malburgen is het Ontwikkelingsplan Malburgen (uit 1998) en de Nota Bouwstenen (uit 2000). In het Ontwikkelingsplan Malburgen werd de toekomstvisie voor de wijk Malburgen geschetst en deze is verder uitgewerkt in de Nota Bouwstenen. Beide documenten zijn vastgesteld door de gemeenteraad en vormen nu nog de basis van de herontwikkeling van het deelgebied Vlierstraat.

Het Ontwikkelingsplan Malburgen werd en wordt ingezet op het doorbreken van de destijds eenzijdig opgebouwde bevolkingssamenstelling. Het streven is gericht op een naar inkomen meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. Woningbouwprogrammering wordt als middel ingezet om de aanvullende inkomensgroepen (midden en hogere inkomens) te verleiden om te komen wonen in de wijk Malburgen.

Naast het toevoegen van koopwoningen kan ook het toevoegen van huurwoningen met een huurprijs (ruim) boven de huurliberalisatiegrens tot het gewenste resultaat leiden.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsplan Malburgen en de Nota Bouwstenen

Met de voorgenomen ontwikkeling, zoals verwoord en verbeeld in hoofdstuk 4.2.1 is rekening gehouden met hetgeen opgenomen in het ontwikkelingsplan en de nota. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het Ontwikkelingsplan Malburgen en de Nota Bouwstenen.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes 2025

3.3.1.1 Algemeen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie, vastgesteld in 2015) 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 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. Naast het vergroten van de voorraad aan 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.

3.3.1.4 Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

Wendbaar sturen, verantwoord versnellen

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

Met de subregionale woonagenda is de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloopgeschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen. De focus ligt op de aanpak van een aantal maatschappelijke opgaven rondom het wonen die de individuele gemeenten niet alleen kunnen oplossen dan wel oppakken en waarbij ze kunnen leren van elkaar. En het benutten van kansen in de regionale woningmarkt waarbij 'goed wonen' bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de regio. Daarmee wordt in de samenwerking tussen gemeenten op basis van deze nieuwe woonagenda sterker vanuit het regionale belang gekeken en niet alleen vanuit het eigen gemeentelijke belang.

In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Uitgangspunten zijn:

1.) 'Betaalbaar en beschikbaar'

- Sociale huur;
- Middeldure huur;
- Bijzondere doelgroepen.

2) 'Op en top duurzaam'

- Verduurzaming bestaande voorraad;
- gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen;
- Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving;
- faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen).

3) 'Verschil maken'

- Naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

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 opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en - op een verantwoorde wijze - in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt.

Kwalitatieve toetsingscriteria

- De behoefte (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 levens-loopbestendigheid (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;
- Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025

De ontwikkeling raakt aan de vier pijlers die de hoofddoelen vormen van de Arnhemse Woonprincipes. Er is een behoefte aan grondgebonden woningen en de woningen dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in Malburgen.

In het Masterplan Wonen en Zorg Arnhem Zuid (d.d. 16 oktober 2001) hebben corporaties, zorginstellingen en de gemeente afspraken gemaakt om te komen tot levensloopbestendige wijken in Arnhem Zuid. Het gaat hierbij niet alleen over de huisvesting maar ook om noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte.

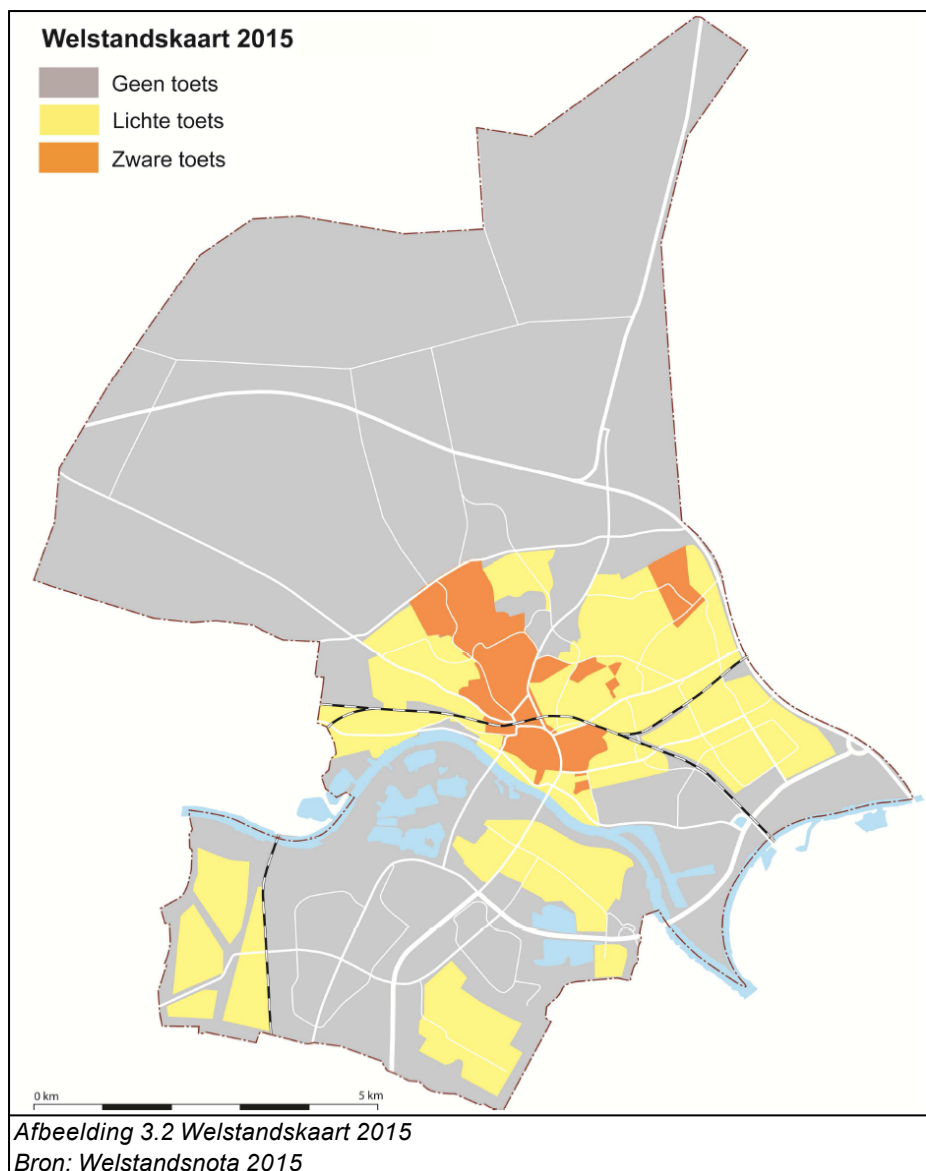
3.4 Welstandsbeleid

3.4.1 Welstandsnota 2015

3.4.1.1 Algemeen

Arnhem kiest er in haar Welstandsnota Arnhem 2015 (in werking getreden op 1 september 2015) voor variatie waar het kan, bescherming waar het moet. Er wordt getoetst op welstand in gebieden waar dat nodig is om een bepaalde samenhang in de omgeving te borgen. Er is een indeling gemaakt in drie welstandsniveaus die van elkaar verschillen de mate waarin getoetst wordt op welstandscriteria: 'zware toets', 'lichte toets', of 'géén toets'. De toetscriteria zijn opgesteld voor meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken gebruiken we de algemene welstandscriteria. Deze beschrijven in algemene bewoordingen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Op de welstandskaart (zie afbeelding 3.2) is te zien dat voor dit plangebied een lichte welstandstoets geldt.



3.4.1.2 Toetsing aan de Welstandsnota 2015

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

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Rijksbeleid

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

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

De regio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren. Voor Arnhem is samenwerking tussen Rijk, decentrale overheden en bedrijfsleven relevant om een robuust hoofdwegennet en spoorwegennet, binnen de regio, tussen regio's en met het achterland te realiseren.

3.5.2 Provinciaal beleid

In de provinciale Omgevingsvisie Gelderland uit 2014, waarin het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan 2 uit 2004 is geïntegreerd, beschrijft de provincie hoe zij de komende tien jaar om wil gaan met onder meer bereikbaarheid. Een van de kerntaken van de provincie is namelijk te zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. Voorts geeft de provincie veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid.

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

3.5.3 Gemeentelijk beleid

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

Fiets

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

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

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

Openbaar vervoer

De Arnhemse beleidsnota openbaar vervoer 'De reiziger centraal' (2014) heeft als doel het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en het doorgroeien naar emissieloos openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

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

Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels, het bestemmingsplan Facetplan Parkeren en Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'. In hoofdstuk 4.4 zal hierop worden ingegaan en wordt getoetst aan het beleid en daarbij behorende parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

Het stedenbouwkundig plan Vlierstraat Arnhem, bijgevoegd als bijlage 1, laat de transformatie zien van een taartpuntvormig perceel aan de Gelderse Rooslaan in Arnhem. Het hart van het plangebied bestaat uit de Bethel Pinksterkerk die ook in het stedenbouwkundig plan een centrale functie blijft vervullen.

4.2 Ruimtelijke opzet en structuur

4.2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

De strokenverkaveling is erg kenmerkend voor de noordwestzijde van de wijk Malburgen, grenzend aan de Malburgse Bandijk. De opbouw van de straatprofielen is divers, maar de verkaveling zorgt overal voor een ruimtelijke relatie tussen de Gelderse Rooslaan en de dijkzone.

Om deze structuur te versterken en het afwijkende ensemble van de kerk en de pastorie extra kracht bij te zetten, is een extra slag van de strokenverkaveling ingepast. De nieuwe woningen grenzen aan de oostzijde met een kleine voortuin en een steenachtige erfscheiding aan een nieuwe groenzone in de Vlierstraat. De Vlierstraat behoudt op deze wijze haar groene karakter.

Aan de westzijde worden de woningen voorzien van een 'Delftse stoep', een smalle verharde private ruimte. Deze woningen grenzen direct aan een nieuwe park-/pleinruimte voor de kerk en de pastorie. Het parkeerterrein dat hier nu nog is gelegen, wordt verplaatst naar de westzijde van de kerk. Dit terrein is op dit moment in gebruik als bouwterrein voor de bouw van de woontorens in de dijkzone.

Er is bewust voor gekozen om de ruimte tussen de kerk, de pastorie en de nieuwe woningen vrij te houden van parkeerplaatsen, met uitzondering van parkeren op eigen terrein van de kerk voor rouw- en trouwdiensten en parkeren voor minder validen bij kerkdiensten.

Het parkeren voor de nieuwbouw vindt plaats aan de westzijde van de Vlierstraat en aan een doorsteek tussen de Vlierstraat en het kerkplein. Op deze manier blijft er vanaf de Vlierstraat een ruimtelijke relatie bestaan tussen de kerk en de strokenverkaveling.

De eindwoningen worden voorzien van ramen in de kopgevels en de tuin loopt om de woning heen. Aan het kerkplein staan twee bijzondere kopwoningen die de bijzondere situatie bij de kerk en de pastorie benadrukken. Deze woningen worden hier voorzien van een éénlaagse aanbouw met kap.

De woningen worden voorzien van een zadeldak en krijgen allemaal een buitenberging in de achtertuin. De erfscheidingen worden meegenomen in het ontwerp en in de realisatie van het project.

In het stedenbouwkundig ontwerp is zorgvuldig nagedacht over passende overgangen tussen de openbare en de private ruimte. Aan de Vlierstraat bepalen lage tuinmuurtjes het beeld, zoals dat ook aan de oostzijde van de straat het geval is. Deze muurtjes vouwen de hoek om bij de koppen van de bouwblokken en gaan over in hoge begroeide hekwerken die de achtertuinen in aansluiting op het openbaar gebied begrenzen. Aan het einde van het parkeerstraatje nabij het kerkplein, worden twee woningen van een lage tuinmuur voorzien. De woningen aan het kerkplein/pastorie worden voorzien van een Delftse Stoep waar o.a. potten en bankjes een plek kunnen krijgen om levendigheid aan deze ruimte te krijgen. Het voornemen is om de pleinruimte voor de kerk en de pastorie tot aan de bebouwingsgrens door te laten lopen en de erfgrens met palen en een ketting te markeren waardoor de ruimte voor de kerk incidenteel voor parkeren te gebruiken is.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het, naast 23 nieuwe woningen, ook mogelijk dat de huidige pastorie behorende bij de Bethel Pinksterkerk kan worden getransformeerd naar maximaal één woning. Stedenbouwkundig geeft dit geen verandering in uitstraling op de omgeving omdat het pand van buiten in tact blijft.

4.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten

Verkeer (ontsluiting)

De nieuwe woningen worden (in)direct ontsloten op de Gelderse Rooslaan. Enerzijds via de Vlierstraat (30 km/u) en anderzijds via de toegangsweg (erfinrichting) kerkgebouw / appartementen / parkeerplaatsen. Een aantal woningen zijn uitsluitend via een voetpad bereikbaar. Het voetpad komt uit op het parkeerterrein en/of op de Gelderse Rooslaan.

Parkeren

Voor de nieuw te bouwen woningen wordt parkeergelegenheid binnen het plangebied gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (rijwoning). Dit is volgens het vigerend parkeerbeleid. Hierbij hoort een parkeerbehoefte van 35 plaatsen. Het voornemen is om in de pastorie een gecombineerde functie van wooneenheid en maatschappelijke functie te realiseren. Voor deze gecombineerde functie worden vier parkeerplekken gerealiseerd aan de zijde van de pastorie in het openbaar gebied (het nieuwe parkeerterrein).

Bij elkaar worden er dus 39 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Hiervan worden 24 parkeerplaatsen op het nieuwe parkeerterrein (erfinrichting) en 15 parkeerplaatsen langs de Vlierstraat (30 km/uur) gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan de geldende parkeernormen zoals gesteld in de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'.

Buiten het plangebied worden parkeervoorzieningen voor het kerkgebouw gerealiseerd. Deze worden aan het aangrenzend terrein ten noordwesten van het kerkgebouw gerealiseerd. Conform de parkeernorm zijn dit minimaal 23 parkeerplaatsen (huidige kerkgebouw: 150 zitplaatsen met een norm van 0,15 parkeerplaats per zitplaats). Voor het kerkgebouw worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Arnhem valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Arnhem. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's.

Uit onderzoek van Companen (Regio Arnhem-Nijmegen - Regionale woningmarktanalyse - Januari 2017) blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda (zie ook paragraaf 3.2.2.2). Voor Arnhem gaat het om ruim 8000 woningen. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose. Daarnaast vind om de 3 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod naast elkaar te kunnen zien. Op dit moment heeft Arnhem ongeveer 5300 woningen in harde plannen. Dat biedt nog ruimte aan ongeveer 2700 woningen.

Dit bestemmingsplan maakt 24 woningen mogelijk (23 nieuwbouw woningen en de transformatie van de pastorie). Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 24 woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en omgeving is afgestemd. Er is dus behoefte aan deze woningen.

De ontwikkeling van Vlierstraat - Malburgen voorziet ook in een kwalitatieve behoefte en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Namelijk de volgende kwaliteiten (zie ook paragraaf 3.2.2.2) zijn van toepassing op de ontwikkeling:

- De behoefte aan woningen;
- Herontwikkeling van rotte plekken (na de sloop van een school, nu ruimte voor nieuwe ontwikkeling);
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Woningbouwcorporatie Volkshuisvesting is voornemens om samen met ontwikkelaar Ter Steege 23 grondgebonden woningen te realiseren aan de Vlierstraat in Malburgen-West. Het terrein is gelegen tussen de Bethel Pinksterkerk en de Vlierstraat. Op deze locatie stond tot circa tien jaar geleden de Pastoor van Arsschool. Deze school is nu gevestigd in de nieuwgebouwde brede school (MFC) De Spil. Na de sloop van de school is gebied ingezaaid en wacht het op de transformatie tot woongebied conform het vastgestelde ontwikkelingsplan Malburgen uit 1998. Tevens wordt het mogelijk gemaakt om in de aanwezige pastorie in de toekomst één woning te realiseren.

Het terrein wat voorzien is voor woningbouw is gedeeltelijk in gebruik genomen als parkeerterrein voor de kerk. Het parkeerterrein wordt verplaatst naar de westzijde van de kerk. Dit terrein was in gebruik als bouwterrein voor de bouw van de naastgelegen woontorens in de dijkszone.

Gezien de ligging en kenmerken van de locatie kunnen we de ontwikkeling van deze locatie toeschrijven aan het 'stedelijk naoorlogse grondgebonden' woonmilieu. Uit het onderzoek van Companen blijkt dat er behoefte is aan grondgebonden woningen in het stedelijke woonmilieu. Conclusie is dan ook dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.

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 wordt ingegaan op het wettelijk- en beleidskader voor wat betreft de in dit kader relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

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. Daarbij moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen daarvan voor geluidgevoelige objecten. Naast woningen zijn er nog een aantal andere geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

In de wet staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken.

Het wettelijk normenstelsel kent voorts voorkeurswaarden en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er wettelijk 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

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.

5.2.2 Situatie plangebied

De op te richten geluidgevoelige bebouwing valt binnen de (geluid)invloedsfeer van de Vlierstraat en de Gelderse Rooslaan. Het betreft hier 30 km/uur wegen. 30 km/uur wegen zijn niet volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd en daarmee niet onderzoeksplichtig. Naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aangrenzende 30 km/uur wegen wel onderzocht worden.

Het adviesbureau Groenewold heeft de gevolgen van het wegverkeerslawaai op de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht en gerapporteerd in het akoestisch onderzoek "nieuwbouw 23 woningen Vlierstraat Arnhem" met het projectnummer 2019-023, versie Mrt. 19-v1. Het onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd.

Conclusie geluid

Op de gevels van 21 woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Op de kopgevels van twee woningen vindt een kleine overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting op de gevels bedraagt hier 50 dB. In een nieuwbouwsituatie en uitgaande van de huidige duurzaamheidseisen is een karakteristieke geluidwering van de gevels te verwachten van 25 dB. Met een benodigde geluidwering van 22 dB worden extra geluidwerende maatregelen voor de kopgevels of nader onderzoek dan ook niet nodig geacht om te voldoen aan het gestelde binnenniveau van 33 dB vanuit het Bouwbesluit 2012. Daarnaast hebben alle woningen één of twee geluidluwe gevels. De berekende geluidbelasting ligt binnen de gemeentelijke ambitiewaarden voor een stadswijk. Ondanks dat de voorkeursgrenswaarde bij twee woningen wordt overschreden is dit gezien de aanwezigheid van geluidsluwe gevels en de zekerheid dat het binnenniveau voor geluid niet wordt overschreden acceptabel. Hiermee wordt akoestisch voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Geluidhinder afkomstig van het wegverkeer vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de op de Wet milieubeheer gebaseerde algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) zijn regels vastgelegd waaronder projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit, toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden of dreigen overschreden te worden, een verslechtering van de

luchtkwaliteit plaatsvindt, kunnen bij ministeriële regeling bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën worden aangewezen waarbinnen geen gebruik kan worden gemaakt van de NIBM-regeling.

5.3.2 Situatie plangebied

Het adviesbureau Groenewold heeft in opdracht van Volkshuisvesting een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Het onderzoek dateert van 12 september 2019 en heeft het projectnummer 2019-023, versie aug. 19-v1. Het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

Het doel van het onderzoek naar de luchtkwaliteit is het vaststellen of het plan in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging van de omgeving (NIBM-toets).

Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat de bijdrage van het plan $0,33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt voor NO_2 en $0,04 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} . Deze toenames zijn lager dan de 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . Dit wil zeggen dat het plan in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging van de omgeving.

Uit bovenstaande kan worden opgemaakt dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.4 Hinder

5.4.1 Algemeen

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 zes 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

Op 13 december 2010 is het beleidsplan geur voor industriële bedrijven vastgesteld. 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.

5.4.2 Situatie plangebied

Op basis van de milieucategorie zoals genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen het omgevingstype woongebied of gemengd gebied (gelegen aan de rand van een woonwijk/een drukke weg). Bij ontwikkelingen binnen de richtafstand kan gemotiveerd van deze richtafstand worden afgeweken. Wanneer het gaat om een gemengd gebied, kan de richtafstand worden verkleind zonder dat dit ten koste gaat van het woon-en leefklimaat.

Binnen het plangebied is de bestemming naast groen en verkeer, wonen en maatschappelijke doeleinden (onder andere onderwijs, welzijn, religie, zorginstelling, therapeutische functies). Op basis van de VNG brochure gaat het hierbij om milieucategorie 1 en 2 inrichtingen.

Het plangebied kan worden getypeerd als een gemengd gebied in verband met de ligging aan de rand

van een woonwijk en de Gelderse Rooslaan. Dit betekent, op basis van de milieucategorie, een richtafstand van maximaal tien meter tussen woningen en de bestemming maatschappelijke doeleinden. Omdat het hier gaat om een duidelijke functiemenging geldt er een andere categorie-indeling namelijk A,B en C.

Bij categorie A activiteiten gaat het om activiteiten die weinig milieubelastend zijn en aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Categorie B activiteiten zijn activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen dienen plaats te vinden. Categorie C inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld onder B maar dan vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Binnen de gebieden met een duidelijke functiemenging zijn maatschappelijke functies overwegend categorie B inrichtingen. Dit betekent dat er een bouwkundige afscheiding van woningen dient plaats te vinden.

Vanuit hinder zijn er dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Geur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt. Dit betekent dat er vanuit geur geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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 regelgeving

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt tussen 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 GR is een oriënterende waarde.

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

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleidsplan Externe Veiligheid beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het PR en het GR. 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 stedelijke zones 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.

5.5.2 Situatie plangebied

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit betekent dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

5.6 Groen en ecologie

5.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 2017 het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming zoals dat was neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De Wnb 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

Voor de instandhouding van gebieden die zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitat-richtlijn (Natura 2000-gebieden) stelt de Wnb specifieke kaders. De Natura 2000-gebieden in Arnhem zijn Veluwe en Rijntakken.

Het is verboden om zonder vergunning een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Indien het project afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Alleen indien daaruit met zekerheid blijkt dat het plan of project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast, wordt de vergunning verleend. Als de zekerheid niet kan worden verkregen, dan kan een vergunning alleen worden verleend als er geen alternatieve oplossingen zijn, er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen (de zgn. “ADC-toets”)

Op het moment dat een passende beoordeling nodig is, moet voor het kaderstellend plan (zoals een bestemmingsplan) een plan-MER worden gemaakt.

De beheerplannen – waarin de uitwerking in omvang, ruimte en tijd van de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden plaatsvindt en waarin de voor die gebieden te treffen maatregelen in samenhang worden beschreven – zijn kaderstellende instrumenten. In geval overeenkomstig het beheerplan wordt gehandeld is verzekerd dat de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen niet in het geding is.

Bescherming van soorten

De Wnb sluit aan bij het specifieke beschermingsregime uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de natuurbeschermingsverdragen. 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. Alleen opzettelijk verrichte handelingen zijn strafbaar. Bij vogels zijn bovendien verstoringen niet strafbaar als de staat van instandhouding van die vogelsoorten niet in gevaar komt. Gedeputeerde staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen van de verboden.

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

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

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

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

Groenvisie 2017-2035

De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, vertaald in doelen, ambities en ontwikkelopgaven. Dit Groen-blauw raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad en de aantrekkelijkheid van uiteenlopende woon- en recreatiemilieus. Het gaat daarbij om de waarden vanuit landschap, cultuurhistorie, ecologie, water en recreatief gebruik op gemeente en op particuliere terreinen.

Aan groen worden de laatste jaren steeds meer waarden en kwaliteiten toegekend. Zo ook aan het Arnhemse groen. Daarbij valt te denken aan gezondheid, klimaat (verminderen van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving.

De Groenvisie legt niet alleen het groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken.

Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen.

De visie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels met betrekking tot groencompensatie. In de Groenvisie zijn nu de actuele Arnhemse regels groencompensatie 2017 opgenomen. Uitgangspunt blijft dat de totale groenbalans in de stad neutraal moet blijven of toeneemt. Moet er toch groen verdwijnen, dan wordt dat gecompenseerd. Eerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Bij financiële compensatie wordt de waarde van het groen en de boomopstanden gestort in het Groenfonds. Uitzondering op de regels voor groencompensatie vormen gebieden welke waar grondexploitatie van voor 2 oktober 2006 van toepassing is.

5.6.2 Situatie plangebied

Wet natuurbescherming - gebieden (Natura 2000)

Voor dit bestemmingsplan is een berekening uitgevoerd naar de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Gerekend is met de module voor plannen in AERIUS. Hierbij is uitgegaan van vier hoekwoningen en negentien tussenwoningen. Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Dat betekent dat er geen sprake is van een vergunningplichtige situatie in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiermee vormt het aspect stikstof geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

De herinrichting van het gebied is gericht op het ontwikkelen van een woongebied. Tijdens de uitvoering en na realisatie van het project worden geen verstoringen verwacht op het Natura 2000 gebied

Rijntakken, deelgebied Gelderse Poort, omdat het plangebied op meer dan 2 km van bestaand Natura 2000 gebied ligt. Er is met voldoende zekerheid vast te stellen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de doelen van de gebiedsbescherming.

Wet Natuurbescherming - soorten

Op 20 maart 2019 heeft de provincie Gelderland ontheffing verleend Herontwikkeling Malburgen-woningonderhoud, sloop en nieuwbouw te Arnhem. De ontheffing is als bijlage 6 bijgevoegd. De ontheffing heeft ook betrekking op dit plangebied. Er is ontheffing verleend voor het opzettelijk verstoren van huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en opzettelijk vernielen van verblijfsplaatsen (Artikel 3.1 lid 2 en 4 en Artikel 3.5 lid 2 en 4 Wet natuurbescherming). In de ontheffing zijn voor de herontwikkeling van Malburgen voorschriften opgenomen ten aanzien van de bescherming van de soorten waarvoor ontheffing is verkregen.

Adviesbureau De Groene Ruimte heeft een flora en fauna onderzoek verricht. Het onderzoek is als bijlage 7 bijgevoegd. De ontwikkeling in dit plangebied verstoort geen beschermde natuurwaarden. Bij de ontwikkeling zal de zorgplicht worden gevolgd en in dat kader zal een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. In het inrichtingsplan zullen voorzieningen voor stadsnatuur in de gevels van de woningen worden aangegeven. Dit geeft invulling aan het natuurinclusief bouwen, één van de ambities uit de groenvisie 2017.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en heeft daarmee geen effect op dit netwerk.

Groenvisie: Groenstructuur en Groencompensatie

Het plan voorziet in een duurzame openbare groenstructuur rondom de woningen, aansluitend op de dijkzone en de omliggende straten. Verder zijn enkele toekomstbomen en zijn nieuwe bomen ingepast in deze nieuwe groenstructuur. Er is een groene recreatieve dooradering van de Gelderse Rooslaan naar de dijkzone.

Malburgen heeft een vastgestelde Grondexploitatie van voor 2 oktober 2006. De gemeentelijke regels groencompensatie 2017 zijn dus niet van toepassing. Voor de herontwikkeling Malburgen geldt dat de totale groenbalans neutraal is. Om grip te krijgen op de groenbalans, moet deze wel in beeld worden gebracht.

Groenbalans

De groenbalans voor het project lijkt op eerste oog negatief uit te vallen voor het plangebied. Een groot deel van het terrein is echter geen openbare ruimte terwijl dat op dit moment wel als zodanig overkomt en wordt gebruikt.

In de oorspronkelijke situatie stond hier een school met rondom verharding en beplanting. Deze is een aantal jaren geleden gesloopt en in afwachting van herontwikkeling er is een groene speelruimte voor terug gekomen. Voor de bepaling van de groenbalans is de oorspronkelijke situatie genomen.

Ten tijde van de situatie school was er 2.230 m² groen. Het nieuwe plan bevat 1.760 m² groen.

Het groen saldo is - 470 m² groen.

In het plangebied staan in totaal 24 bomen. Hiervan staan er tien op openbaar terrein en veertien op privaat terrein. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken worden er 20 bomen verwijderd. Van de 20 bomen die verwijderd worden staan er echter dertien op eigen terrein, waarvan een aantal een

zeer korte levensverwachting heeft. In de nieuwe situatie worden er zestien nieuwe bomen toegevoegd in de openbare ruimte. In de openbare ruimte is er in totaal sprake van een toename van tien bomen (zie figuur 5.1). Deze herinrichting is daarnaast een kwalitatieve groen verbetering van het gebied.

	aanwezige bomen			kappen aanwezige bomen			handhaven aanwezige bomen			nieuwe bomen	totaal aantal bomen openbare ruimte nieuwe situatie
	totaal	openbare ruimte	privaat terrein	totaal	openbare ruimte	privaat terrein	totaal	openbare ruimte	privaat terrein	openbare ruimte	
huidige situatie	24	10	14	20	7	13	4	3	1		4
stedenbouwkundig plan										16	16
	24			20			4			16	20

Figuur 5.1 Overzicht bomen

Bron: Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Vlierstraat

Uit nader boomonderzoek van Cobra (december 2018) is gebleken dat er drie aanwezige risicobomen waren met gevaar voor de omgeving. Deze bomen zijn reeds gekapt in januari 2019, maar maken nog wel onderdeel uit van de groenbalans.

Juridisch gezien is de groenbalans positief. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt 2006 m² de bestemming 'Groen'. Deze gronden hebben in het huidige bestemmingsplan voor het grootste gedeelte bestemming 'Maatschappelijk'. Er is dus een forse toename van gronden specifiek bestemd voor 'Groen'.

De gronden gelegen achter de huidige pastorie kennen de bestemming 'Tuin' (475 m²) en zijn dus bedoeld om groen in richten ten dienste van de pastorie en in de toekomst ten dienste van de nieuwe woningen. Om te waarborgen dat ook deze gronden niet overmatig worden verhard en er wordt voorzien in groen is er in de planregels opgenomen dat er maximaal 50 m² verhard mag worden.

De groenbalans is gebaseerd op de volgende rapporten van Cobra:

- Boominventarisatie Gelderse Rooslaan en Vlierstraat Arnhem;
- Nader onderzoek acht bomen Gelderse Rooslaan Arnhem.

De onderzoeken zijn als bijlage 2 en 3 bijgevoegd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Een ontheffing 'Wet natuurbescherming - bescherming soorten' is reeds verkregen. Er worden voorzieningen voor vogels en vleemuizen ingepast.

Malburgen heeft een vastgestelde Grondexploitatie van vóór 2 oktober 2006. De gemeentelijke regels groencompensatie 2017 zijn dus niet van toepassing. Om toch grip te krijgen op de groenbalans, is deze wel in beeld gebracht. Voor de herontwikkeling Malburgen geldt dat de totale groenbalans neutraal is. Er is sprake van een kwalitatieve groen verbetering van het gebied. Het aantal bomen in de openbare ruimte neemt met 10 bomen toe en daarnaast is de groenbalans juridisch gezien positief omdat een gedeelte van de gronden met de huidige bestemming 'Maatschappelijk' nu specifiek worden bestemd als 'Groen'.

5.7 Water

5.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water een onderwerp. Het gaat om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Verder is klimaatbestendige (her)ontwikkelingen, met water als belangrijk aspect, een belangrijk onderwerp.

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

In de Waterwet uit 2009 zijn onder meer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor hemelwater indien de eigenaar van het terrein het hemelwater in alle redelijkheid niet op eigen terrein kan verwerken en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is door de overheden afgesproken om vanaf 2020 ruimtelijke adaptatie een integraal onderdeel uit te laten maken van het beleid. Om uiteindelijk in 2050 een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting te hebben. De urgentie om onze leefomgeving klimaatadaptief en waterrobuust te maken is in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie (november 2018) nogmaals onderstreept.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland uit 2014. Water is opgenomen in twee centrale doelstellingen, te weten het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Realisatie van deze doelstellingen betekent onder meer:

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid ligt bij het Waterschap Rivierenland. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" en de keur en de legger van het waterschap.

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

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast door klimaatverandering en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied;
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. Bewustwording;

Resumé

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

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en –stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein;
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- ontwikkelingen en herinrichtingen moeten klimaatbestendig en waterrobuust ingericht worden
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken;

5.7.2 Situatie plangebied

Oppervlaktewater

Langs het plangebied ligt een bijzondere A-watergang, namelijk een watergang die niet alleen onderdeel uitmaakt van het watersysteem in Arnhem-Zuid, maar ook van de waterkering. De watergang is afgescheiden van het hoofdsysteem door enkele stuwen. Deze stuwen zijn om te voorkomen dat bij lage rivierwaterstanden het water uit het Arnhem-Zuid wegzijgt richting rivier. Ten noorden van het projectgebied ligt de rivier de Neder-Rijn. De rivier heeft een groot invloed op het oppervlaktewater en het grondwater; bij lage rivierwaterstanden zijgt water uit o.a. Malburgen weg via de ondergrond naar de rivier. Bij hoge rivierwaterstanden komt veel kwel het stedelijk gebied binnen (zie ook grondwater). Het Waterschap Rivierenland is eigenaar en beheerder van het oppervlaktewater. Binnen het plangebied wordt geen extra oppervlaktewater toegevoegd.

Waterkering

Langs de noordrand van het plangebied ligt een gedeelte van de zuidelijke waterkering van de Neder-Rijn. De waterkering bestaat uit de dijk (de kernzone) en de aan beide zijden grenzende beschermingszones waarbinnen ook de steunberm en de watergang vallen. Een grootste gedeelte van de ontwikkeling valt binnen de Buitenbeschermingszone. Het geheel van kernzone en beschermingszones is beschermd door de Keur en Legger van Waterschap Rivierenland.

De waterkering voldeed aan de bestaande veiligheidsnormen zoals die van kracht waren tot eind 2015. Echter door de klimaatverandering verandert de rivierafvoer en om daar op te anticiperen zijn de normen aangepast. Door de vernieuwde en de verzwaarde eisen voldoet de kering nu niet meer. Dat betekent niet dat de dijk niet meer veilig is, en er is ook geen acuut veiligheidsrisico, maar het betekent wel dat de dijk in de aankomende twee decennia aangepast moet worden.

Door de ligging in de Buitenbeschermingszone van de waterkering is het niet toegestaan om grote en diepe ontgravingen uit te voeren. Watercompensatie door vergroting van de A-watergang ten noorden van het plangebied is dan ook niet mogelijk.

Geohydrologische situatie

De Gelderse Rooslaan (net ten zuiden van de plangrens) ligt op circa +10,6 m. NAP. De Vlierstraat ligt iets lager, circa +10,4 m. NAP. Het plangebied kent zelf enige hoogteverschillen. Nabij de Gelderse Rooslaan is het maaiveld het hoogst om (circa +10,6 m. NAP), om vervolgens in noordelijke richting af te lopen. Het laagste punt ligt op circa +9,8m. NAP. Een groot deel van het gebied heeft een hoogte van circa +10,3 m. NAP.

Grondwater

Het grondwater in Malburgen, en dus ook het plangebied, is onderhevig aan twee grondwaterstromen: een grondwaterstroom vanaf de Veluwe en een grondwaterstroom die bepaald wordt door de rivier. De Velwestroom is een constante toevoer van grondwater vanaf de stuwwal richting de Betuwe. Ook de hoogte van deze grondwaterstroom is constant, namelijk rond de 8,5 m.+N.A.P. Bij normale omstandigheden op de rivier is deze waarde de ondergrens van het ondiepe grondwater. Alleen bij zeer lage rivierwaterstanden, zoals in de zomer van 2018, topt de rivier de bovenkant van de grondwaterstroom af. (In feite blijft de grondwaterstroom wel gelijk, maar door de lage waterstand op de rivier wordt het grondwater afgevangen en afgevoerd door de rivier en kan het niet verder stromen richting Malburgen).

Bij hoge rivierwaterstanden speelt de Neder-Rijn een andere rol; bovenop de grondwaterstroom vanaf de Veluwe komt ook nog een waterstroom vanuit de rivier. Deze combinatie zorgt voor hoge grondwaterstanden. In extreme situaties zoals in 1994 /95 kan het grondwater in principe boven maaiveld komen; het grondwater staat dan zo onder druk dat uit de meetbuizen stroomt. Metingen in andere delen van Malburgen en vooral langs de dijk geven grondwaterstanden aan die boven de 10 en zelfs in uitzonderingen tot 10,8 m.+N.A.P. reiken.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de grondwaterstromingen. Omgekeerd wel. Voor de nieuwe woningen, maar ook voor de openbare ruimte, geldt dat ze voldoende ontwatering moeten hebben in normale situaties. Met de verwachte klimaatverandering is het aan te raden om ook rekening te houden met meer afwijkende en meer incidentele situaties. Verwachting is dat door de klimaatverandering de huidige extremen in de toekomst vaker voorkomen. Dat geldt zowel voor neerslag als voor hoge en lage waterstanden op de rivier. Voor de woningen geldt dat door voldoende hoog en kruipruimteloos te bouwen de risico's sterk verminderd kunnen worden. De terreineigenaar is daar zelf verantwoordelijk voor het hebben van voldoende ontwatering.

Afvalwatersysteem

Het rioolstelsel in Malburgen is een gescheiden rioolsysteem. Van oudsher heeft de wijk een traditioneel gescheiden systeem met twee buizen; één voor de afvoer van het vuilwater en één voor het hemelwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de watergang langs de dijk. Dit rioolsysteem ligt ook in de Vlierstraat, zij het dat het plangebied nu onbebouwd is en niet is aangesloten op het riool.

Door de ontwikkeling neemt het oppervlak onverhard terrein af en het oppervlak verhard toe. Dat heeft negatieve effecten op het watersysteem en moet dan ook gecompenseerd worden. Daarvoor geldt dat de eigenaar in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Dat kan op meerdere manieren en is een keuze van de eigenaar. Door de grondslag en de grote fluctuaties in het grondwater wordt infiltreren van het hemelwater niet geadviseerd. De meest gebruikte oplossing in Malburgen is het hemelwater af te voeren naar het oppervlaktewater. Dat betekent wel dat

de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd moet worden. Door de ligging tegen de waterkering is compensatie dan ook niet mogelijk in of aan de noordzijde van het plangebied. Uiteindelijk moet het waterschap de oplossingen als bevoegd gezag goedkeuren.

De afvoer van hemelwater moet zoveel mogelijk bovengronds plaats vinden. Waar dat niet mogelijk is, kan (mits de capaciteit voldoende is) aangesloten worden op het aanwezige hemelwaterriool. De uitbreiding van het vuilwater moet aangesloten worden op het bestaande stelsel in de Vlierstraat of de Gelderse Rooslaan.

Waterberging

Het Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat huidige verhard oppervlak niet gecompenseerd hoeft te worden, ervan uitgaande dat er al waterberging beschikbaar is voor het huidige verhard oppervlak. Nu heeft in het verleden een school op dit terrein gestaan, welke grote hoeveelheden verhard oppervlak had. Omdat het terrein inmiddels al ruim 10 jaar braak ligt, mag het oude verhard oppervlak van het schoolterrein niet meer in mindering worden gebracht op het nieuw te realiseren verhard oppervlak. Alleen de klinkerverharding van de huidige parkeerplaats nabij de kerk aan de Gelderse Rooslaan mag in mindering worden gebracht op het toekomstig verhard oppervlak.

In overleg met het waterschap en de gemeente is besloten om ervan uit te gaan dat de tuinen van de woningen ook als 100% verhard oppervlak worden gezien, omdat de ervaring bij leert dat men forse hoeveelheden verharding gaat realiseren (tuinterras).

Het Waterschap Rivierenland stelt een eis aan de hoeveelheid m³ waterberging. Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen tot 5.000 m² in stedelijk gebied, is de bui $T=10+10\%$ maatgevend. Daarbij geldt als regel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding.

Het verhard oppervlak neemt toe met 3.148 m². Zie hiervoor afbeelding 5.1 en figuur 5.2 De compensatie waterberging is in overleg met het waterschap Rivierenland uitgewerkt en resulteert in een bergingsopgave van 137 m³ ($T=10 + 10\%$). Deze berging wordt volledig gecompenseerd door het realiseren van 457 m² nieuw oppervlaktewater uitgaande van een peilstijging van 0,3 m.



Afbeelding 5.1 Vlakkenkaart toekomstige situatie
Bron: Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Vlierstraat

Type oppervlak	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Vershil
Dak	0 m ²	1.163 m ²	1.163 m ²
Berging	0 m ²	161 m ²	161 m ²
Wegverharding	1.333 m ²	654 m ²	-679 m ²
Parkeerplaats	0 m ²	451 m ²	451 m ²
Trottoir	225 m ²	597 m ²	372 m ²
Tuin	0 m ²	1.680 m ²	1.680 m ²
Groen	4.977 m ²	1.829 m ²	-3.148 m ²
Totaal	6.535 m ²	6.535 m ²	0 m ²
Verhard oppervlak	1.558 m ²	4.706 m ²	3.148 m ²
Onverhard oppervlak	4.977 m ²	1.829 m ²	-3.148 m ²

Figuur 5.2 Overzicht verharde oppervlakken (in m²)
Bron: Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Vlierstraat

In overleg met het waterschap, de gemeente en de ontwikkelaar is besloten om de bergingsopgaven van de verschillende deelprojecten in de wijk Malburgen (woontorens Visserlaan, woontorens Gelderse Rooslaan, woontoren Nelson Mandela en woonwijken Ww3, Ww4 en Malburgen Vlierstraat) te combineren, zodat op één plek in de wijk Malburgen een ingreep wordt gedaan. Zie hiervoor ook bijlage 8 waarin de watercompenserende maatregelen behorende bij de verschillende ontwikkeling in Malburgen

worden beschreven.

Om te verzekeren dat de benodigde waterberging voor dit bestemmingsplan wordt aangelegd is in de regels een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan wordt geborgd dat het bouwen van kelders en kruipruimtes niet is toegestaan. Hiermee wordt rekening gehouden met de hoge grondwaterstanden. De benodigde waterberging wordt geborgd door het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijk verplichting. Hiermee heeft het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.8 Bodem

5.8.1 Algemeen

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet Bodembescherming;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011, aanpassing 2018.

5.8.2 Situatie plangebied

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied. Daarnaast is een inventarisatie uitgevoerd naar alle beschikbare bodemkwaliteit gegevens 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 geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.

Korte beschrijving bodemkwaliteit

Op de onderzoekslocatie zijn bij een recent verkennend bodemonderzoek maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen. Het onderzoek is als bijlage 9 bijgevoegd. Ter plaatse van de voormalig HBO tank is in de ondergrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Deze aangetroffen concentraties zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Er zijn geen sanerende maatregelen nodig om locatie geschikt te maken voor de beoogde functie.

Verder is op basis de bodemkwaliteitskaart licht verontreinigde grond (klasse wonen) te verwachten.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig. De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de aanwezige bestemmingen/functionaliteiten in het ontwikkelgebied.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

5.9.1 Algemeen

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 Erfgoedwet (de opvolger van de Monumentenwet 1988) is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Deze wet is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

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 moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem

verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

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

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

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

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

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

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

Structuurvisie

De Structuurvisie Arnhem 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.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van de wijk Malburgen - West is bescheiden en vooral verbonden met de ontwikkeling van een uitdijende stad die de "sprong over de rivier" heeft gemaakt. Met name de rationele stedenbouwkundige structuur van deze naoorlogse woonwijk is erg gevoelig voor aantastingen. Dit gezegd hebbende vormt cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkelingen aan de Vlierstraat.

5.9.2.2 Archeologie

Het plangebied Malburgen-Vlierstraat ligt in het Oost-Nederlandse rivierengebied. In landschappelijk opzicht werd de bodem hier vooral vanaf het Holoceen (10.000 jaar geleden tot aan de bedijking in de middeleeuwen) vormgegeven. Het klimaat warmde na de ijstijd op en rivieren kregen te maken met minder af te voeren materiaal uit het achterland doordat bossen daar de grond vasthielden. In tegenstelling tot de ijstijd, waarin de rivieren veel zand en grind moesten afvoeren en daardoor met relatief hoge snelheid in vlechtende, lange rivierdalen stroomden, namen rivieren in het Holoceen een rustiger en meanderend karakter aan.

Vanaf de bronstijd (2000 v.Chr.) werden de rivieren bij Arnhem door een stijgende zeespiegel gedwongen om sediment op en nabij de oevers af te zetten. Zand kon zich op de oevers tot oeverwallen opslibben daar waar verder weg van de rivierbedding klei bezonk. Evenwijdig aan de rivieren ontstonden op deze wijze hogere zandlichamen met tussen de stroomdraden in lager gelegen, natte komgebieden. Het plangebied ligt ter hoogte van de Neder-Rijn stroomgordel, actief tussen 550 v.Chr. en 1100 n.Chr.

Van het plangebied zijn geen vindplaatsen bekend. Ten zuidwesten bevinden zich ter hoogte van de oude Malburgse wetring, een voormalige Rijnloop, sluisresten in de ondergrond en een bijbehorende boerderij-/huislocatie. Ten noordwesten zijn op de Meinerswijk stroomgordel meerdere vindplaatsen uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen bekend. Meer naar het oosten, ter hoogte van de oude kern van Malburgen bij de Bakenhofweg, zijn eveneens vindplaatsen bekend. Tijdens proefsleuvenonderzoek en werkzaamheden aan de bandijk zijn hier resten van het Margarethakerkje gevonden evenals resten van de nederzetting er omheen. 'Malburgen' als naam hangt mogelijk samen met het Germaanse 'Mathla' dat 'volksvergadering' of 'gerechtsplaats' betekent. 'Burg' verwijst dan naar een natuurlijke verhoging. Een kaart uit 1568 toont Malburgen met Margarethakerk en kasteel de Malenberg. Nog tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd het kerkje verwoest, daar waar het kasteel in de 16e eeuw werd verlaten en in het water van de Rijn verdween.

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd met verkennende boringen. Het onderzoek en de bijbehorende boorstaten zijn als bijlage 10 en 11 bijgevoegd. Uit het bureauonderzoek blijkt een verwachting op archeologische resten uit met name de ijzertijd-Romeinse tijd en vroege middeleeuwen vanwege de aanwezigheid van de Nederrijn stroomgordel: een hoger in het landschap liggend element met voor landbouw goed te bewerken gronden. Centra van bomkraters uit WOII bevinden zich net buiten het plangebied, zodat ook een verwachting op resten uit WOII geldt aangezien kraters na de oorlog met puin werden verdicht.

In tegenstelling tot de verwachting van het bureauonderzoek wijst het verkennende booronderzoek uit dat het plangebied tot in de natuurlijke ondergrond is verstoord. Plaatselijk vond diepe verstoring plaats door de bouw van een school in de jaren '50 van de vorige eeuw. Een verstoring met een diepte van meer dan 280 cm in het noordwesten van het plangebied kan samenhangen met een bomkrater, maar de vulling van zand met piepschuim doet een recentere vulling vermoeden.

Conclusie

Wegens het ontbreken van archeologische indicatoren en de verstoring van het plangebied gelden er verder geen randvoorwaarden vanuit archeologie. Wel geldt dat als er toch archeologische waarden

worden aangetroffen, deze conform de Erfgoedwet artikel 5.10 bij Onze Minister gemeld dienen te worden.

5.10 Energie en duurzaam bouwen

5.10.1 Algemeen

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. Daarnaast mag de netbeheerder (Liander) sinds 1 juli 2018 geen aardgasaansluitingen meer aanleggen bij nieuwbouw van gebouwen.

Vanaf 1 juli 2020 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. Uiterlijk eind 2021 moeten alle Nederlandse gemeenten een transitievisie warmte hebben waarin staat in welk jaar in welke wijk de verduurzaming richting aardgasvrij en energieneutraal aan de slag gaat (op basis van het Klimaatakkoord d.d. juni 2019).

Gemeentelijk beleid

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

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

De gemeente vraagt 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. De gemeenteraad heeft in april 2019 "De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie" vastgesteld met daarin de uitgangspunten voor de energietransitie.

5.10.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 23 woningen mogelijk. Deze nog te bouwen woningen moeten voldoen aan de geldende landelijk wetgeving. Dit betekent dat deze woningen niet zijn aangesloten op het gas en dus op een duurzame manier worden verwarmt. Daarnaast geldt vanaf 1 juli 2020 dat alle nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt aangevraagd en of voldaan moet worden aan de BENG eisen.

5.11 Stadsklimaat

5.11.1 Algemeen

In de Structuurvisie 2020-2040 (vastgesteld december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Voor nu en in de toekomst, onder invloed van de klimaatverandering, wordt tenminste gestreefd naar prettig toeven binnen- en buitenshuis en het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Voor hitte ligt de nadruk op de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij.

Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwwolume, verharding en weinig groen. Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven (zie afbeelding 5.2). Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming; de stedelijke hitte-eilanden, wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben en in het geval van de binnenstad ook het functioneren als winkelhart. Op de Hittekaart zijn deze gebieden met rood aangegeven: gebieden met een hoog risico tot opwarming. Het plangebied is gelegen in een relatief koel gebied (overgang lichtgroen-geel).

De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de rode gebieden minimaal naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze ambitie aangescherpt (coalitieakkoord 2014-2019) door te bepalen dat hitteplekken moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen op daken en gevels van gebouwen maar ook op de grond als bomen.



Afbeelding 5.2 Hittekaart van Arnhem 2010 (groen is koel, rood is warm)

5.11.2 Situatie plangebied

De klimaatbestendighedsambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor de stad. Het plangebied is gelegen in een gebied met als ambitie 'behoud van de bestaande situatie'. Dit bestemmingsplan voorziet in de aanleg van 23 nieuwe woningen. Het betreft hier een toename van bebouwing en verharding. Er worden echter nieuwe groenvoorzieningen aangelegd welke een kwalitatieve verbetering vormen ten opzichte van de bestaande situatie. In voorliggend geval wordt ten aanzien van het aspect stadshitte de bestaande situatie niet verslechterd en dus behouden.

5.12 M.e.r. beoordeling

5.12.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 23 woningen en de mogelijkheid om de huidige pastorie te transformeren naar één woning. Een dergelijk bouwproject kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ver onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

Deze drempelwaarde is echter indicatief. Dit houdt concreet in dat het bevoegd gezag op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Indien dit niet kan worden uitgesloten, is het alsnog nodig een milieueffectrapport op te stellen.

De toets of er, ondanks het feit dat de omvang onder de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. blijft, sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen wordt aangeduid als een 'm.e.r.-beoordeling' of m.e.r.-toets.

Op basis van deze beoordeling dient het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad expliciet te besluiten of er al dan niet een m.e.r.-procedure wordt gevolgd

De voorliggende paragraaf betreft deze m.e.r.-beoordeling.

Bij de m.e.r.-beoordeling worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling (richtlijn 85/337/EEG).

Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:

- de kenmerken van het voornemen (onder meer omvang, kans op hinder, mogelijke cumulatie met effecten van andere activiteiten);
- de plaats (onder meer ligging ten opzichte van gevoelige gebieden);
- de kenmerken van de effecten, mede gelet op de aard van het voornemen en de plaats.

Criteria

De criteria in Bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling zijn als uitgangspunt genomen. De hoofdcriteria zijn reeds genoemd. Hieronder volgt een overzicht van de criteria.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: de omvang van het project;

- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

het bestaande grondgebruik;

de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;

het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

- wetlands,
- kustgebieden,
- berg- en bosgebieden,
- reservaten- en natuurparken,
- gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszonen door de lidstaten aangewezen op grond van de Vogel-en/of habitatrichtlijn,
- gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,

- landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

5.12.2 Situatie plangebied

Beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de beschrijving van het plan en de ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken.

1. Kenmerken van het project

De omvang van het project is niet van zodanige aard dat reeds daarom sprake is van een bijzondere effecten op de omgeving. Ook zal er, gelet op de aard van de ontwikkeling geen bijzonder beroep gedaan worden op natuurlijke hulpbronnen, noch is het de verwachting dat er, in vergelijking met de omgeving, een disproportionele hoeveelheid afvalstoffen of verontreiniging ontstaan. Een bijzonder risico op ongevallen is eveneens niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van de bestaande wijk Malburgen.

2. Plaats van het project

De plaats van het project betreft een stedelijke omgeving in Malburgen. Het beoogde gebruik als locatie voor woningbouw is passend in de omgeving. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.

3. Effecten van het project

De te realiseren functie is geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaaï wel van invloed is. Voor de te realiseren woningen hoeft geen ontheffing van de voorkeurswaarde voor geluid te worden aangevraagd. Voorts wordt op basis van de beoogde functie geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (overige woon- en groengebieden) verwacht.

4. Luchtkwaliteit

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Wel heeft de beoogde ontwikkeling verkeersaantrekkende werking, die van invloed kan zijn op de luchtkwaliteit. Uit de 'niet in betekende mate-toets' blijkt dat de bijdrage van het project aan verslechtering van de luchtkwaliteit niet in betekende mate en dus zeer gering is. Vanuit dit aspect zijn er dus geen bijzonder nadelige gevolgen voor de omgeving te verwachten.

5. Bodem

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig. De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de aanwezige bestemmingen/functies in het ontwikkelgebied.

6. Water

Het plan voorziet in een toename van het verharde oppervlakte. Er wordt voorzien in een gezamenlijke waterberging voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in Malburgen.

7. Archeologie

Voor het plangebied gelden geen archeologische verwachtingen meer. Er wordt dan ook geen effect verwacht op eventuele archeologische waarden in de omgeving.

8. Natuur

Het gebied bevat geen bijzondere ecologische waarden, noch worden er als gevolg van de ontwikkeling bijzondere gevolgen voor de omgeving verwacht.

Het plangebied ligt op een afstand van ruim twee kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Rijntakken ten zuid-oosten van het plangebied, en van bijna drie kilometer van de Veluwe ten noorden van het plangebied. Significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied vanwege stikstofdepositie zijn gezien de tussenliggende reeds versturende elementen, ingreep en afstand niet te verwachten.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf, voor de directe omgeving en voor gevoelige gebieden in de omgeving. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk.

5.13 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 6 Conclusie - samenvatting

Dit plan voorziet in de toevoeging van 23 grondgebonden woningen in de wijk Malburgen en de mogelijkheid om de huidige pastorie te wijzigen naar één woning. Gezien de beleidsmatige, ruimtelijke en milieu overwegingen zoals beschreven in hoofdstuk 3, 4 en 5 is deze ontwikkeling een waardevolle toevoeging voor de wijk en de stad Arnhem.

Op buurniveau wordt de ruimtelijke structuur verbeterd door het toevoegen van twee bouwstroken waarbij de achtertuinen aan elkaar grenzen. Zodoende ontstaat er een heldere ruimtelijke structuur waarbij de aanwezige kerk zijn eigen identiteit in de verkaveling van de buurt behoudt.

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving en -verantwoording

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

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

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

7.2.2 Bestemmingsregels

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

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

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);

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

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

7.2.3 Algemene regels

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

1. Artikel 8 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 9 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 11 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstellen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
5. Artikel 13 Overige regels
In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende het aspect parkeren en laden- en lossen. In de regels wordt een link gelegd met de Arnhemse beleidsregels voor parkeren waarin wordt getoetst.

7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

7.3 Verantwoording van de regels

7.3.1 Algemeen

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

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

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

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

7.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken.

Per bestemming wordt ingegaan op:

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

7.3.3 Groen

In het plangebied is zijn een aantal gebieden specifiek aanwezig voor groenvoorzieningen en dat is bestemd als 'Groen' (artikel 3). De groenstroken zijn structuurbepalend op buurniveau. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voet- en fietspaden zijn eveneens toegestaan. Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting. De maximum bouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

7.3.4 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 4) is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs, welzijn, zorginstellingen, cultuur, religie, openbare dienstverlening en therapeutische functies. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Dienstwoningen die horen bij de bestemming, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan.

Het pand bestemd als 'maatschappelijk' doet om dit moment dienst als pastorie en is gezien de huidige functie dus bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

Het pand is daarnaast voorzien van een aanduiding 'wonen' om in de toekomst de pastorie eventueel te kunnen transformeren naar maximaal één woning.

7.3.5 Tuin

Aan de gronden gelegen achter de huidige pastorie is de bestemming 'Tuin' (475 m²) toegekend. Deze gronden zijn dus bedoeld om groen in richten ten dienste van de pastorie en in de toekomst ten dienste van een woning. Om te waarborgen dat ook deze gronden niet overmatig worden verhard en er wordt voorzien in groen is er in de planregels opgenomen dat er maximaal 50 m² verhard mag worden.

7.3.6 Verkeer - Verblijfsgebied

De woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen woonerf. Het woonerf krijgt in dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend. Deze bestemming wordt gemeentebreed gehanteerd voor woonerven en woonstraten waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt, 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 maximumbouwhoogte van deze bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

7.3.7 Wonen

De nieuw te bouwen grondgebonden woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is bedoeld voor het wonen en groen- en speelvoorzieningen.

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.

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).

Zoals reeds beschreven in paragraaf 5.7 is als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling aanvullende waterberging nodig. Ter waarborging dat de benodigde waterberging ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is er in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van bouwwerken binnen de bestemming wonen kan pas worden verleend indien een waterbergende voorziening met een omvang van tenminste 457 m² gerealiseerd is. Indien de waterberging vervolgens niet in stand wordt gehouden is wonen als gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

7.4 Handhaving

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

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

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

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

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

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

7.5 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.

Met initiatiefnemer Volkshuisvesting is een koop-/realisatieovereenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat plankosten (voor de voorbereiding) van het bestemmingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemers, evenals eventuele te verhalen planschade ex. artikel 6.4a Wro. 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.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Communicatie met de omgeving

Omwonenden zijn actief geïnformeerd en betrokken geweest bij de plannen voor deze locatie. Er is in een vroeg planstadium contact geweest met het Wijkplatform Malburgen West. Uit dit contact is een overleggroep Vlierstraat ontstaan. De overleggroep Vlierstraat bestaat uit een aantal bewoners die wonen in de buurt van het plangebied. Samen met deze groep bewoners is het stedenbouwkundig plan besproken en tot stand gekomen.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan organiseert Volkshuisvesting samen met de gemeente een informatiebijeenkomst voor alle omwonenden en belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomst wordt toegelicht op welke wijze het gebied zal worden ingericht ten behoeve van de voorgestelde woningbouw. Op die informatiebijeenkomst zal naast het ontwerpbestemmingsplan ook een toelichting worden gegeven over het inrichtingsplan en het bouwplan door middel van tekeningen en schetsen.

Artikel 3.1.1 Bro vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Rivierenland toegezonden. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van dit bestemmingsplan.

8.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Malburgen - Vlierstraat' heeft vanaf t/m ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend.

Op is het bestemmingsplan door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld.

