

Bestemmingsplan

Middachtensingel - Kinderkamp

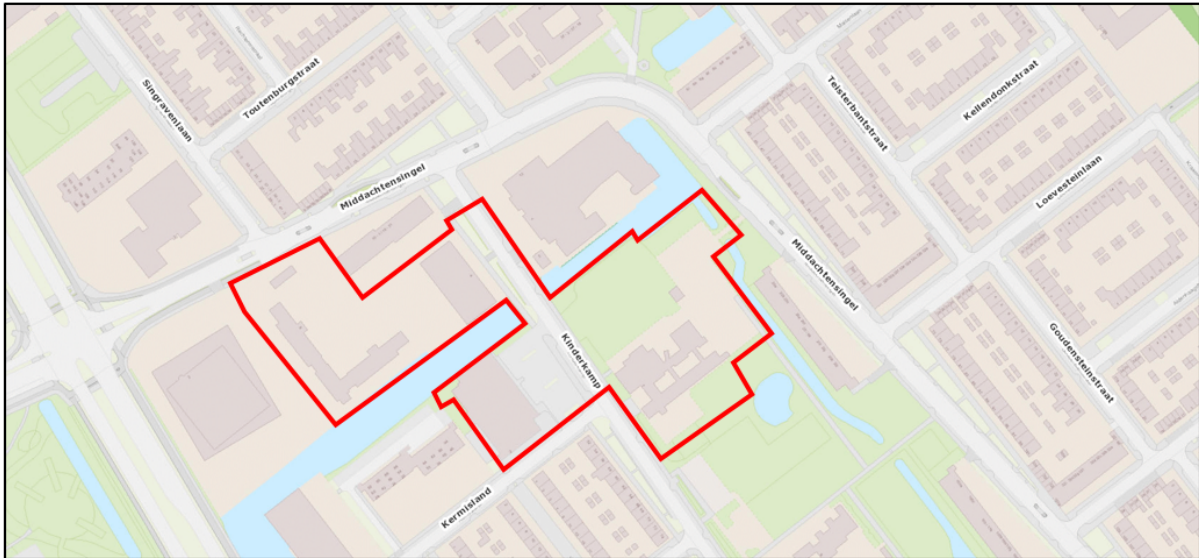
Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Middachtensingel - Kinderkamp'
(plannummer: NL.IMRO.0202.942-0201)

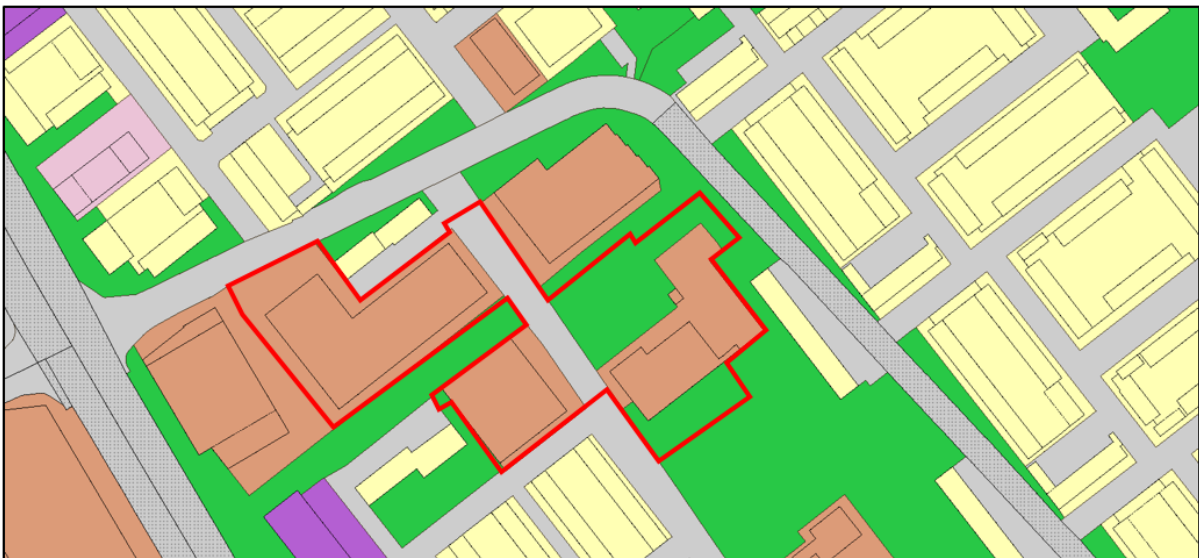
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	7
1.2	Situering en begrenzing plangebied	7
1.3	Opzet bestemmingsplan	7
1.4	Geldende plannen	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.3	Verkeer en parkeren	10
2.4	Monumenten en archeologie	10
2.5	Groenstructuur	10
2.6	Water	10
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijke opzet en structuur	13
3.3	Programma	14
3.3.1	Uitgangspunten gemeentelijk beleid	14
3.3.2	Programma ontwikkeling	15
3.4	Groen en water	15
3.5	Verkeer en parkeren	16
3.5.1	Gemeentelijke visie	16
3.5.2	Verkeer (ontsluiting)	16
3.5.3	Parkeren	16
3.6	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)	17
3.6.1	Algemeen	17
3.6.2	Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.6.3	Conclusie	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Geluid	19
4.2.1	Algemeen	19
4.2.2	Situatie plangebied	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.3.1	Algemeen	20
4.3.2	Situatie plangebied	20
4.4	Hinder	20
4.4.1	Algemeen	20
4.4.2	Situatie plangebied	21
4.5	Externe veiligheid	21

4.6	Groen en ecologie	22
4.6.1	Algemeen	22
4.6.2	Situatie plangebied	23
4.7	Water	26
4.7.1	Algemeen	26
4.7.2	Situatie plangebied	27
4.8	Bodem	27
4.8.1	Algemeen	27
4.8.2	Situatie plangebied	28
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.9.1	Algemeen	28
4.9.2	Situatie plangebied	29
4.10	Stadsklimaat	31
4.10.1	Algemeen	31
4.10.2	Situatie plangebied	31
4.11	Duurzaamheid	32
4.11.1	Algemeen	32
4.11.2	Situatie plangebied	32
4.12	M.e.r. - beoordeling	33
4.12.1	Algemeen	33
4.12.2	Situatie plangebied	34
4.12.3	Conclusie	35
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving en -verantwoording	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Opzet van de regels	37
5.2.1	Inleidende regels	37
5.2.2	Bestemmingsregels	37
5.2.3	Algemene regels	38
5.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	38
5.3	Verantwoording van de regels	38
5.3.1	Algemeen	38
5.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	39
5.3.3	Groen	39
5.3.4	Maatschappelijk	39
5.3.5	Verkeer - Verblijfsgebied	39
5.3.6	Wonen	39
5.3.7	Dubbelbestemmingen	40
5.4	Handhaving	40
5.5	Exploitatie	41
Hoofdstuk 6	Procedure	43
6.1	Vooroverleg	43
6.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	43

Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1	Parkeeronderzoek
Bijlage 2	Hinderonderzoek
Bijlage 3	Quickscan ecologie
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 6	Mitigatieplan vleermuizen
Bijlage 7	Wnb ontheffing vleermuizen
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 9	Nader bodemonderzoek
Bijlage 10	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middachtensingel-Kinderkamp in de wijk Presikhaaf Oost bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, waaronder John F. Kennedyschool (PO), Dr. Willem Dreesschool (PO), Mariëndael (VSO), sporthal Kermisland en sporthal Kinderkamp. De bebouwing is veelal gedateerd en voldoet wat betreft huisvesting niet meer aan de hedendaagse standaarden. Het is de bedoeling dat in het gebied Middachtensingel/Kinderkamp e.o. de komende jaren verschillende ontwikkelingen zullen plaatsvinden namelijk:

- sloop twee sporthallen (Kermisland en Kinderkamp);
- vervangende nieuwbouw Ibn-I Sina aan de Kinderkamp;
- vervangende nieuwbouw De Parkschool (fusie tussen de John F. Kennedyschool en dr. W. Dreesschool) aan de Kinderkamp;
- oplossing parkeren busjes en fietsparkeren Mariëndael;
- nieuwbouw sporthal met drie gymzalen en een spelzaal ten behoeve van alle hiervoor genoemde onderwijsinstellingen en sportverenigingen (avonduren en weekend);
- nieuwbouw kleinschalig en kleinschalig en levensloopbestendig appartementencomplex (circa 32 appartementen) op huidige locatie sporthal Kermisland;
- groene inpassing van het gebied.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn, met uitzondering van de renovatie van het schoolgebouw Mariëndael (VSO) en de bouw van de nieuwe sporthal, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water", waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de percelen Kinderkamp 4 en 6, Kermisland 2 en Middachtensingel 12 en is gelegen in de buurt Over het Lange Water (wijk Presikhaaf Oost). 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.

1.3 Opzet bestemmingsplan

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

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

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

1.4 Geldende plannen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water". Dit bestemmingsplan is op 29 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.

Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied overwegend bestemd als 'Groen', 'Groen - Park', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de maatschappelijke bestemmingen zijn bouwvlakken met maatvoeringsaanduidingen (maximale bouwhoogte) opgenomen.

De voor 'Groen' aangegeven gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen, fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken zoals speeltoestellen, voorzieningen ten behoeve van de fiets- en wandelpaden etc. worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Gronden met de bestemming 'Groen - Park' zijn onder meer bedoeld voor park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speelvoorzieningen en het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische- en natuurwaarden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor onderwijs, welzijn, religie, openbare dienstverlening, zorginstellingen en therapeutische functies. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen als aangegeven op de verbeelding.

Gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn onder meer bedoeld voor (woon)straten, buurtwegen, parkeervoorzieningen en groen- en watervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd tot maximaal 5 meter hoog.

De huidige bebouwingsmogelijkheden beperken zich tot het bouwvlak welke in het geldende bestemmingsplan vrij strak om de bestaande bebouwing is gelegd. Het herontwikkelen van het gebied is dan ook niet in overeenstemming met de geldende regels. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In deze toelichting zal aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 omvat de ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

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, monumenten en archeologie, groenstructuur en tot slot water.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Presikhaaf Oost en maakt onderdeel uit van het voorzieningencluster. De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt met name gevormd door de kenmerkende open bouwblok- en bouwstrokenverkaveling in de wijk Presikhaaf en de Middachtensingel. De functionele structuur van de omgeving wordt met name gekenmerkt door het wonen, maatschappelijke voorzieningen (o.a. kerk, scholen) en bedrijvigheid.

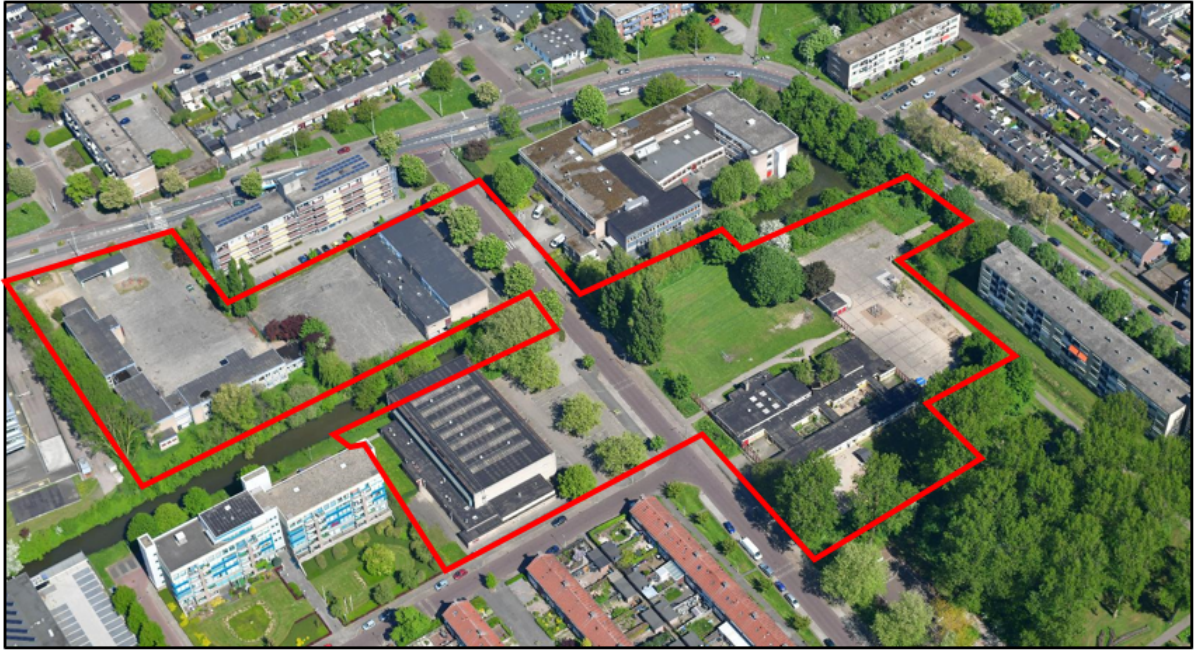
Het plangebied wordt globaal begrensd door de Middachtensingel aan de noord- en oostzijde, woonpercelen en groenvoorzieningen aan de zuidzijde en woonpercelen en een maatschappelijke voorziening (ROC Rijn IJssel) aan de westzijde. Het plangebied wordt ontsloten door de doorgaande erftoegangsweg (30 km/uur) Kinderkamp.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie in het plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie diverse bebouwing met bijbehorende voorzieningen aanwezig. Het gaat onder meer om een tweetal schoolgebouwen (John F. Kennedyschool/Dr. Willem Dreesschool) en een tweetal sporthallen (Kermisland en Kinderkamp). De bebouwing is eind jaren '60/begin jaren '70 gerealiseerd. De bebouwing is gedateerd en verkeert in matige bouwkundige staat. Overige gronden in het plangebied zijn in gebruik als verkeer-, parkeer- of groenvoorziening. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Bestaande bebouwing in het plangebied

2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via de Kinderkamp en de Middachtensingel ontsloten. Via de Middachtensingel wordt ontsloten op de Lange Water en zijn de overige delen van de stad Arnhem te bereiken. Op de Middachtensingel en het Lange Water geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op de Kinderkamp en overige wegen in de directe omgeving geldt een 30 km/uur regiem. Het parkeren ten behoeve van de bestaande scholen en sporthallen vindt plaats op centrale parkeervoorzieningen welke bij de voorzieningen zijn gelegen.

2.4 Monumenten en archeologie

De bestaande bebouwing in het plangebied is niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijke monumenten en zijn niet karakteristiek of anderszins beschermingswaardig. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

2.5 Groenstructuur

Met name het gedeelte van het plangebied ten oosten van de Kinderkamp kent een groen karakter door de diverse groenvoorzieningen die ter plaatse gelegen zijn. In het plangebied zijn met name laanbomen aanwezig. De bomen zijn niet aangemerkt als waardevolle bomen maar zijn wel beeldbepalend. Voor het overige is het plangebied wat betreft groen ingericht als gazon.

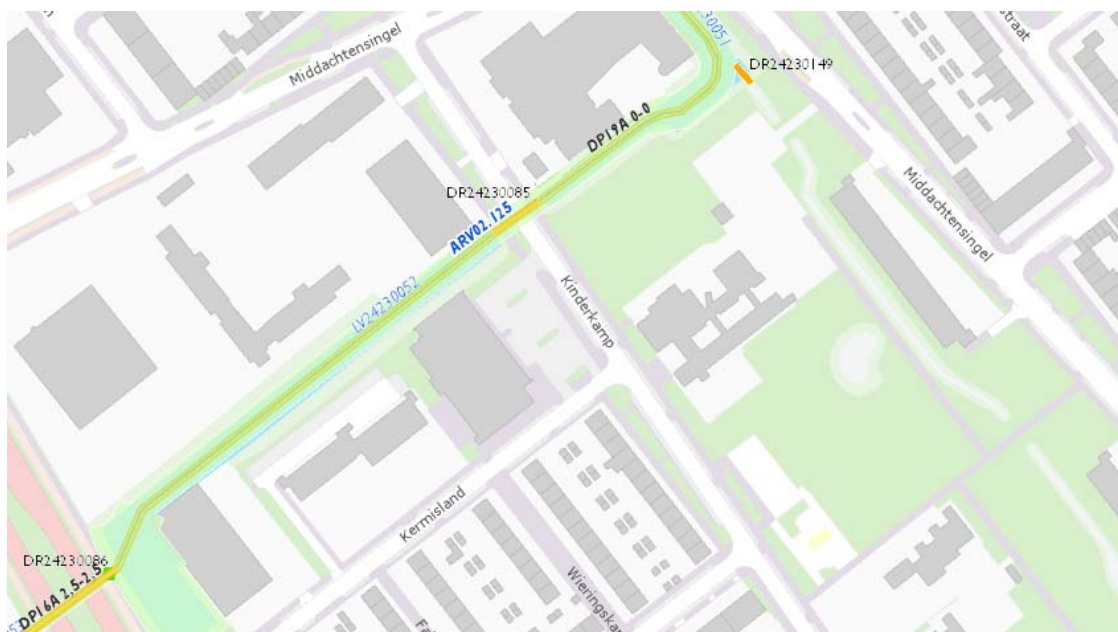
2.6 Water

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het watersysteem van het waterschap doorkruist het gebied. Ter hoogte van het plangebied is een duiker aanwezig (zie afbeelding 2.3).

In de omgeving van het plangebied zijn verder diverse watergangen en -partijen aanwezig.



Afbeelding 2.3 Watersysteem van het Waterschap Rijn en IJssel

Grondwater

Bekend is dat in de wijk Presikhaaf met enige regelmaat hoge grondwaterstanden optreden. Hoge grondwaterstanden spelen een rol in de fysieke woonomgeving en worden vaak ervaren als wateroverlast. De hoge grondwaterstanden in de wijk worden door verschillende factoren bepaald. Zo is de bodemopbouw in de wijk divers met verschillende moeilijk doorlatende lagen zoals klei en veen op de zandgronden die door de stuwwal zijn afgezet. Daarbovenop komt het effect van het infiltrerende regenwater. Dit water zijgt vanaf het maaiveld naar beneden en stagneert op de waterstroom vanuit de Veluwe. De werkelijke ontwatering, de afstand tussen maaiveld en grondwater, is dan ook kleiner. Daarnaast heeft de IJssel een grote invloed op de grondwaterstand. Bij een hoge rivierstand ontstaat een kwelstroom vanuit de rivier de wijk in. Hierdoor wordt de afstroming vanuit de Veluwe belemmert, waardoor deze stagneert en opstuwt. De opstuwing heeft een hogere grondwaterstand tot gevolg.

Afvalwatersysteem & Hemelwater

Het plangebied heeft een gescheiden rioolstelsel. Voor wat betreft de wijze van afvoer van afval- en hemelwater wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

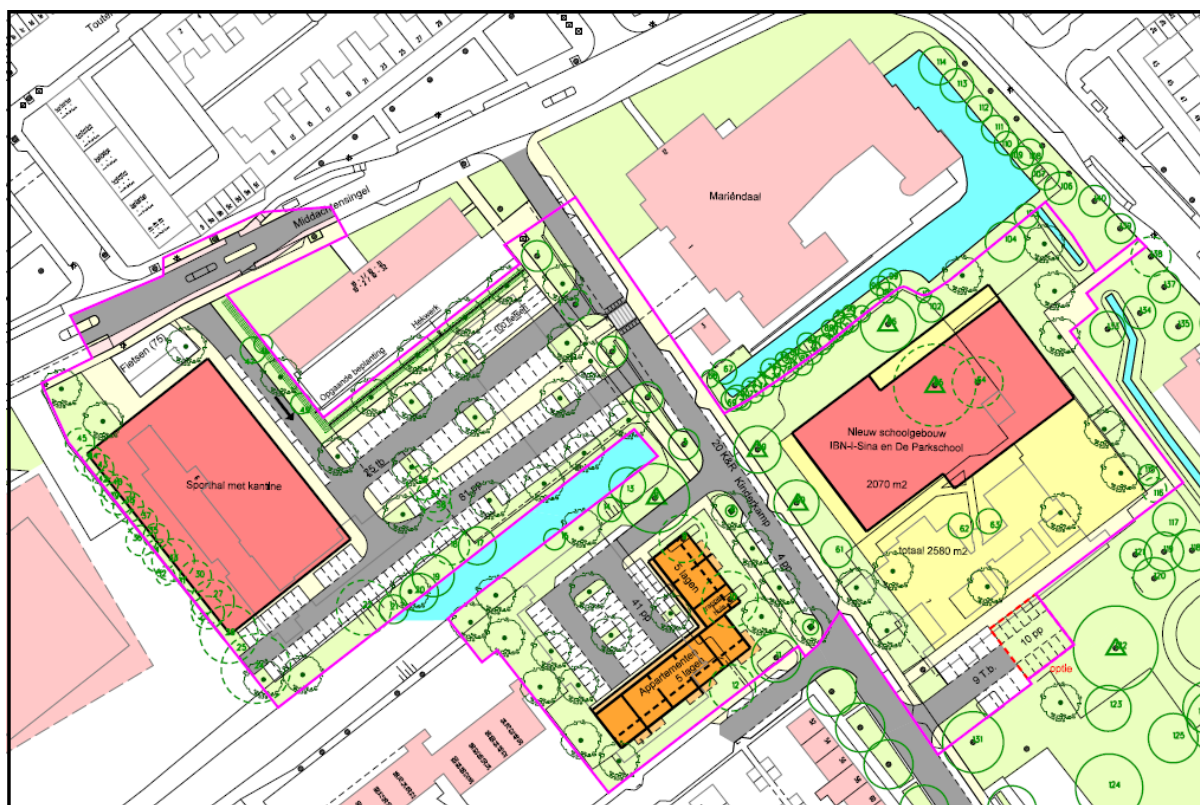
3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling binnen het plangebied en de uitgangspunten die naar aanleiding van de analyse zijn opgesteld.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

Met het voornemen wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke huisvestingsplan om te komen tot een duurzame huisvestingsoplossing voor het onderwijs in Arnhem. De voorgenomen herontwikkeling, met een gezamenlijke nieuwe sporthal, worden de maatschappelijke voorzieningen gecentraliseerd en gecombineerd. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling de bouwkundige staat van de bebouwing kwalitatief verbeterd, hetgeen een positief effect heeft op de algehele kwaliteit van de voorzieningen. Ook draagt het plan bij aan het realiseren van voldoende woningen in de stad. De beoogde appartementen zijn vanwege de omvang, indeling (levensloopbestendig) en segmenten (zowel sociaal als vrije sector) geschikt voor een brede doelgroep waaronder één- en tweeverdieners, kleine gezinnen en senioren. Tot slot wordt opgemerkt dat bij het inrichten van het plangebied nadrukkelijk rekening is gehouden met bestaande groenvoorzieningen en de verkeer-/parkeersituatie ter plaatse.

Uit wordt gegaan van 3 losse gebouwen in het groen, te weten een sporthal, een schoolgebouw en een appartementengebouw. In onderstaande afbeelding is de toekomstige (indicatieve) situatie binnen het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.1: Toekomstige (indicatieve) situatie binnen het plangebied

Voor de sporthal geldt dat deze qua ordening moet aansluiten op de ordening van de bebouwing aan de Middachtensingel. Dat betekent dat de bebouwing in beperkte mate haaks op de weg staat. De sporthal mag een bouwhoogte krijgen van maximaal 12 meter. Het schoolgebouw dient nog te worden uitgewerkt qua vormgeving. Daarom is het bouwvlak ruimer opgenomen. Het bouwvlak mag

voor maximaal 80% worden bebouwd en de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter. Tot slot wordt het appartementengebouw haakvormig uitgevoerd. De bouwhoogte mag maximaal 16 meter bedragen, hetgeen neerkomt op maximaal 5 bouwlagen.

3.3 Programma

3.3.1 Uitgangspunten gemeentelijk beleid

Onderwijs

In juli 2017 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs 2017 - 2026 vastgesteld. Hierin is bepaald dat de Willem Dreesschool en John F. Kennedyschool (inmiddels gefuseerd tot de Parkschool) en Ibn-i Sina in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw omdat hun gebouwen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen.

Omdat sporthal Kermisland en gymzaal Kinderkamp ook in slechte staat verkeren, wordt er ook een nieuwe sporthal gebouwd. Bovendien is gymzaal Kinderkamp niet toegankelijk voor mindervaliden. De nieuwe sporthal is bedoeld voor leerlingen van Mariëndael, De Parkschool en Ibn-i Sina. 's Avonds en in het weekend kunnen andere gebruikers hier sporten, waaronder sportverenigingen (training en wedstrijden).

Sport

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad 'De Sportvisie 2011-2021' vastgesteld. De nieuwe sportvisie is opgesteld om onder andere in te spelen op belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing (meer aandacht voor bewegen en een andere manier van sporten), ander type sporter, andere sportbehoefte, overgewicht jeugd, ander type vrijwilligers de kandidatuur Olympische Spelen 2028 en Nederland Sportland 2016.

Een goede sportinfrastructuur is een harde voorwaarde om de beleidsdoelen voor sport en bewegen te realiseren. Hoewel er afgelopen jaren flink geïnvesteerd is in kunstgrasvelden voor buitensporten, in nieuwe sportaccommodaties en in multifunctionele centra, blijven er binnen de Arnhemse sport nog veel wensen over voor de sportaccommodaties. Om uiteindelijk te kunnen bepalen wat er wordt gedaan voor en met sportaccommodaties moet er een kader worden vastgesteld waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden. 'De Sportvisie' biedt dit kader. De gemeente Arnhem wil een nieuwe sportkoers gaan varen en onder andere met behulp van tarieven en subsidies zal worden gestuurd op gewenste ontwikkelingen. Er wordt in 'De Sportvisie' niet ingegaan op specifieke locaties.

Wonen

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie, vastgesteld in 2015) 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.

De vier pijlers van de Woonprincipes zijn:

1. Duurzaam betaalbaar: hierbij wordt ervoor gezorgd dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij wordt niet alleen op aantallen gestuurd, maar wordt met name ook gestreefd 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, kan Arnhem mensen, gezond of beperkt, in verschillende fases 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 Nederrijn 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

3.3.2 Programma ontwikkeling

Het programma voor het plangebied bestaat uit:

- (vervangende) nieuwbouw Ibn-I Sina aan de Kinderkamp;
- vervangende nieuwbouw De Parkschool (fusie tussen de John F. Kennedyschool en dr. W. Dreesschool) aan de Kinderkamp;
- nieuwbouw sporthal met drie gymzalen en een spelzaal ten behoeve van alle hiervoor genoemde onderwijsinstellingen en sportverenigingen (avonduren en weekend);
- nieuwbouw kleinschalig en levensloopbestendig appartementencomplex (circa 32 appartementen) op huidige locatie sporthal Kermisland;
- buitenterreinen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en groen.

Het nu en het in de toekomst verwachte aantal leerlingen en de uitgangspunten/eisen die worden gesteld aan het onderwijs brengt onderstaande ruimtevraag wat betreft bebouwing en buitenterrein met zich mee.

Parkschool		
Oppervlak	1.400	m ² bvo
Footprint	900	m ²
Schoolplein incl. fietsparkeerplaatsen etc.	1.000	m ²
Parkeren personeel	12 parkeerplaatsen auto's	
Parkeren halen en brengen ouders	16 parkeerplaatsen auto's (K&R)	
Kinderopvang (reservering)		
Oppervlak	240	m ² bvo
Optie onderzoeken: activiteit speelmorgen	geen eigen m ²	m ² bvo
Parkeren personeel	4 parkeerplaatsen auto's	
Parkeren halen en brengen	4 parkeerplaatsen auto's	
Ibn-I-sina		
Oppervlak	1.560	m ² bvo
Footprint	900	m ²
Schoolplein incl. fietsparkeerplaatsen etc.	1.000	m ²
Parkeren personeel	13 parkeerplaatsen auto's	
Parkeren halen en brengen	16 parkeerplaatsen auto's	
	9 parkeerplaatsen taxibusjes	
Sporthal		
Oppervlak (max. incl. tribune/kantine)	2.883	
Footprint	60 * 40 m = 2.400	
Parkeren	72 plaatsen dubbelgebruik met parkeerplaatsen voor scholen	
Fietsparkeerplaatsen	75 plaatsen	
Woningbouw		
32 appartementen, waarvan 30% sociaal (10 appartementen)	Circa 95 m ²	per woning
Parkeren	41 plaatsen	

Het plangebied is van voldoende omvang om de gewenste opzet te kunnen realiseren.

3.4 Groen en water

Groen

Uitgangspunt is om de groene laanstructuur aan de Kinderkamp waar mogelijk te handhaven. Deze beeldbepalende bomen zijn weliswaar niet aangemerkt als waardevol maar doen mee in de beleving van een groene laan van essen langs de Kinderkamp. De groene laan wordt doorgetrokken en aan de westzijde begeleid door bomen. Hier is sprake van een heldere doorzetting van het profiel tot aan de noordelijk gelegen watersingel.

Water

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, het hemelwater wordt (bij voorkeur vertraagd) afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Bij het ontwerpen/realiseren van de nieuwe bebouwing zal rekening worden gehouden met mogelijke hoge grondwaterstanden.

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Gemeentelijke visie

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. De duurzaamheidsdoelstellingen van het onderhavige plangebied versterken het belang van optimale bereikbaarheid voor duurzame vervoerswijze, met een beperkte milieubelasting: De voetganger, de fiets en het openbaar vervoer. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de binnenstad en centrale voorzieningen in Arnhem ligt hierbij in dit geval het primaat bij de fiets. De fietser heeft vooral behoefte aan een samenhangend fietsnetwerk, directe verbindingen, veiligheid, comfort, snelheid en stallingsvoorzieningen. Om nieuwe fietsers te verleiden wordt vooral ingezet op de aanleg van nieuwe verbindingen met een gegarandeerde korte reistijd naar belangrijke bestemmingen.

De opkomst van de elektrische fiets draagt bij aan meer fietsgebruik.

Voor het onderdeel parkeren gelden de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem (Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003; 12 december 2011).

3.5.2 Verkeer (ontsluiting)

Ten behoeve van de ontsluiting van de voorzieningen en het appartementencomplex worden nieuwe in- en uitritten aangelegd op de Kinderkamp. De huidige in- en uitritten van de John F. Kennedyschool en nabij de sporthal op de Middachtensingel worden gehandhaafd.

Door de nieuwe ontwikkelingen zal het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving in beperkte mate toenemen. De Kinderkamp en de omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om deze beperkte verkeerstoename eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Bij het inrichten van het plangebied is nadrukkelijk gekeken naar de verkeersafwikkeling en -veiligheid. De gekozen inrichting zorgt ten opzichte van de huidige situatie voor een verbeterde verkeersafwikkeling, sociaal veiligere looproutes en een betere logistiek voor de sporthal.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.5.3 Parkeren

De scholen, sporthal en appartementencomplex hebben straks ieder een eigen parkeergelegenheid, direct ontsloten vanaf de Kinderkamp of de Middachtensingel.

Bureau de Groot Volker heeft in voorliggend geval een parkeeronderzoek (zie Bijlage 1) uitgevoerd. In het parkeeronderzoek is de parkeerdruk in en om het plangebied onderzocht evenals maatgevende parkeermomenten bij de scholen. In paragraaf 3.3 is reeds per functie aangegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij de scholen komt een centrale voorziening voor halen/brengen van de leerlingen, vooral met behulp van busjes. Met de toekomstige invulling zullen er voor de maatschappelijke voorzieningen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Wat betreft de beoogde appartementen geldt op basis van de gemeentelijke parkeernorm 1,3 parkeerplaats per woning bij een gebruiksoppervlakte van 75 tot en met 120 m². In totaliteit zijn dan ook $1,3 \times 32 = 41,6$ parkeerplaatsen benodigd. Ter plaatse wordt voorzien in een parkeerterrein met 41 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt voldoende geacht om te voorzien in de parkeerbehoefte. Dit vanwege het feit dat 30% van de appartementen sociaal zijn en bij dergelijke woningen het

autogebruik lager ligt dan gemiddeld.

De parkeernorm voor woningen is afhankelijk van de grootte van de appartementen. De norm voor appartementen met een gebruiksoppervlakte tot 75 m² is bijvoorbeeld 1,0 parkeerplaats per woning en voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 75 tot en met 120 m² 1,3 parkeerplaats per woning. Uitgaande van een programma van 32 woningen/appartementen waarvan 10 sociaal betekent dit:

- 10 sociale appartementen met een gemeentelijke parkeernorm 1,0 parkeerplaats per woning (gebruiksoppervlakte tot 75 m²);
- 18 appartementen met een gemeentelijke parkeernorm 1,3 parkeerplaats per woning (gebruiksoppervlakte van 75 m² tot en met 120 m²);
- 4 appartementen met een gemeentelijke parkeernorm 1,6 parkeerplaats per woning (gebruiksoppervlakte meer dan 120 m²).

Totaal: 10,0 + 23,4 + 6,4 = 40 parkeerplaatsen. Ter plaatse wordt voorzien in een parkeerterrein met 41 parkeerplaatsen. Dat is voldoende.

In de regels is de noodzaak tot aanleggen van parkeerplaatsen tevens vastgelegd, ter waarborging dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Stallingsvoorzieningen voor fietsen zijn voorzien nabij de ingangen van de scholen en sporthal.

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

3.6.1 Algemeen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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.

De tekst van de ladder (artikel 3.1.6, lid 2 Bro) luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.6.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In voorliggend geval is sprake van het vervangen van schoolgebouwen en een sporthal en het realiseren van een appartementencomplex. Er is dus sprake van een ruimtelijke ontwikkeling en hiermee van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierna wordt de ladder doorlopen waarbij de volgende stappen worden onderscheiden:

1. is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
2. ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? En zo niet, waarop kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorziening?

Ad. 1. Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Scholen en sporthal

Het plangebied maakt onderdeel uit van het voorzieningencluster voor de wijk Presikhaaf Oost. De huidige voorzieningen zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de wensen en eisen van de

gebruikers.

Door het realiseren van vervangende nieuwbouw wordt het onderwijsaanbod kwalitatief verbeterd. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het gaat om een vervangende school- en sportvoorziening, van een volledige nieuwvestiging van een school of sporthal is geen sprake. Gesteld wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve (behoud van voldoende scholen/sportvoorzieningen) als kwalitatieve (goede onderwijs- en sportlocaties) behoefte.

Woningen

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 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 is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. 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.

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 32 woningen mogelijk. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 32 woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen).

Wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt opgemerkt dat voorliggend plan voorziet in levensloopbestendige appartementen in een groen stedelijk woonmilieu, waarna concrete behoefte bestaat in Arnhem. Van de 32 woningen wordt 30% sociaal, oftewel 10 woningen. Hiermee voorziet het plan in de woningbehoefte van meerdere doelgroepen. Wat betreft duurzaamheid wordt opgemerkt dat hiermee nadrukkelijk rekening is gehouden en dat de woningen gasloos gebouwd zullen worden. Dit brengt met zich mee dat er sprake is van een duurzame en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling. Het behouden/hergebruiken van bestaande gebouwen vormde een belangrijk uitgangspunt, waarbij is geconstateerd dat dit redelijkerwijs uitsluitend een optie is voor het Mariëndael.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggend plan in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve beleidsuitgangspunten/-ambities zoals vervat in de subregionale woonagenda.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.

Ad 2. Is er sprake van bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied: de locatie wordt nagenoeg volledig omsloten door het bestaand bebouwd gebied, is gelegen binnen de bebouwde kom van Arnhem, maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en is in de huidige situatie reeds bestemd ten behoeve van stedelijke functies (maatschappelijke voorzieningen).

3.6.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beperkingen gegeven die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst aan de wet. 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 gezonde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. 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.

4.2.2 Situatie plangebied

Schoolgebouwen en woningen wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig objecten. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Wegverkeerslawaaï

DGMR heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de schoolgebouwen en woningen. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Voor wat betreft de invloed van de sporthal, scholen en parkeerterreinen op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.4 (hinder).

Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezonde bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de scholen en woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.4 (milieuzonering). Het aspect industrielawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Railverkeerslawaa

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijnverbinding gelegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaa is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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 betekende mate' (Besluit NIBM) zijn regels vastgelegd waaronder projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekende 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%.

4.3.2 Situatie plangebied

DGMR heeft ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat het plan geen betekende bijdrage op de luchtkwaliteit heeft. Aan de grneswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder

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

Geurhinder van industriële bedrijven

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

4.4.2 Situatie plangebied

Hinder

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 (wonen naast werken). Bij ontwikkelingen binnen de richtafstand kan gemotiveerd van deze richtafstand worden afgeweken.

Binnen een gemengd gebied kan de richtafstand worden verkleind zonder dat dit ten koste gaat van het woon-en leefklimaat.

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen maatschappelijk, groen, verkeer en wonen.

Op basis van de bestemmingen gaat het hierbij om milieucategorie 2 inrichtingen waarvoor binnen een woongebied ten opzichte van woningen een richtafstand van 30 meter geldt. Binnen een gemengd gebied kan deze afstand worden verkleind naar 10 meter. Een sporthal is een milieucategorie 3.1 inrichting waarvoor binnen een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter geldt. Voor de sporthal en het grote parkeerterrein geldt dat er woningen binnen de richtafstand aanwezig zijn.

In het kader van bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Op basis van het beleidsplan geluid van de gemeente Arnhem ligt het gebied gedeeltelijk binnen het omgevingstype stedelijke zone/knooppunt met als kenmerk overwegend lawaaiig en gedeeltelijk binnen het omgevingstype stadswijk met als kenmerk overwegend rustig.

Stedelijke zone/knooppunt is een gebied gelegen in de directe nabijheid van belangrijke verkeersaders en goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) waarbij sprake is van een hoge mate van functiemenging. Binnen de stedelijke zone vindt verdichting plaats, er zijn kansen voor meervoudig grondgebruik. Voor inrichtingen is het ambitieniveau 55 dB(A).

Een woonwijk is een rustig gebied met overwegend een woonfunctie. De bebouwingsdichtheid varieert van vrij hoog tot laag, van flats tot laagbouw. Voor inrichtingen is het ambitieniveau 45 dB(A).

Alleen de nieuwe sporthal ligt binnen het gebiedstype stedelijke zone. De rest van het plangebied valt binnen het gebiedstype woonwijk. Omdat het plangebied hoofdzakelijk een gemengd gebied is en als overgangsgebied dient naar het gebiedstype woonwijk, ligt voor inrichtingen het ambitieniveau op 50 dB(A).

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor zowel de sporthal als de grote parkeerplaats de geluidbelasting bij woningen maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Dit betekent dat er wordt voldaan aan een ambitieniveau van 50 dB(A).

Het maximale geluidsniveau geeft in de nachtperiode bij bestaande woningen Middachtensingel 10 een overschrijding van 5 dB(A). Dit wordt veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren op het grote parkeerterrein. Dit is aanvaardbaar omdat het dichtslaan van autoportieren op het eigen terrein een veel hogere geluidbelasting veroorzaakt. Daarnaast geeft het ministerie van I&M naar aanleiding van onderzoek aan dat een maximaal geluidsniveau van 65 dB(A) in de avond en nachtperiode aanvaardbaar is.

Vanuit hinder zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Geur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt.

Kabels en leidingen

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

4.5 Externe veiligheid

Er is getoetst aan de landelijke regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het plangebied voorziet niet in nieuwe risicovolle activiteiten. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Regels ter bescherming van de natuur)

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 geleid tot 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 verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

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. Ingeval 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.

Er 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).

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.

Het provinciale beleid met betrekking tot groencompensatie heeft betrekking op bos binnen het Gelderse Natuurnetwerk. Daar waar de provinciale compensatieregels gelden treden de gemeentelijke terug.

4.6.2 Situatie plangebied

In april 2018 heeft EKOZA een Quickscan uitgevoerd naar de natuurwaarden en het effect van de ontwikkeling. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit de quickscan opgenomen. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De locatie van de geplande werkzaamheden ligt op minstens 1 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Direct negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en dan specifiek op instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen habitattypen en -soorten van Natura 2000-gebieden worden gezien de kleinschaligheid van de ingreep en de afstand van ten minste 1 kilometer uitgesloten.

Wel van belang in voorliggend geval is het aspect stikstof. Naar dit aspect is onderzoek uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat zowel voor de aanlegfasen als voor de gebruiksfasen in de komende jaren ten opzichte van de huidige situatie 2019 dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de verschillende aanlegfasen als de gebruiksfasen. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het Natuurnetwerk Nederland / Gelders Natuurnetwerk (Rijnuitwaarden). Het is een relatief geringe ingreep waarbij er op kernkwaliteiten of andere waarden van het NNN geen effecten kunnen zijn. De ingreep kan zonder verdere procedure in het kader van het NNN plaatsvinden.

Soortbescherming

Hieronder worden per soortgroep de resultaten en aanbevelingen samengevat. Te allen tijde geldt de zorgplicht ook voor niet beschermde dieren en planten.

Grondgebonden zoogdieren

Verblijfplaatsen of indicaties van de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten uit de categorie 'andere soorten' of 'Habitatrichtlijnsoorten' zijn niet gevonden binnen of langs het plangebied. Er worden enkele bomen gekapt en gebouwen gesloopt. Verblijfplaatsen van kleine marterachtigen en algemene muizensoorten kunnen in het plangebied voorkomen maar zijn in Gelderland vrijgesteld. Andere soorten worden er niet verwacht. In bomen zijn geen (grote) holten en in de gebouwen zijn er geen gaten die groot genoeg zijn voor steenmarter. Er is voor deze soortgroep dan ook geen mogelijk conflict met de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Essentiële foerageergebieden en vliegroutes worden door de ingreep niet aangetast. Voor mogelijk essentieel foerageergebied is het plangebied te kleinschalig. Voor vliegroutes ontbreken er een logische verblijfplaats en foerageerplek die door de watergang in het plangebied worden verbonden.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en kunnen elk van de vier te slopen gebouwen aanwezig zijn. Met name gewone dwergvleermuis en laatvlieger, maar ook ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Een nader onderzoek middels het vigerende Vleermuisprotocol moet bepalen of deze verblijfplaatsen aan- of afwezig zijn en wat de functie er van is.

Vogels

Op de plekken van de werkzaamheden of binnen 100 meter daar vandaan zijn geen jaarrond beschermde (roof)vogelnesten. Deze worden hier ook niet verwacht. De huismussen in de wijk langs Kermisland maken geen gebruik van sporthal Kermisland en de overige gebouwen zijn te laag of zonder toegangsmogelijkheden. Dit geldt ook voor gierzwaluw.

Geadviseerd wordt om eventuele struiken en bomen te verwijderen buiten het broedseizoen (grofweg buiten de periode half maart- half juli). Actieve nesten mogen namelijk niet worden aangetast of verstoord.

Reptielen, amfibieën en vissen

De watergang wordt door de geplande werkzaamheden niet aangetast. Leefgebied van beschermde (niet vrijgestelde) amfibieën, vissen of reptielen worden hier echter niet verwacht. Eventueel winterbiotoop onder de struiken rond de watergang zal dan ook geen winterbiotoop bieden. Negatieve effecten op beschermde soorten uit deze soortgroepen worden dan ook door onderhavig initiatief niet verwacht.

Flora

De beschermde planten uit de Wet natuurbescherming worden nabij het plangebied niet verwacht. Daarvoor is het plangebied te verhard, te voedselrijk en wordt het te frequent gemaaid. Een nader onderzoek is daarom niet nodig. Een conflict met de Wet natuurbescherming of een benodigde ontheffing is voor deze soortgroep niet aan de orde.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden worden gezien het aanwezige weinig geschikte biotoop niet in dit plangebied verwacht. Ze zijn gebonden aan specifieke biotopen of biotoopelementen zoals rivieren, beken, heiden, vennen of moerassen. In het geval van sleedoornpaag ontbreken de sleedoorns; deze komen niet voor op de plek van de werkzaamheden. Op beschermde ongewervelden zijn er geen negatieve effecten. Een conflict met de Wet natuurbescherming is voor deze soortgroep niet aan de orde.

Nader onderzoek vleermuizen

Er is een nader onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er verblijfplaatsen van beschermende vleermuizen aan- of afwezig zijn. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het nader onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting. Er zijn meerdere verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen vastgesteld in drie van de vier gebouwen (de Parkschool is vrij van verblijfplaatsen). Het gaat hierbij om zomer- en paarverblijfplaatsen. Kraamverblijfplaatsen en winterverblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. De geplande sloop zal een negatief effect hebben op deze verblijfplaatsen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom nodig.

Mitigatieplan vleermuizen en ontheffing

Onderdeel van een ontheffingsaanvraag is een projectplan waarin de eventueel te nemen mitigerende en/of compenserende maatregelen voor vleermuizen zijn opgenomen. Dit mitigatieplan is bijgevoegd (zie bijlage 6). In voorliggend geval kunnen de volgende maatregelen worden getroffen:

- de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis.
- de sloopwerkzaamheden zullen gefaseerd worden uitgevoerd in tijd en ruimte.
- alternatieve verblijfplaatsen zullen worden aangeboden.
- verblijfplaatsen zullen ongeschikt worden gemaakt.
- de nieuwbouw zal vleermuisvriendelijk worden gemaakt.
- een vleermuisecoloog wordt ingeschakeld.

In hoofdstuk 5 van het rapport zijn bovenstaande maatregelen nader uitgewerkt. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en het mitigatieplan heeft de provincie Gelderland op 19 juni 2019 de ontheffing verleend (zie bijlage 7).

Houtopstanden

Het plan draagt bij aan een groene leefomgeving. Bestaande bomen en groen worden zo veel mogelijk behouden. Hier is nauwkeurig naar gekeken. Het was niet mogelijk om alle bomen te laten staan. Dat heeft mede te maken met het feit dat de nieuwe school niet op de plek van een bestaande school wordt gebouwd. Hierdoor hoeven de leerlingen van de school niet twee keer te verhuizen en is er geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Voor deze ontwikkeling moeten ca. 30 bomen worden gekapt. De bomen met een lagere levensverwachting dan 5 jaar zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. In de bosschage tussen het voormalige gebouw van de John F. Kennedyschool en het Rijn en IJsselcollege staan 22 bomen met gemiddeld een levensverwachting tussen de 10 - 15 jaar (onderzoek Boomontzorging). Doordat wortels van veel bomen zijn aangetast is deze levensverwachting niet meer zo hoog. Het plangebied valt binnen de grenzen van de bebouwde kom en zijn daarmee vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. Er worden 50 nieuwe bomen aangeplant, zodat de groenbalans positief is (+20). Er worden ook nieuwe toekomstbomen aangeplant die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen.

Groenbalans

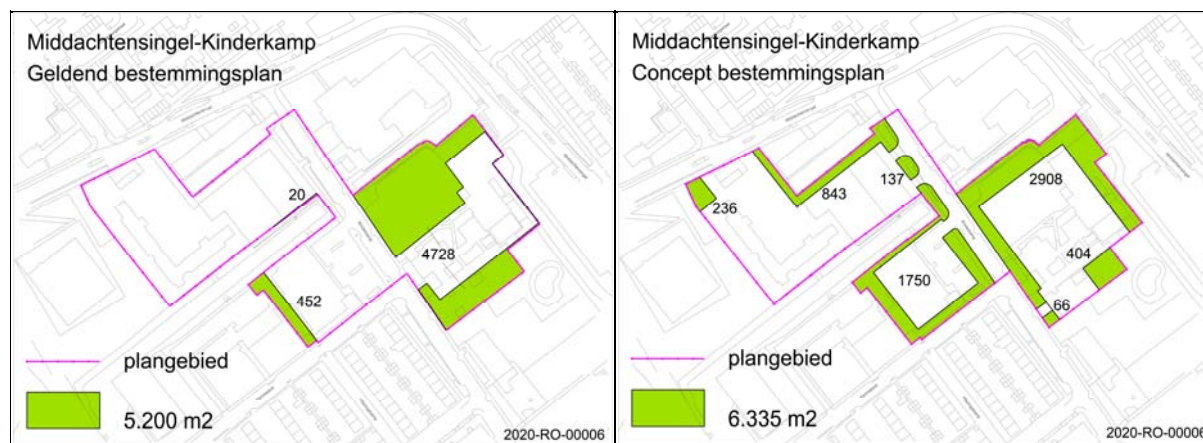
Zowel in het provinciaal beleid als het gemeentelijke beleid zijn regels opgenomen voor de groencompensatie. Hieronder wordt de groenbalans is op twee onderdelen beoordeeld namelijk de juridische vergelijking en de feitelijke situatie.

Juridische vergelijking

Bij de juridische vergelijking wordt gekeken naar de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden en het nieuwe bestemmingsplan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Groen', 'Groen - Park', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Wat betreft oppervlak zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Groen - Park', relevant. Deze bestemmingen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 5.200 m². Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn in het kader van verhard oppervlak de bestemmingen 'Groen' en 'Groen - Park', relevant. Deze bestemmingen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 6.335 m².

Als gevolg van dit bestemmingsplan is vanuit planologisch oogpunt dan ook sprake van een toename van gronden met een groene bestemming van ruim 1.135 m².



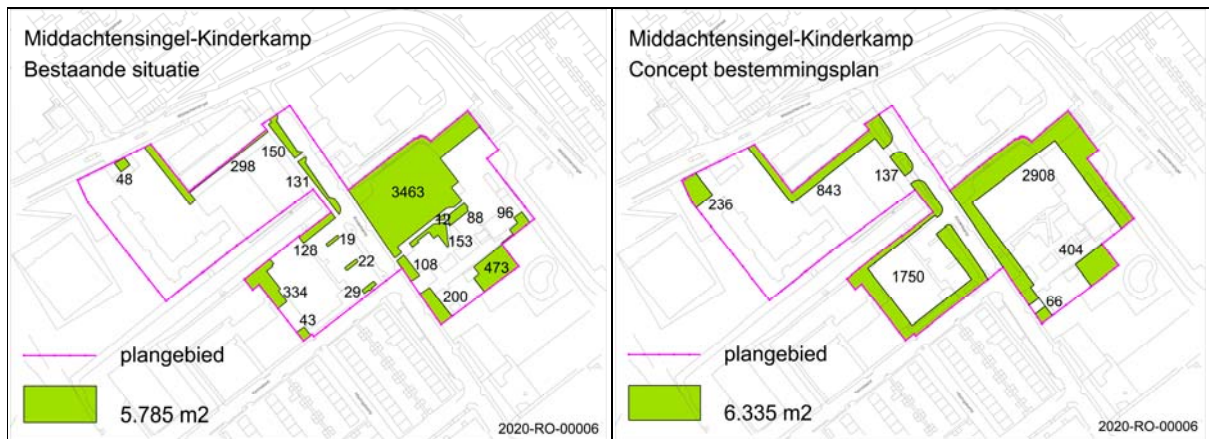
Afbeelding 5. Groenbalans - juridische vergelijking

Feitelijke groenbalans

De huidige feitelijke oppervlakte groen is 5.785 m².

Na herontwikkeling zal de oppervlakte aan groen in ieder geval de hoeveelheid groen bepalen die als zodanig is bestemd. Dat is 6.335 m² bedragen.

Als gevolg van dit bestemmingsplan is vanuit feitelijk oogpunt dan ook een toename van 550 m² groen en dus sprake van een positieve feitelijke groenbalans.



Abbeelding 5. Groenbalans - vergelijking bestaande feitelijke situatie met nieuwe situatie

Conclusie

Vanuit groen en ecologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

4.7.1 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 beleid

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap en gemeente

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

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem dat relevant is voor dit deel van Presikhaaf is vastgelegd in het volgende beleidsplan:

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Het

plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel door het verminderen van de vuiluitworp 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.

Hoofdpunten van het waterbeleid

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.

4.7.2 Situatie plangebied

Hierna wordt een beschrijving gegeven het toekomstige watersystemen in het plangebied. De beschrijving van het huidige watersysteem is terug te lezen in paragraaf 2.6.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Grondwater

Bij het ontwerpen/realiseren van de nieuwe bebouwing zal rekening worden gehouden met mogelijke hoge grondwaterstanden. De bebouwing krijgt geen kelders. Daardoor heeft de ontwikkeling geen effect op de grondwaterstanden of -stromingen.

Afvalwatersysteem en hemelwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, het hemelwater wordt (bij voorkeur vertraagd) afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. De wijze waarop het vertraagd afvoeren wordt vormgegeven wordt nader onderzocht. Er wordt onderzoek gedaan naar een groene- of sedum dak op de school. Daarnaast wordt bij de inrichting van het terrein als voorwaarde opgenomen dat er wadi's worden aangelegd zodat het water niet direct op de watergang wordt afgevoerd.

Van een toename van verhard oppervlak is geen sprake (zie paragraaf 4.6), waardoor compensatie niet aan de orde is.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.8 Bodem

4.8.1 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, december 2012;
- Besluit Bodemkwaliteit;
- Nota Bodembeheer, september 2011

4.8.2 Situatie plangebied

Er is door BK Ingenieurs ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8 en 9). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat:

- De bodem tot een diepte van circa 1,0 m -m wisselend uit zand en klei bestaat. Daaronder is tot de geboorde diepte van 2 m -mv zand aanwezig. In de bodem zijn alleen ter plaatse van de boorlocaties A2 en A16 bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Alle omringende boringen binnen deellocatie A zijn visueel niet verontreinigd. Ter plaatse van deellocatie C is de matige oliegeur uit het verkennend bodemonderzoek niet weer opnieuw aangetroffen.
- Ter plaatse van de boorlocaties A2 en A16 is de bovengrond (respectievelijk A2 0,6-1,0 m -mv en A16 0,3-0,8 m -mv) sterk verontreinigd met barium, zink of PAK. De omvang van de sterke verontreiniging wordt voor beide boorlocaties geschat op minder dan 10 m³ (totaal). Er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het betreft vermoedelijk een oude verontreiniging, te relateren aan het dempen van een voormalige sloot.
- Ter plaatse van boorlocatie C3 is de grond licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater ter plaatse is (zeer) licht verontreinigd met minerale olie, xylenen en naftaleen.
- Binnen deellocatie A de verontreinigingen in de grond volledig zijn afgeperkt, aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Binnen deellocatie C de oorzaak van de lichte verontreiniging in grond en grondwater niet bekend is. Er zijn in het verleden geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig geweest. Vermoedelijk betreft het hier een oude verontreiniging. Aanvullend onderzoek wordt gezien de gering verhoogde gehalten niet noodzakelijk geacht.

Indien er in de toekomst ter plaatse van de sterke verontreinigingen graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een plan van aanpak bij de gemeente Arnhem te worden ingediend. Na goedkeuring van het plan van aanpak kan gestart worden met de werkzaamheden.

Conclusie

Vanuit bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de hiervoor genoemde maatregelen in acht worden genomen.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

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 2.000 m².

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

Structuurvisie

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

4.9.2 Situatie plangebied

Cultuurhistorie

In het voorliggende geval zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Uit de Gelderse Cultuurhistorische Atlas en de gemeentelijke monumentenviewer blijkt dat er in de omgeving van het plangebied eveneens geen sprake is van cultuurhistorische waarden die van belang zijn in het kader van dit bestemmingsplan. Cultuurhistorische waarden vormen, vanwege het ontbreken ervan, geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Conclusie

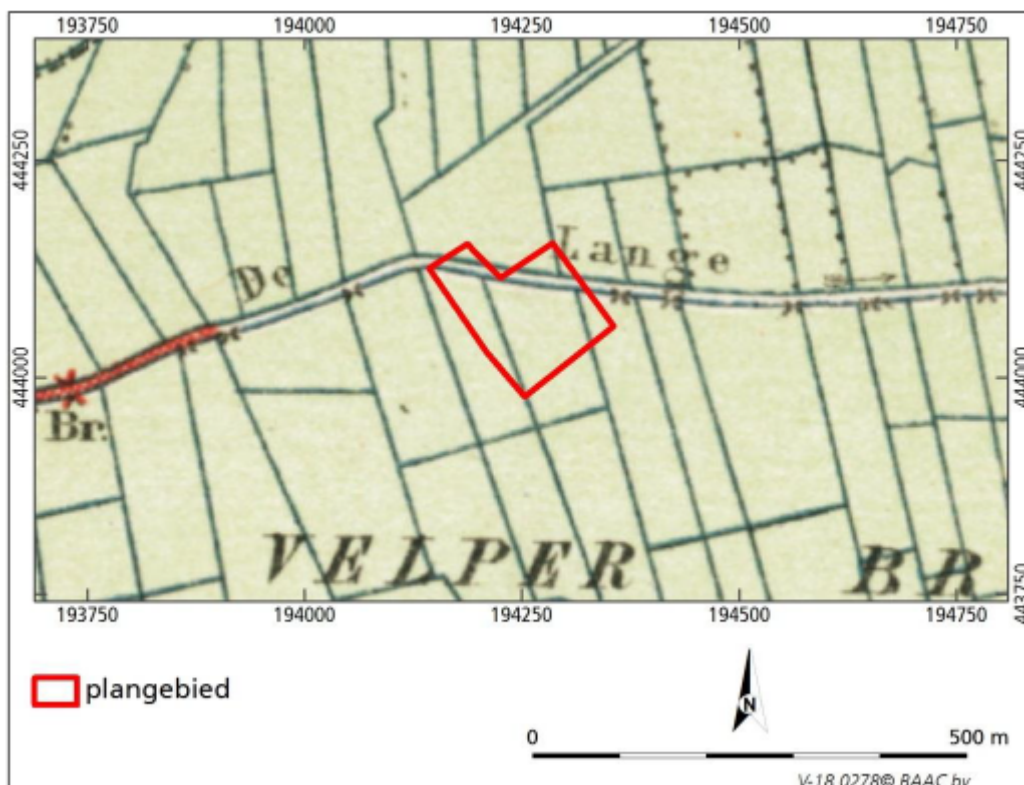
Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

BAAC heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterend) naar mogelijke archeologische waarden in een deel van het plangebied. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 van deze toelichting.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in een rivierkom (zware klei) ligt. Mogelijk is de klei afgedekt door een maximaal 1 meter dik zandpakket. Dit zand zou van de van de noordelijk gelegen stuwwal afkomstig zijn (hellingafzettingen). De verwachte dikte van de kleilaag is circa 1 meter. Onder de klei komt waarschijnlijk een circa meter dik (basis)veen voor dat op verlaten rivierbeddingen (Formatie van Kreftenheye) kon groeien. Zowel in de top van hellingafzettingen, de komklei en eventuele laklagen kunnen in theorie bewoningssporen voorkomen. Vanwege de periodieke overstromingen en moeilijk te bewerken en natte grond worden deze echter in de klei niet verwacht. In de tweede helft van de 20^e eeuw is het gebied bebouwd geraakt. Voor de bouw was het plangebied in gebruik als weiland en liep een weg (Langewal) met sloten dwars door het plangebied. Deze weg heeft zijn oorsprong in de 18e eeuw en mogelijk eerder. Mogelijk zijn aan de noordkant van de weg in de Tweede Wereldoorlog enkele schuttersputjes gegraven. In de omgeving van het plangebied zijn een fragment aardewerk uit de late middeleeuwen en een zwaard uit de bronstijd gevonden. De exacte ligging van de vindplaatsen is niet bekend.

Op basis van het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat het gebied een lage verwachting heeft op het aantreffen van archeologische vondsten en/of bewoningssporen uit alle perioden tot aan de nieuwe tijd, mits tijdens het booronderzoek geen laklagen worden aangetroffen. Ter hoogte van de voormalige Langewal geldt een hoge archeologische verwachting voor de nieuwe tijd en de Tweede Wereldoorlog. De weg zelf kan inzicht verschaffen over eventuele meerdere aanlegfasen en beschoeiingen en bruggen langs de parallel lopende wetering. Uit de Tweede Wereldoorlog kunnen ingravingen van bijvoorbeeld schuttersputjes verwacht worden.



Afbeelding 6. Voormalige ligging Lange Wal volgens topografische kaart uit omstreeks 1900 (Bron: archeologisch onderzoek / Uitgeverij Robas Producties 1989)

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodemopbouw binnen het plangebied redelijk homogeen is. Doorgaans is de bodem tot gemiddeld 1 à 1,2 meter beneden maaiveld verstoord, waarbij ook hellingafspoelingsmateriaal is aangetroffen. Dit lijkt echter van elders aangevoerd te zijn. Onder de

verstoorde laag komt klei en vervolgens zeggeveen voor. Vanaf 2,5 à 3 meter beneden maaiveld komt grof zand voor. Drie boringen zijn mogelijk in gedempte sloten of ingravingen als schuttersputjes gezet. Voor de boringen 18 en 22 zijn dit zeer waarschijnlijk de sloten langs de voormalige Langewal. Opvallend is wel dat in boringen die ook in het tracé van de Langewal of belendende sloten zijn gezet geen grote afwijkingen in het bodemprofiel ten opzichte van overige boringen binnen het plangebied te zien zijn. In een aantal boringen is onder de verstoorde dan wel opgebrachte grond een begraven A-horizont (oud oppervlak) aangetroffen. Deze laag komt voor op komklei. In de slecht te bewerken en slecht waterdoorlatende komklei zullen geen bewoningssporen voorkomen. Archeologisch relevante lagen zijn niet aangetroffen.

Ter plaatse van de voormalige ligging van de Langewal wordt geadviseerd een dwarsdoorsnede (proefsleuf) te leggen om inzicht te krijgen in de bodemopbouw en ontstaansgeschiedenis van de Langewal en eventueel aanwezige relictten uit de Tweede Wereldoorlog. Dit gebied is in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming archeologie. Dat geldt ook voor het deel van het plangebied dat buiten het onderzoeksgebied is gelegen. Hiermee zijn eventuele archeologische waarden in voldoende mate beschermd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal, indien de dubbelbestemming wordt geraakt, hieraan worden getoetst.

Conclusie

Vanuit archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling, aangezien eventuele archeologische waarden in voldoende mate zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming.

4.10 Stadsklimaat

4.10.1 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.

De opwarming van de stad tijdens warme, tropische dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwwolume, verharding en weinig groen. In de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven. Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming (stedelijke hitte-eilanden), wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden kan hebben. De Arnhemse binnenstad en directe omgeving is zo'n gebied (zie klimaatkaart rode gebieden).

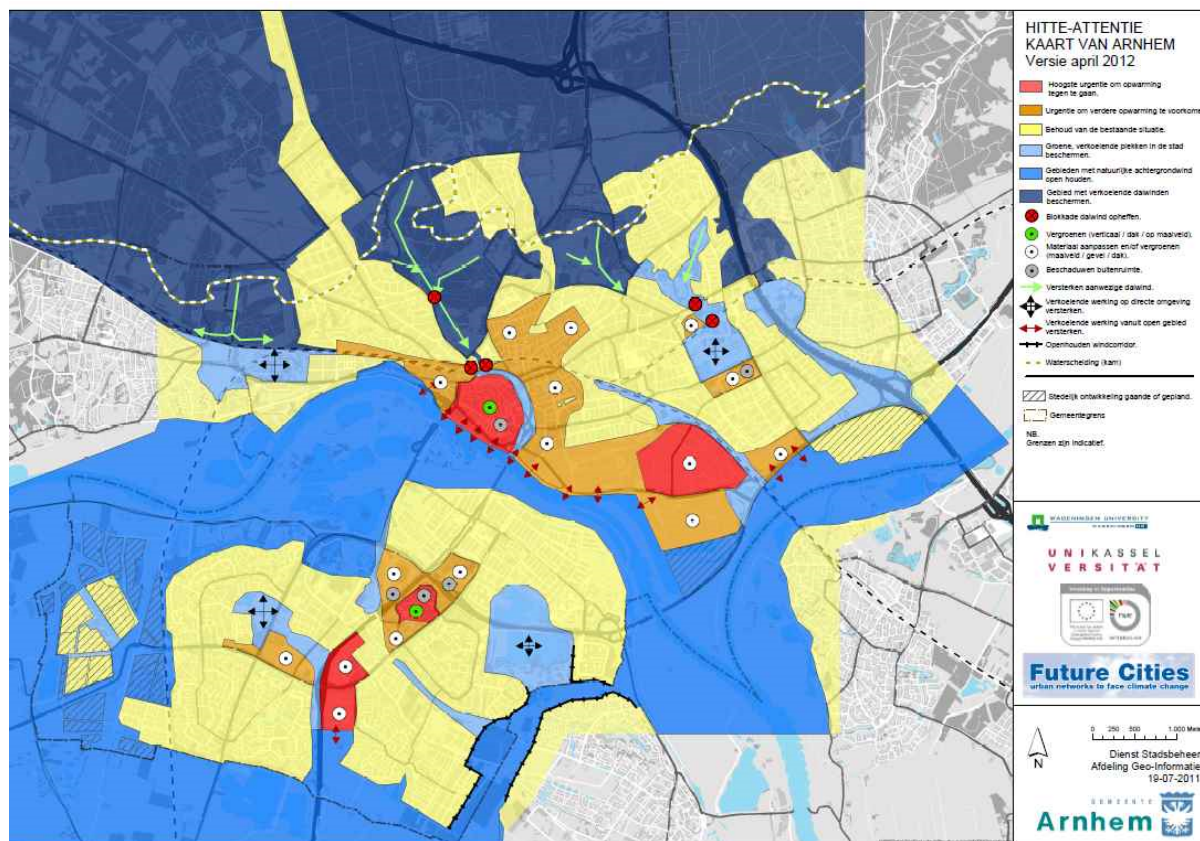
4.10.2 Situatie plangebied

De klimaatbestendigheidambitie is voor wat betreft hitte in de stad vertaald naar aanbevelingen voor specifieke gebieden. Op de Hitte-attentiekartaal (zie afbeelding 5.1) ligt het plangebied in een als geel aangegeven klimatologische eenheid. De gemeente Arnhem streeft bij gebiedsontwikkelingen in de geel gekleurde gebieden op de Hittekaart naar behoud van de bestaande situatie. Voor het plangebied betekent dit specifiek:

1. behoud van het huidige relatief goede stadsklimaat door het behoud van de verhouding tussen bebouwing en open groene ruimte.
2. het benutten van kansen tot het zoveel mogelijk vergroenen van de openbare ruimte.
3. het benutten van kansen om gebouwen te voorzien van verticaal groen en dakgroen ter voorkoming opwarming van het gebouw zelf en uitstraling warmte naar omgeving. Dakgroen is daarbij vooral effectief voor een beter binnenklimaat (en daarmee de energievraag).
4. gebruik maken van de juiste materialen voor gebouwen waarmee de opwarming van de gebouwen en de omgeving kan worden vermindert.

Het plan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak (zie groenbalans in paragraaf 4.6). Een verdere opwarming van het gebied ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling is dan ook niet

te verwachten.



Afbeelding 5.1: Hitte-attentiekarta van Arnhem

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 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. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Voor overheidsgebouwen geldt dat zij vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG eisen.

Gemeentelijk beleid

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

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

4.11.2 Situatie plangebied

Wat betreft duurzaamheid wordt opgemerkt dat de gebouwen worden gebouwd conform de principes van het 'Programma van Eisen - Frisse Scholen' van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Het uiteindelijke doel van dit document is een zo gezond, comfortabel en energiezuinig mogelijke school binnen het beschikbare budget.

Het Programma van Eisen - Frisse Scholen gaat in op vijf thema's:

1. energie,
2. lucht: binnenluchtkwaliteit,
3. temperatuur: thermisch comfort,

4. licht: visueel comfort,
5. geluid: akoestisch comfort.

Voor ieder thema zijn drie ambitieniveaus vastgesteld:

- klasse C (acceptabel),
- klasse B (goed) en
- klasse A (zeer goed).

Daaraan zijn (prestatie)eisen gekoppeld. Klasse C is het basisniveau; gebaseerd op geldende wet- en regelgeving, zoals deze in het Bouwbesluit tot 2012 van kracht waren. De eisen zijn zo geformuleerd dat alle eisen die bij C staan ook voor B en A gelden, tenzij daar een zwaardere eis is opgenomen. In 2012 en 2015 zijn de eisen in het Bouwbesluit voor nieuwbouw zodanig verzwakt, dat u bij nieuwbouw voor de thema's energie en lucht minimaal klasse B moet realiseren.

De nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd worden conform klasse B en voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit.

Conclusie

De nieuwe bebouwing zal voldoen aan de duurzaamheidseisen opgenomen in het Bouwbesluit en de Wet Voortgang Energietransitie.

4.12 M.e.r. - beoordeling

4.12.1 Algemeen

Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Rijntakken', is gelegen op een afstand van circa 1

kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied.

Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader

van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op

basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

M.e.r.-beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de (her)ontwikkeling van twee basisscholen, een nieuwe sporthal en een appartementencomplex. 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 genoemde typen gebieden:

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.

4.12.2 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

Het project betreft de (her)ontwikkeling van twee basisscholen, een nieuwe sporthal en een appartementencomplex in een bestaande woonwijk.

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 Over het Lange Water. Er zijn in de directe omgeving geen andere ontwikkelingen.

2. Plaats van het project

De plaats van het project betreft een stedelijke omgeving in Presikhaaf nabij een belangrijke uitvalswegen. Het beoogde gebruik als school, sporthal en woningen is passend in de omgeving. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.

3. *Effecten van het project*

De te realiseren functie is grotendeels geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaai wel van invloed is. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze effecten beperkt zijn.

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 betekenende 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*

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 voor het beoogde gebruik.

6. *Water*

Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Omdat gekozen is om het hemelwater op eigen terrein te verwerken is geen watercompensatie nodig. Daarnaast is er geen sprake van toename van de hoeveelheid verharding.

Er zijn voorts geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten

7. *Natuur*

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

De locatie van de geplande werkzaamheden ligt op minstens 1 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Direct negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en dan specifiek op instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen habitattypen en -soorten van Natura 2000-gebieden worden gezien de kleinschaligheid van de ingreep en de afstand van ten minste 1 kilometer uitgesloten.

4.12.3 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

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording

5.1 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.

5.2 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 plankartaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankartaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankartaart 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.

5.2.1 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 planverbeelding zijn bouwhoogten en 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.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de planverbeelding 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 5.3 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.

5.2.3 Algemene regels

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

1. Artikel 9 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 10 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 opstallen 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 is de standaardregeling ten aanzien van het parkeren en het laden en lossen opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

5.3 Verantwoording van de regels

5.3.1 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.

5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

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

5.3.3 Groen

In het plangebied is relatief veel groen aanwezig, welke bestemd is als 'Groen' (artikel 3) of 'Groen - Landschap en park' (artikel 4).

In het Groenplan (zie paragraaf 4.6.1) is voor de groenvoorzieningen een onderscheid gemaakt tussen structureel groen en snippergroen. De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn tevens waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren is niet toegestaan. Bij snippergroen wordt afhankelijk van de locatie gekozen voor de groenbestemming of de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Dit hangt af van de grootte van de groenzone en de ligging.

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

De grotere groengebieden die een landschappelijke, ecologische of recreatieve functie hebben, zijn bestemd als 'Groen - Landschap en park'. Dit is een zwaardere bestemming dan groen omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen (werkzaamheden ten behoeve van het normale beheer en onderhoud zijn uitgesloten van de vergunningplicht).

Binnen de bestemming 'Groen - Landschap en park' is geen bebouwing toegestaan. Er is wel een afwijking mogelijk indien kan worden aangetoond dat de bebouwing geen afbreuk doet aan het park. Daarnaast biedt het bestemmingsplan met een functieaanduiding 'verkeer' de mogelijkheid om ten behoeve van de ontsluiting van het parkeerterrein bij de school één inrit te realiseren.

5.3.4 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' (Artikel 5) is onder meer bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs, zwaarte, gezondheid- en welzijnszorg en levensbeschouwelijke functies. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) en detailhandel is eveneens toegestaan.

5.3.5 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (Artikel 6) geldt voor woonerven, woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplaatsen en buurtgroen. Dit zijn dus voornamelijk wijken (30 km/uur zones) waar de verblijfsfunctie belangrijker is dan de verkeersfunctie. De inrichting van de wegen is hierop afgestemd.

5.3.6 Wonen

Functie

Alle reguliere woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen' (artikel Artikel 7). Binnen deze bestemming passen verscheidene woonvormen zoals gezinsbewoning, bejaardenhuizen, kamerbewoning (tot maximaal 4 personen), serviceflats, etc. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Bijzondere woonvormen, niet specifiek gericht op therapeutische behandeling, passen ook binnen deze bestemming.

Binnen de woonbestemming is opgenomen dat maximaal 32 woningen zijn toegestaan.

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

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

Bebouwingsmogelijkheden

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

De bouwzone (bouwvlak) omvat het eigenlijke woongebouw. Binnen de bouwzone geldt de maximumbouwhoogte van 16 meter. Er is geen bebouwingspercentage opgenomen dus het bouwvlak mag geheel worden volgebouwd.

De onbebouwbare zone (gronden buiten het bouwvlak) is bedoeld voor tuinen, buurtgroen, speelplekken, woonstraten, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de woonfunctie.

5.3.7 Dubbelbestemmingen

De SVBP geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen. In dit bestemmingsplan is één dubbelbestemming opgenomen, te weten Waarde - Archeologie (lage verwachting) (Artikel 8).

Deze dubbelbestemming geldt voor de zone in het gebied waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een lage archeologische verwachting is op de planverbeelding nader aangeduid.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is 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 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.

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

5.5 Exploitatie

Grondexploitatie

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in het herontwikkelen van het plangebied ten behoeve van maatschappelijk functies en woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk. In voorliggend geval is de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Arnhem heeft de gronden met betrekking tot deze locaties volledig in eigendom. Voor de herontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Deze grondexploitatie wordt ingezet ten behoeve van de herhuisvesting van een aantal scholen en bijbehorende binnensportaccommodaties inclusief de herinrichting van de bijbehorende openbare ruimte. De vastgoedontwikkelingen zelf zijn grotendeels gefinancierd via het Meerjaren Investerings Plan (Onderwijs) en deels via Sport en maken als zodanig geen deel uit van de grondexploitatie. Vanwege de in het plangebied opgenomen opgave voor sociale woningbouw, het recentelijk vastgestelde bomenbeleid en de kosten m.b.t. de herinrichting van de openbare ruimte is er nog een tekort van circa € 150.000,-, gegeven dat de sloop van de sporthal Kermisland wordt gefinancierd door Sport. Dit tekort kan worden gedekt via een bijdrage uit de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen die in oprichting is. Daarmee is dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Communicatie

Het wijkplatform en bewonersoverleg Over het Lange Water en de buurt is vroegtijdig geïnformeerd over de ontwikkeling met diverse nieuwsbrieven. Ook is deze ontwikkeling toegelicht tijdens hun overleggen. Daarnaast hebben er inloopavonden en bijeenkomsten plaatsgevonden met direct omwonenden en bewoners die hadden aangegeven hierbij betrokken te willen worden.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een ontwikkeling worden gepubliceerd. Aan deze verplichting is voldaan met het publiceren van de kennisgeving van het bestemmingsplan in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar het Waterschap Rijn en IJssel toegezonden. Het waterschap had een aantal opmerkingen op het concept-bestemmingsplan en deze zijn verwerkt. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Parkeeronderzoek

Bijlage 2 Hinderonderzoek

Bijlage 3 Quicksan ecologie

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 6 Mitigatieplan vleermuizen

Bijlage 7 Wnb ontheffing vleermuizen

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 Nader bodemonderzoek

**Bijlage 10 Archeologisch bureau- en inventariserend
veldonderzoek**

Regels

van het bestemmingsplan
Middachtensingel - Kinderkamp
(plannummer: NL.IMRO.0202.942-0201)

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Groen	53
Artikel 4	Groen - Landschap en park	53
Artikel 5	Maatschappelijk	54
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	55
Artikel 7	Wonen	55
Artikel 8	Waarde - Archeologie (lage verwachting)	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 10	Algemene bouwregels	59
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 13	Overige regels	60
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 14	Overgangsrecht	63
Artikel 15	Slotregel	63

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Middachtensingel - Kinderkamp met identificatienummer NL.IMRO.0202.942-0201 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bebouwingspercentage

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

1.7 bed and breakfast

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

1.8 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.9 beroep aan huis

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bijzondere woonvorm

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 detailhandel

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

1.22 dunning

Velling welke uitsluitend is bedoeld als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende bo(o)m(en), bos of houtopstand.

1.23 gebouw

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

1.24 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.25 gezondheids- en welzijnszorg

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 internetverkoop

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

1.28 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Gebruik gericht op het in zodanige conditie houden van objecten of de terreingesteldheid dat het voortbestaan van deze objecten of de terreingesteldheid op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt gehouden. Onder normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt ook dunning van beplanting begrepen

1.29 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

1.30 onderbouw

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

1.31 peil

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.32 onderwijs

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

1.33 openbare dienstverlening

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

1.34 overig bouwwerk

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

1.35 pand

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

1.36 prostitutie

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

1.37 prostitué(e)

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

1.38 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.39 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 straatmeubilair

Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.41 thuisprostitutie

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

1.42 vestigingsbeleid

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

1.43 werken, werkzaamheden van geringe omvang

Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

1.44 werkplek

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

1.45 wijk

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

1.46 wonen

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

1.47 woning

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

1.48 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

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

Artikel 4 Groen - Landschap en park

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaarden.
- d. maximaal één in- en uitrit met een maximale breedte van 4 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
- c. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- d. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- e. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- f. het ophogen van gronden;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden.

- h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m²;

4.4.1 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

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

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

4.4.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

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

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

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en zandsport;
 - b. gezondheids- en welzijnszorg;
 - c. levensbeschouwelijke functies;
 - d. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
 - e. openbare dienstverlening;
- en ondergeschikt voor:
- f. voorzieningen ten behoeve van het verkeer zoals parkeerplaatsen, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
 - g. ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen;
 - h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogten en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van het buiten het bouwvlak bouwen, van kleine bouwwerken passend in de bestemming zoals fietsenstallingen, hekwerken en zitbanken met een maximumbouwhoogte van 3 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen en gronden voor geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - geluidsgevoelige objecten uitgesloten'.

5.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.4 en toestaan dat ter plaatse geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, mits:

- a. het gaat om een functie genoemd in lid 5.1;
- b. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeerssituatie;

4. de sociale veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogten en maximum aantal wooneenheden, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. Het bepaalde in lid 7.3 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie (lage verwachting)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zijn naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 2000 m² bedraagt;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in artikel 8.3 sub a. is mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in artikel 8.3 sub a. is voorts mogelijk, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 8.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

8.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 8.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2000 m² of een omvang van 2000 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 2000 m² en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (lage verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

10.2 Bebouwingspercentage

- a. Indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.
- b. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
- c. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak slechts één bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.
- d. Indien in een bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;
- c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 13.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte en het maximumoppervlak, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 10.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:

- a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
 - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
 - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
 - d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bestemmingsbepalingen en de bebouwingsregels voor het realiseren van bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
 5. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

12.2 Afwegingskader

De in lid 12.2 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.
- b. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
- c. Aan het bepaalde onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

13.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 13.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 13.6.

13.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 13.1 en 13.2:

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

13.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 13.1 en 13.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

13.6 Beleidsregels

- a. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Middachtensingel - Kinderkamp.