Chw
Cob

Cluster
Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan
Plan

GEMEENTE Arnhem

Colofon

Plan:	Chw Cobercokwartier
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	998
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.998-0201
Huidige status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
Locatie:	
Projectleider:	
Datum:	7-12-2021

Chw Cobercokwartier

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1		**Inleiding**	**7**
1.1		Aanleiding	7
1.2		Situering en begrenzing plangebied	8
1.3		Opzet bestemmingsplan	9
1.4		Geldend bestemmingsplan	9
1.5		Leeswijzer	10
Hoofdstuk2		**Beschrijving bestaande situatie**	**11**
2.1		Inleiding	11
2.2		Historische ontwikkeling	11
2.3		Huidige ruimtelijke en functionele structuur	12
	2.3.1	Ligging in de stad	12
	2.3.2	Transformatie Oostelijk Centrumgebied	13
	2.3.3	Kwaliteiten van de locatie	13
	2.3.4	Bestaand gebouwencomplex	14
2.4		Verkeer en parkeren	15
2.5		Monumenten en archeologie	16
2.6		Water	17
Hoofdstuk3		**Wettelijk- en beleidskader**	**19**
3.1		Inleiding	19
3.2		Ruimtelijk beleid	19
	3.2.1	Rijksbeleid	19
	3.2.1.1	Nationale omgevingsvisie	
	3.2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	
	3.2.2	Provinciaal beleid	20
	3.2.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland	
	3.2.3	Gemeentelijk beleid	21
	3.2.3.1	Structuurvisie Arnhem 2020-2040	
3.3		Woonbeleid	22
	3.3.1	De Arnhemse Woonprincipes	22
	3.3.2	Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering	22
	3.3.3	Plan van aanpak woningbouwontwikkeling	23
	3.3.4	Woondeal regio Arnhem-Nijmegen	24
3.4		Welstandsbeleid	24
	3.4.1	Welstandsnota Arnhem 2015	24
3.5		Sport-, recreatie- en spelenbeleid	25
	3.5.1	Nota Ruimte voor de Jeugd (Spelennota) (2010 - 2020)	25
3.6		Overige beleidsuitgangspunten	26
	3.6.1	Economisch beleid	26
	3.6.2	Coffeeshopbeleid	27
	3.6.3	Prostitutiebeleid	27
Hoofdstuk4		**Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen**	**29**

4.1		Inleiding	29
4.2		Kaderstellend Masterplan	29
	4.2.1	Analyse omgeving en plangebied	29
4.3		Stedenbouwkundig plan	32
	4.3.1	Speerpunten	32
	4.3.2	Planbeschrijving	35
	4.3.2.1	Fabrieksensemble	
	4.3.2.2	Nieuwbouw	
	4.3.2.3	Openbare ruimte	
	4.3.2.4	Programma	
	4.3.2.5	Conclusie	
Hoofdstuk5		**Milieu- en omgevingsaspecten**	**41**
5.1		Inleiding	41
5.2		Behoefte	41
5.3		Geluid	41
5.4		Luchtkwaliteit	45
5.5		Bedrijven en milieuzonering	47
5.6		Geur	49
5.7		Externe veiligheid	50
5.8		Groen en ecologie	52
5.9		Water	56
5.10		Bodem	61
5.11		Cultuurhistorie	61
5.12		Archeologie	64
5.13		Explosieven	66
5.14		Bereikbaarheid	66
	5.14.1	Bereikbaarheid actief en openbaar vervoer	68
	5.14.2	Autoverkeer	69
	5.14.3	Parkeren	70
5.15		Besluit milieueffectrapportage	71
5.16		Energie en duurzaamheid	72
Hoofdstuk6		**Planbeschrijving en -verantwoording**	**75**
6.1		Inleiding	75
6.2		Opzet van de regels	75
	6.2.1	Inleidende regels	75
	6.2.2	Bestemmingsregels	75
	6.2.3	Hogere waarden	76
	6.2.4	Algemene regels	76
	6.2.5	Overgangs- en slotbepalingen	76
6.3		Verantwoording van de regels	76
	6.3.1	Algemeen	76
	6.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	76
6.4		Exploitatie	78
Hoofdstuk7		**Procedure**	**81**

7.1	Vooroverleg	81
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	81
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**84**
Artikel 1	Begrippen	84
Artikel 2	Wijze van meten	88
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**90**
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	90
Artikel 4	Gemengd	90
Artikel 5	Groen - Landschap en park	94
Artikel 6	Leiding - Riool	94
Artikel 7	Leiding - Water	95
Artikel 8	Waarde - Archeologie (waardevol gebied)	96
Artikel 9	Waarde - Archeologie (hoge verwachting)	97
Hoofdstuk3	**Hogere waarden wet Geluidhinder**	**100**
Artikel 10	Hogere waarden nieuwe woningen	100
Hoofdstuk4	**Algemene regels**	**103**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	103
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	103
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	103
Artikel 14	Overige regels	104
Hoofdstuk5	**Overgangs- en slotregels**	**106**
Artikel 15	Overgangsrecht	106
Artikel 16	Slotregel	106

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Kaderstellend Masterplan, Studioninedots en DELVA Landscape Archictects, 19-01-2018

Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan, Studioninedots en DELVA Landscape Architects, 03-05-2021

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan, Studioninedots en DELVA Landscape Architects, 03-05-2021

Bijlage 4 Ladderonderbouwing horeca-, retail- en hotelfuncties, Bureau stedelijke Planning bv, 06-05-2021

Bijlage 5 Toets ladder duurzame verstedelijking, Sweco, 07-05-2021

Bijlage 6 Akoestischonderzoek wegverkeer, Sweco, 11-10-2021

Bijlage 7 Akoestischonderzoek industrielawaai, Sweco, 13-09-2021

Bijlage 8 Luchtkwaliteit, Sweco, 04-05-2021

Bijlage 9 **Externe veiligheid, Sweco, 30-04-2021**

Bijlage 10 **Verkennend natuuronderzoek, Sweco, 06-05-2021**

Bijlage 11 **Ecologische beoordeling stikstofdepositie,Sweco, 08-07-2021**

Bijlage 12 **Waterparagraaf en -plan, Sweco, 21-06-2021**

Bijlage 13 **Notitie vooronderzoek bodemkwaliteit, Sweco, 03-05-2021**

Bijlage 14 **Bureauonderzoek archeologie, Bureau voor Archeologie, 12-07-2017**

Bijlage 15 **Proefsleuvenonderzoek, gemeente Arnhem, 2018**

Bijlage 16 **Programma van Eisen Archeologie, gemeente Arnhem, 24-05-2018**

Bijlage 17 **Evaluatie- en selectierapport archeologie, RAAP, 04-09-2019**

Bijlage 18 **Nader onderzoek Conventionele Explosieven, gemeente Arnhem, 03-03-2006**

Bijlage 19 **Verkeersonderzoek, Sweco, 10-09-2021**

Bijlage 20 **Aanmeldingsnotitie vorm vrije m.e.r.-beoordeling, Sweco, 14-07-2021**

Bijlagen regels

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan, Studioninedots en DELVA Landscape Architects, 03-05-2021**

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Chw Cobercokwartier'

(plannummer: NL.IMRO.0202.998-0301)

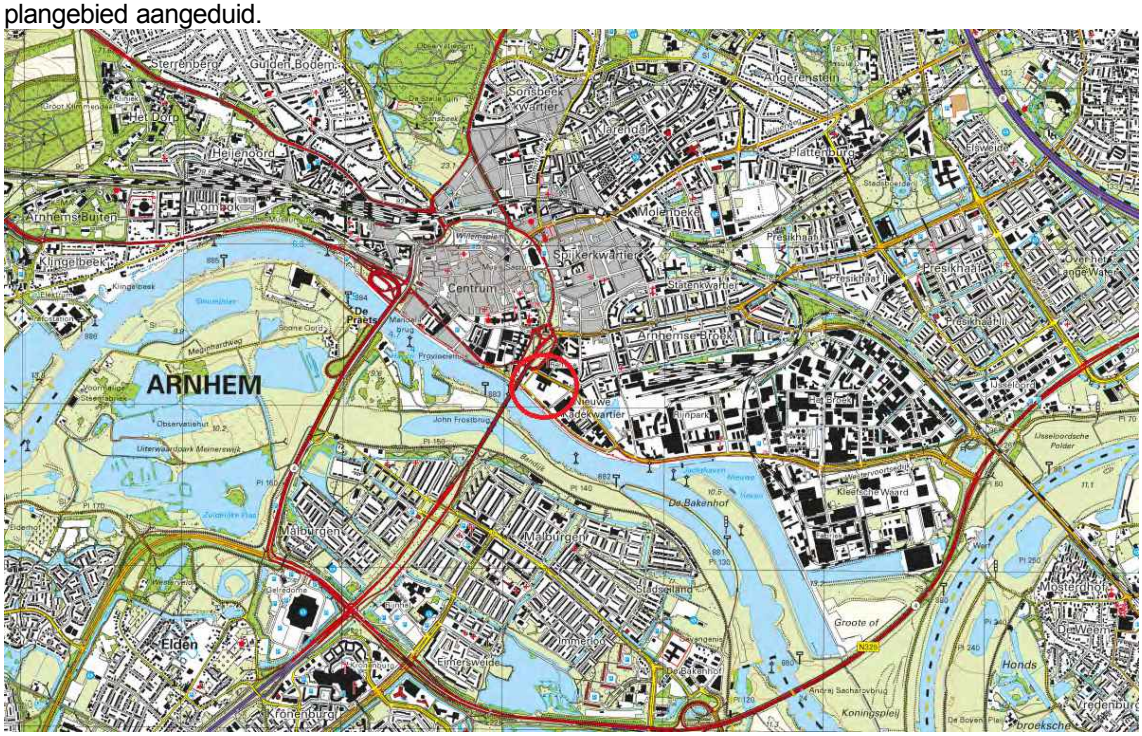
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Cobercokwartier maakt, met onder meer Fluvium en het Havenmeesterskwartier, onderdeel uit van het Centrum Oost Gebied, ook wel het Nieuwe Kadekwartier genoemd. Hier vindt momenteel een transformatie plaats van (voormalige) bedrijfs- en industriefuncties naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Centrum Oost wordt een overgangsgebied tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds de oostelijk gelegen bedrijventerreinen. Voor diverse locaties zijn nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding (zoals het Havenmeesterskwartier) of reeds gerealiseerd (waaronder Fluvium-Noord). Ook heeft reeds herinrichting plaatsgevonden van de belangrijkste verkeersader, de Westervoortsedijk.
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het Cobercoterrein. Met de herontwikkeling van het Cobercoterrein binnen het Havenmeesterskwartier wordt een fysieke en culturele verbinding in de stad mogelijk gemaakt. Het plan Cobercokwartier verbindt de stad met de Rijn en vormt de overgang van een gemengd hoog stedelijk milieu naar een monofunctioneler woonmilieu. Dit is te zien in zowel het functionele als het ruimtelijke programma voor de locatie, dat van west naar oost verkleurt van een gemengd stedelijk gebied naar een woongebied met een afnemende bebouwingsdichtheid en hoogte.
In het westelijke deel van het plangebied komt in en rond de oude melkfabriek een veelheid aan stedelijke functies. Als creatieve hotspot zal de locatie bijvoorbeeld voorzien in detailhandel, een boutiquehotel, restaurants, cafés, fitness/dansschool en creatieve bedrijvigheid. In het oosten van het plangebied zijn voornamelijk woningen beoogd, waarmee wordt aangesloten bij de functie van het gebied ten oosten van het plangebied. In totaal wordt in het plangebied ruimte geboden aan maximaal 311 (zorg)woningen. Het plan biedt ruimte voor appartementen, lofts, studentenwoningen en grondgebonden woningen met een tuin.
De belangrijkste basis voor het plan is het feit dat de bestaande en cultuurhistorisch waardevolle Cobercofabriek blijft behouden en samen met de omringende gronden wordt herontwikkeld tot een nieuw stedelijk gebied. Rekening houdend met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten wordt nieuwe bebouwing toegevoegd. Met de herontwikkeling, waarbij duurzaamheid en circulariteit een belangrijke rol speelt, wordt recht gedaan aan dit prachtig aan de Rijn gelegen, doch in verval geraakte gebied.
De voorgenomen herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Cobercoterrein'. Om die reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.
Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de gemeente Arnhem aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Crisis- en herstelwet is aangewezen als ontwikkelingsgebied (Besluit Uitvoering Chw, Artikel 2 sub q). In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In het bestemmingsplan 'Cobercokwartier' maken we gebruik van de mogelijkheden van de crisis en herstelwet door het hogerewaardebesluit op grond Wet geluidhinder op te nemen in het bestemmingsplan.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het voormalige Cobercoterrein, gelegen naast de John Frostbrug, ten oosten van de binnenstad van Arnhem aan de Nieuwe Kade 1. Het plangebied heeft betrekking op de karakteristieke oude Cobercofabriek en de gronden hieromheen. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Westervoortsedijk, aan de oostzijde door de Badhuisstraat, aan de zuidzijde door de Nieuwe Kade en de Rijn en aan de westzijde door de Ooststraat. Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied aangeduid.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld)



Globale begrenzing plangebied (wit omkaderd)

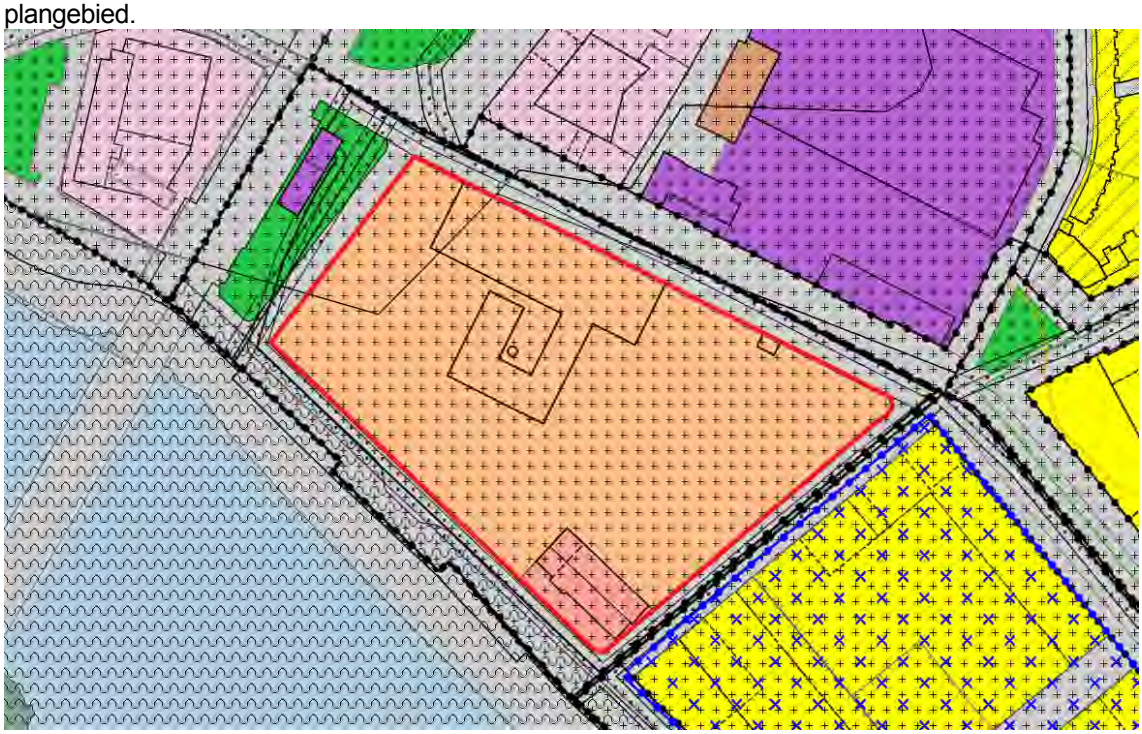
Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en aanduidingen aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.
Dit plan is conform de Wet ruimtelijke ordening vormgegeven volgens de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De SVBP geeft voorschriften over de inrichting van de verbeelding (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.
Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Erfgoedwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborging nogmaals schept.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Cobercoterrein'. Dit bestemmingsplan is op 26 mei 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Cobercoterrein' (plangebied: rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden hoofdzakelijk de bestemming 'Gemengd'. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is de bestemming 'Detailhandel' van toepassing. Ook is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' en 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)'.
Op basis van het geldende bestemmingsplan worden binnen de bestemming 'Gemengd' de volgende functies toegelaten: creatieve bedrijven, ateliers, expositieruimten en kunstgaleries, dienstverlenend bedrijven, sportscholen met ondergeschikte sauna, een kinderdagverblijf en naschoolse opvang en horeca (b). De aanwezige bebouwing is door middel van een bouwvlak en een maximum bouwhoogte positief bestemd. Ter plaatse van de rest van de bestemming plangebied zijn geen bouwmogelijkheden toegestaan.
Ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' zijn de volgende functies toegelaten: detailhandel, wonen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', voorzieningen voor het verkeer zoals parkeren

en straatmeubilair, watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte (10 m en 5 m), uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
De nog bestaande fabrieksbebouwing is cultuurhistorisch waardevol. Om deze waarden te beschermen is een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. De bebouwing waarvoor deze functieaanduiding geldt, mag niet zonder omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk worden gesloopt. Een omgevingsvergunning voor slopen kan worden verleend indien er is aangetoond dat de sloop geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwhistorische waarden van de opstallen.
Naast het bestemmingsplan 'Cobercoterrein' zijn voor de gronden van het plangebied ook de bestemmingsplannen 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' en 'Facetplan parkeren' van toepassing.
In het Facetplan parkeren (vastgesteld op 30-05-2018) zijn alle daarvoor in aanmerking komende bestemmingsplannen relatief eenvoudig in één ruimtelijke procedure voorzien van een parkeerregeling. In het Facetplan parkeren wordt het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing verklaard op zowel de huidige situatie als op toekomstige aanvragen om omgevingsvergunningen voor het bouwen. Indien deze regels gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking.
In het Facetplan woningsplitsing en verkamering (vastgesteld op 28-10-2020). In dit plan is geregeld dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgermeester en wethouders de volgende activiteiten uit te voeren:

a. het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen;
b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);

tenzij het een bestaande situatie betreft.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan
De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Cobercoterrein' niet toegestaan, aangezien een aantal functies, waaronder de woonfunctie, alsmede de beoogde nieuwbouw binnen de geldende bouw- en gebruiksregels niet mogelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is niet in strijd met Facetplan woningsplitsing en verkamering en het Facetplan parkeren, hieraan is in deze toelichting aan getoetst (respectievelijk paragraaf 3.3.2 en 5.14.3).

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat voornamelijk in op de aanleiding en het doel van de nieuwe ontwikkeling. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 behandelt het toepasselijk beleidskader. Vervolgens biedt hoofdstuk 4 een toelichting op de beoogde woningbouwontwikkeling en de overige (toe te voegen) functies. De diverse milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de procedure opgenomen.

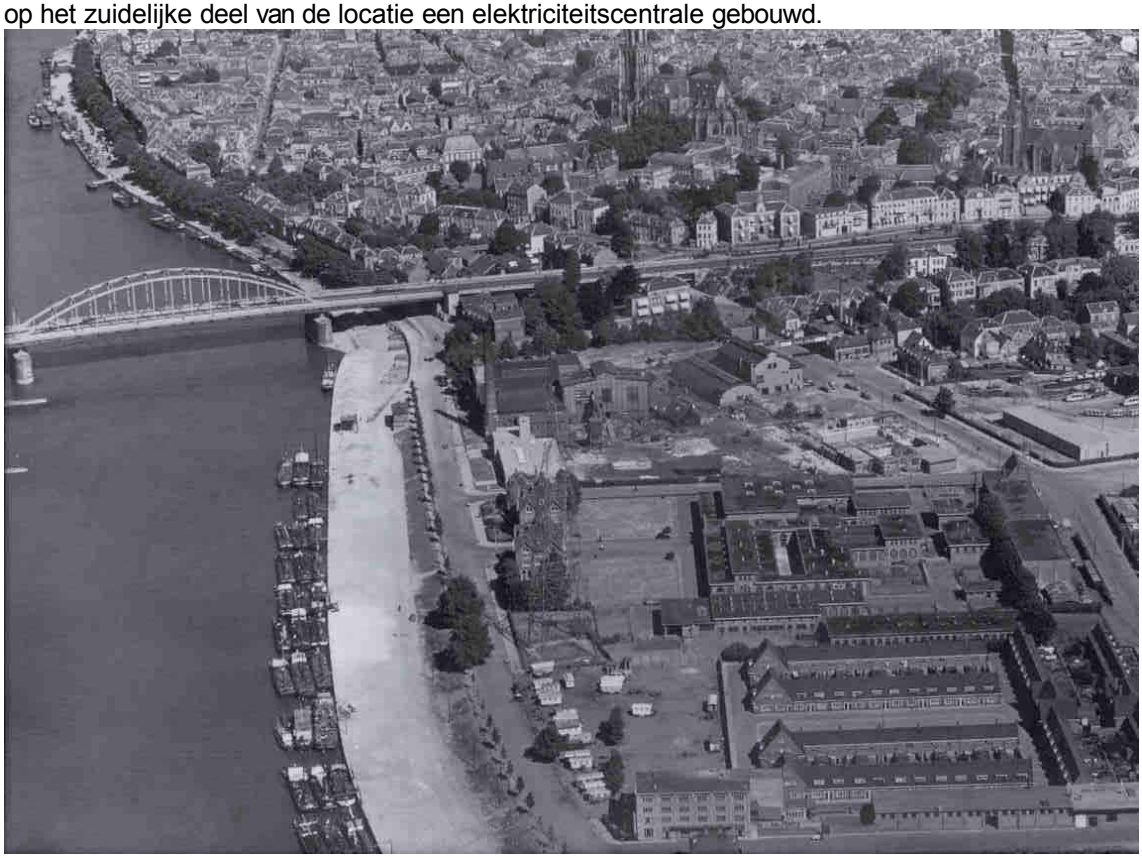
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historie en de huidige ruimtelijke en functionele structuur van zowel het plangebied als haar omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, monumenten en archeologie, groenstructuur en water.

2.2 Historische ontwikkeling

De locatie behoort van oudsher tot het gebied Arnhemse Broek, dat zich ten oosten van de oude kern van Arnhem uitstrekte tot aan het grondgebied van Westervoort en Velp. Het was een laag gelegen gebied dat in natte tijden regelmatig onderliep. De waterhuishouding is in de loop van de tijd verbeterd, onder andere door de aanleg van dijken zoals de Broekstraat en de Westervoortsedijk. Eind 18e eeuw ontstond op de locatie de eerste industrie in de vorm van een houtzaagmolen. Gedurende de gehele 19e eeuw is deze industrietak in verschillende vormen aanwezig geweest. Aan het begin van de 20e eeuw is op het zuidelijke deel van de locatie een elektriciteitscentrale gebouwd.



Stadsbeeld 1919

Rond 1920 heeft de zuivelfabriek CAMIZ zich aan de Westervoortsedijk gevestigd. Nadat de gebouwen van de elektrische centrale in 1944 zwaar beschadigd raakten, zijn deze gesloopt en werd het terrein van de centrale gebruikt voor de uitbreiding van de zuivelfabriek. Na de oorlog is het terrein fasegewijs bebouwd en uitgebreid waardoor een clustering van gebouwen uit verschillende perioden is ontstaan. Het grootste deel van de huidige bebouwing op het voormalige Cobercoterrein ontstond in de periode tussen 1949 en 1957 naar ontwerpen van architectenbureau G. Feenstra, de huisarchitect van de toenmalige CAMIZ.



Aanzicht fabrieksbebouwing Westervoortsedijk (datum onbekend)

De voorloper van Coberco (de CAMIZ) werd opgericht in 1921. De coöperatie groeide de eerste jaren gestaag en nam diverse bestaande coöperaties over, waaronder de kaasfabriek aan de Westervoortsedijk. Bij de Slag om Arnhem in 1944 werd hevig gevochten rondom de John Frostbrug, toen nog de Rijnbrug geheten. De omliggende gebouwen, waaronder de melkfabriek, werden daarbij zwaar beschadigd. De doorstart van de Coberco na de Tweede Wereldoorlog (vanaf 1948) en de daarop volgende uitbreidingen symboliseren de wederopbouwperiode en de periode van modernisering en schaalvergroting met als eindpunt de gefaseerde sluiting van de fabriek in de periode 1997-2002. De Cobercofabriek laat qua architectuur zowel de naoorlogse modernistische vernieuwing zien als de meer traditionele elementen. Er kan dan ook gesproken worden over een architectuur van optimisme en vooruitgang. De vormentaal die bij de Coberco is toegepast verbindt de invloeden van het Nieuwe Bouwen met elementen van de Delftse school. Het 'gedeeltelijk' in stand laten van deze architectuur betekent het handhaven van een diversiteit in vormentaal.
In Feenstra's ontwerp van de voorgevel van de Cobercofabriek, die zich als een eenheid langs de Westervoortsedijk presenteert, komen aspecten terug die deels uit het traditionalisme en Nieuwe Bouwen te herleiden zijn. De sobere bakstenen gevels, de betonnen elementen en de brede stalen ramen verlenen het complex een uitgesproken zakelijk aanzien, waarbij in de details traditionalistische ideeën tot uitdrukking komen. De verschillende bouwdelen hebben betonskeletconstructies met baksteenvullingen en/ of zijn geheel gemetseld in een geelbruine steen. De gevels zijn ritmisch geordend en de langgerektheid van de gevels een typerend voorbeeld voor de wederopbouwarchitectuur. De mate van transparantie van de verschillende bouwdelen werd bepaald aan de hand van de vereisten van het productieproces. De architectonische verschijningsvorm van de fabriek volgde de functies binnen het productieproces van de verschillende bouwdelen.

2.3 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 Ligging in de stad

Het plangebied ligt buiten het singelgebied van de binnenstad van Arnhem. De singel is ontworpen als wandeling ter plaatse van de vroegere vestingwerken. Vroeger liep de singel door richting de rivier en boog deze af ten zuiden van de Sabelspoort. Het historische beeld van de singel eindigt ter hoogte van het Airborneplein en gaat daar over in een aflopend talud van de oprit van de John Frostbrug. Het gebied onder de brug, tussen de singel en de Rijn is op dit moment in gebruik als parkeerplaats voor het naastgelegen kantoorgebouw.
De Nieuwe Kade, de zone langs de Rijn en de voormalige zuivelfabriek, loopt onder de brug door en gaat over in de Rijnkade, een gebied met verschillende horecagelegenheden. Als openbare ruimte is deze Rijnoever een belangrijke continue ruimte (wandelboulevard) in de stad. De relatie tussen de Rijnkade en de stad is hierbij van groot belang. In de vorm van verschillende openingen (vizieren) en een groen balkon ten westen van de John Frostbrug wordt vanuit de stad op verschillende manieren zicht op de rivier geboden. In het plangebied bieden de Ooststraat en de Badhuisstraat zicht op de rivier. Andere

belangrijke visuele relaties zijn de verbindingen richting het centrum en de westzijde van de brug.
De Westervoortsedijk is de verkeersader (hoofdweg) en de overige ontsluiting gebeurt momenteel via de Badhuisstraat, de Ooststraat en de Nieuwe Kade.



Luchtfoto van het oostelijk centrumgebied (bron: Google Maps)

2.3.2 Transformatie Oostelijk Centrumgebied

Het plangebied is onderdeel van het scharnierpunt tussen de stad en het industriegebied van Arnhemse Broek en maakt onderdeel uit van het oostelijke centrumgebied, ook wel het Havenmeesterskwartier genoemd. Hier vindt momenteel een transformatie plaats van (voormalige) bedrijfs- en industriefuncties naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Door dit transformatieproces ter plaatse van onder meer ontwikkelingen als Fluvium en Havenmeesterskwartier zal het aanzicht van de oever van de Rijn de komende jaren veranderen.
Het voormalige fabriekscomplex beslaat vrijwel het gehele terrein tussen de Westervoortsedijk, Ooststraat, Badhuisstraat en Nieuwe Kade. Uitzondering is de hoekkavel Badhuisstraat/Nieuwe Kade, waar een winkel voor kunstenaarsbenodigdheden is gevestigd. Deze hoekkavel is in particulier eigendom maar is wel meegenomen in onderhavig plangebied.
Vanuit verschillende plekken in de stad is de schoorsteen van het fabriekscomplex een in het oog springend element. Dit geldt ook voor de gevel aan de Westervoortsedijk, waar lange tijd de melkflessen nog zichtbaar waren achter de hoge ramen: beelden die horen bij de culturele geschiedenis van Arnhem. Beelden die ook voor bewoners en bezoekers een bijdrage leveren aan de oriëntatie in de stad. Elders in de stad zijn vergelijkbare oriëntatieplekken zoals de Rijnoever, de Rijnbruggen, de stationsomgeving, het Musis Sacrum en de omgeving van het gemeentehuis.

2.3.3 Kwaliteiten van de locatie

Vanuit het zuiden heeft de locatie naast de John Frostbrug een markante ligging op de grens van de binnenstad. Vanaf de zuidoever van de Rijn, maar ook rijdend langs de kade, trekt de locatie met de fabrieksschoorsteen de aandacht. Het zicht op de Rijn en het uitzicht op de binnenstad met de Eusebiuskerk geeft de locatie bijzondere woonkwaliteiten. De kwaliteit van de locatie als ontmoetingsplek en woongebied wordt eveneens bepaald door een goede inpassing in de stadsstructuur.
Bijzonder aan de locatie zijn de verschillende sferen aan de randen. Voor een duidelijke structuur is de continuïteit van de rooilijnen en een herkenbaar profiel aan de Nieuwe Kade en Westervoortsedijk belangrijk. Opgave voor het profiel aan de Ooststraat, in het verlengde van de singel, is de aansluiting bij de rooilijn en de hoogte van het stadskantoor. Als accent en verbijzondering van het gebied kunnen

incidenteel hoogte accenten een plek in het plangebied krijgen. Deze accenten moeten passen bij de schaal en het stadsbeeld van Arnhem.



Vogelvlucht Cobercoterrein 2008

2.3.4 Bestaand gebouwencomplex

Met de doorstart na de oorlog en de opeenvolgende uitbreidingen symboliseert het huidige fabriekscomplex de wederopbouwperiode en de periode van modernisering en schaalvergroting met als markant eindpunt de sluiting van de fabriek. De Arnhemmers zijn meegegroeid met de ontwikkeling van de zuivelfabriek en in hun geheugen is de locatie synoniem met de zuivelproductie. Dit wordt nog eens versterkt door de karakteristieke gevel aan de Westervoortsedijk, met de beeldsculpturen en een duidelijk herkenbare ritmiek.
Het fabriekscomplex is het resultaat van een reeks bedrijfseconomische beslissingen. Als het productieproces een vergroting van de installatie vereiste, werd ter plekke een stukje aangebouwd zonder rekening te houden met een stedenbouwkundig concept. Het complex reageert daardoor niet op de omgeving en heeft er geen directe relaties mee. Met uitzondering van de schoorsteen domineert het ook niet in het stadsbeeld. Dit zorgt ervoor dat het een in zichzelf gekeerd complex is. Een deel van het complex is inmiddels gesloopt.
De opgave is om bij de herontwikkeling op deze bijzondere locatie de geschiedenis door te laten klinken en te zoeken naar de culturele en ruimtelijke meerwaarde van de bestaande gebouwen. Waar het huidige complex zich stedenbouwkundig weinig aantrekt van de omgeving kan het nieuwe complex zich rekenschap geven van de historie en de betekenis van de plek. Dit is een kans om tegelijkertijd een nieuwe identiteit te vestigen en een nieuwe betekenis te geven aan deze historisch beladen plek
De cultuurhistorische waarde van de plek en enkele gebouwen is aanleiding geweest voor het plan De Melkfabriek, dat aan de basis ligt van dit bestemmingsplan. Hoewel een deel van de bebouwing inmiddels is gesloopt, blijven de gebouwen aan de Westervoortsedijk en de schoorsteen staan.



Oude entree van de fabriek

2.4 Verkeer en parkeren

Het Arnhems wegennet is ingedeeld in gebiedsontsluitingswegen (verkeersaders), verblijfsgebieden en industrieterreinen. De gebiedsontsluitingswegen vormen de hoofdwegenstructuur waarover het lokale en regionale verkeer wordt afgewikkeld. Hier geldt voor de verkeersdoorstroming van gemotoriseerd verkeer een maximale snelheid van 50 km/u of 70 km/u. De 'ingesloten' woongebieden zijn verblijfsgebieden, veelal woongebieden. Hier geldt voor de verkeersveiligheid en een goede woonomgeving een maximale snelheid van 30 km/u voor gemotoriseerd verkeer.
Het plangebied ligt nabij het centrum van Arnhem. Direct ten noorden langs het plangebied ligt de Westervoortsedijk. De hoofdrijbaan van deze gebiedsontsluitingsweg (verkeersader) verbindt het centrum met grotere bedrijventerreinen in het oosten van Arnhem. Ook is deze verkeersader de verbinding met het regionale hoofdwegennet door de aansluiting op de Pleijroute en verder op de rijksweg A12 (Velperbroek). Ten westen van, maar niet direct grenzend aan het plangebied ligt de Nijmeegseweg (John Frostbrug). Deze gebiedsontsluitingsweg verbindt Arnhem-Centrum met Arnhem-Zuid en vormt in het verlengde ervan de route naar Nijmegen. Deze verkeersaders behoren tot de drukkere wegen binnen de bebouwde kom van Arnhem.
Gebiedsontsluitingswegen hebben bij voorkeur vrijliggende fietsvoorzieningen en trottoirs. Dit is ook het geval bij de Westervoortsedijk, waar fietspaden door groenstroken gescheiden zijn van de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer. Ook zijn er soms parallelwegen waarover het fietsverkeer wordt geleid en waarlangs parkeergelegenheid is. De parallelwegen behoren tot een verblijfsgebied.
De overige wegen en straten rondom het plangebied worden in de komende jaren veelal als woonstraten ingericht. Het gaat dan om direct aanliggende straten van het plangebied Badhuisstraat (oostzijde), Nieuwe Kade (zuidzijde) en de Westervoortsedijk (noordzijde). De transformatie van deze straten vindt plaats als onderdeel van de ontwikkelingen in en om het plangebied. Deze straten krijgen dan de status van verblijfsgebied (30 km/uur-zone).
In een verblijfsgebied maken gemotoriseerd verkeer en (brom)fietsers gebruik van dezelfde rijbaan. Soms worden trottoirs met groenstroken van de rijbaan gescheiden of er ligt een trottoir langs de rijbaan. Waar mogelijk bevinden zich langs de rijbaan parkeervakken. Buiten deze parkeervakken mag niet worden

geparkeerd; het gehele plangebied valt binnen een grotere parkeerverbodszone. Het vergunninghoudersgebied beperkt zich momenteel tot het gebied ten noorden van de Westervoortsesijk. Dit gebied wordt bij realisatie van de nieuwbouw uitgebreid met onderhavig plangebied.

2.5 Monumenten en archeologie

Met de ligging aan de Rijn wordt het plangebied gerekend tot het Oost-Nederlandse rivierengebied. Voorlopers van Rijn en Maas zetten hier gedurende de IJstijd grindrijk sediment af. In het Holoceen (10.000 jaar geleden-heden) wordt het afzettingsmilieu rustiger doordat rivieren minder sediment vanuit het achterland te verwerken kregen. In het plangebied ontstaat door opslibbend zand op de oevers van de rivier een hoger gelegen oeverwal. Meer noordelijk wordt klei afgezet en ontstaat een komgebied. Dit gebied valt samen met de wijk Het Broek.
Op de oeverwallen is prehistorische bewoning en bewoning uit de Romeinse tijd mogelijk. De hogere ligging van de gronden bood bescherming tegen hoog water en de textuur van de bodem leende zich voor landbouw. Elders in Arnhem zijn veel voorbeelden bekend van pre- en protohistorische bewoning op oeverwallen. In de middeleeuwen en nieuwere tijd had het plangebied meer het karakter van een uiterwaarden-gebied en kende het een extensief gebruik in de vorm van hooi- en weiland. De klei van de komgronden werd gebruikt voor de fabricage van baksteen en dakpannen. Oostelijk van het plangebied gaat deze productie terug tot de 14e eeuw. In de late middeleeuwen stroomde de Rijn vanuit het zuidoosten in de richting van Arnhem en bereikte de stad bij Het Broek, om daarna in westelijke richting met een bocht van Arnhem af te stromen. Na 1530 werd de Rijn in opdracht van de hertog langs de stad geleid.
Noordelijk van het plangebied, aan de Westervoortsedijk, werd in 1867 de gasfabriek in bedrijf genomen. Zuidelijk van de Westervoortsedijk en in de omgeving van het plangebied, bevonden zich toen een molen en ijzergieterij. Delen van Het Broek ontwikkelden zich van uiterwaard tot industriegebied. De industrie in het plangebied kenmerkte zich aan het begin van de 19e eeuw door de gemeentelijke elektriciteitscentrale en houtzagerij. Een tekening van gebouwen van gemeentewerken uit 1918 toont ook voor het plangebied de functie industrie. Opvallend zijn de noodwoningen voor Belgische vluchtelingen van de Eerste Wereldoorlog. Met het oog op de industrie is het plangebied opgehoogd. Op het voormalig Cobercoterrein zijn ophogingen van gemiddeld 1,80 m aanwezig. Archeologisch onderzoek aan de Lage Kade toonde de aanwezigheid van een stort aan met vondstmateriaal uit 1880-1920.
De melkfabriek met het entreegebouw zijn aangewezen als beschermenswaardig (potentieel) monument. Vanwege de cultuurhistorische betekenis zijn deze objecten (de oude melkfabriek incl. schoorsteen en het entreegebouw) in dit bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Na herbestemming van het Cobercokwartier zal een procedure worden opgestart om de panden aan te wijzen als gemeentelijk monument.
Er heeft archeologisch onderzoek in het plangebied plaatsgevonden: een proefsleuvenonderzoek in 2018 en een opgraving ter hoogte van de houdzaagmolen met bijbehorende gebouwen in 2019. Aan de uitwerking en rapportage van de opgraving wordt nu gewerkt. Op grond van het proefsleuvenonderzoek kan een deel van het plangebied worden vrijgegeven. Hier is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en geldt geen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Het betreffende gebied is in relatie tot het proefsleuvenonderzoek aangeduid als 'deelgebied 3', zie de afbeelding hieronder.



Deelgebieden archeologie

2.6 Water

Het plangebied ligt tussen een oude polderkade, de Westervoortsedijk en de waterkering. Door deze oude kade, in feite een lange veerstoep, is het gebied qua ondergrond afgesneden van het terrein ten noordoosten van de Westervoortsedijk. Het maaiveld van het plangebied ligt op ongeveer 14 meter + N.A.P.
In het plangebied is zelf geen oppervlaktewater aanwezig. Net buiten de plangrens stroomt de Neder-Rijn.
De zuidwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Rijnkade. Ten zuiden hiervan bevindt zich de waterkering van de Neder-Rijn. De waterkering is te herkennen als muurtje op de Nieuwe Kade. Het eigendom en de verantwoordelijkheid van de waterkering ligt bij het waterschap Rijn en IJssel. De Lage Kade (buiten het plangebied) vormt geen onderdeel van de waterkering zelf, maar is wel van groot belang bij voor de stabiliteit van de waterkering. Ten behoeve van de waterkering is een beschermingszone aangewezen, bestaande uit een kernzone en een binnenbeschermingszone.
De diepere grondwaterstroming binnen het plangebied is noord-zuid gericht; van de Veluwe in de richting van de Betuwe. Uit oudere onderzoeken blijkt de bodemopbouw te bestaan uit een opgebrachte zandlaag op een kleiondergrond. Dit past in de historische context van het plangebied als uiterwaarde. Van de actuele grondwaterstanden is weinig bekend, maar uit metingen blijkt dat er grondwaterstanden van ongeveer 5,5 meter beneden maaiveld voorkomen. Dit komt overeen met de hoogte van het diepere grondwater afkomstig van de Veluwe en houdt in dat binnen het plangebied geen grote afwijkende grondwaterstanden voorkomen.
Gezien de ligging en de ervaringen elders in de stad, mag verwacht worden dat de rivierwaterstanden een (groot) effect hebben op tijdelijke grondwaterstanden in het plangebied.
Afvalwatersysteem
Van oudsher is het gebied gemengd gerioleerd. Huishoudelijk afvalwater en hemelwater van particulier terrein worden gezamenlijk door één buis afgevoerd. Tijdens de afgelopen decennia zijn in de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade hemelwaterriolen aangelegd. Daarmee zijn deze straten afgekoppeld van het gemengde stelsel. Het is echter zeer de vraag of de afvoer van hemelwater van de

aanliggende bebouwing ook is meegenomen.
Het plangebied bevindt zich vlakbij het belangrijkste rioolgemaal van Arnhem-Noord; het Rijngemaal. Door die ligging zijn de rioolleidingen in veel gevallen ook behoorlijk in omvang en belangrijk. Zo ook het riool in de Badhuisstraat. Dit is een transportriool vanuit Het Broek richting het gemaal. In de Nieuwe Kade ligt een persleiding van het waterschap die het ingezamelde water vanuit het Rijngemaal verpompt naar de waterzuivering in Duiven.
In het rioolsysteem zijn veiligheidskleppen ingebouwd, de zogenaamde overstorten. In het verlengde van de Badhuisstraat is zo'n overstort gesitueerd.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

3.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en 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.
Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voornemen raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI. In paragraaf 5.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de ladder.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisieen OmgevingsverordeningGelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is voor het laatst geactualiseerd op 31 maart 2021 en de geconsolideerde versie is in werking getreden op 31 maart 2021. Op het moment van schrijven ligt het Actualisatieplan 8 Omgevingsverordening als ontwerp ter inzage. De Omgevingsverordening bevat algemene regels en specifieke aanwijzingen waaraan gemeenten moeten voldoen om daarmee de provinciale belangen veilig te stellen. De gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de Omgevingsverordening in overeenstemming worden gebracht. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. Het vertrekpunt bij het maken van de Omgevingsvisie is de maatschappelijke opgaven die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren zijn benoemd.
Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat centraal in de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'. Met behulp van de volgende ambities wordt er richting gegeven aan energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: een krachtige duurzame topregio
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in het realiseren van een gemengd stedelijk programma op het voormalige Cobercoterrein. Eén van de functies is wonen, waarbij het gaat om diverse woningtypen: een mix van koop en huur, zowel grondgebonden als gestapeld. De appartementen zijn vooral geschikt voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens; de grondgebonden woningen zijn onder meer geschikt voor gezinnen. Met name de appartementen zijn zeer geschikt voor ouderen. Hiermee kan het plan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende woonruimte voor ouderen in Arnhem. De inrichting van de openbare ruimtes hebben een groen karakter en zijn ingericht ten behoeve van langzaam verkeer. Dit levert een prettige leefomgeving op buurtniveau op die sociaal en duurzaam is. Het plan draagt bij aan een dynamisch, divers en duurzame woon- en leefomgeving.
Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de ambities voor energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Cobercokwartier wordt een groen, duurzaam en klimaatadaptief gebied. Groen en water zitten in het DNA van het plan. De openbare ruimte wordt groen ingericht, zowel de pleinen als de binnenstraten. Een uitgebreid groenplan met ook ruimte voor groen op de daken draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in de stad en biedt nestgelegenheid voor vogels en insecten. Daarnaast worden tuinen in de volle grond aangelegd en is aan de voorkant van de woningen ruimte voor geveltuinen.
Door gescheiden afvoer van afval- en hemelwater wordt de druk op het riool verlaagd. Door water te laten infiltreren, lokaal te bergen en (zichtbaar) af te voeren maken we Coberco 'rainproof '. Hemelwater kan bovendien hergebruikt worden voor irrigatie, om kostbaar drinkwater te besparen. De zichtbaarheid van hemelwaterafvoer op maaiveldniveau draagt bij aan bewustwording en beleving van circulaire principes. Het hergebruik van bestaande gebouwen past bij de ambitie voor circulariteit. Bovendien geeft het bestaande industrieel erfgoed identiteit aan de plek.
In de Omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als 'Intrekgebied'. Hiervoor geldt dat een bestemmingsplan binnen een intrekgebied de winning van fossiele energie niet mogelijk maakt. Onderhavig plan maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 StructuurvisieArnhem 2020-2040

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Arnhem heeft inmiddels een voorontwerp Omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie gaat over de toekomst en de leefomgeving van Arnhem. De omgevingsvisie geeft een beeld van Arnhem in 2040. In 2040 wil de gemeente een groene, vitale stad zijn met ruimte voor meer inwoners en bedrijvigheid. Omdat de omgevingsvisie ten tijde van schrijven nog in de voorontwerpfase is wordt voor dit plan getoetst aan de Structuurvisie Arnhem 2020-2040.
De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'.
In voorliggend geval is het thema 'Wonen' uit de structuurvisie van belang:
Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden. In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de meest recente regionale woningmarktanalyse van Companen (2016) laten het volgende beeld zien. Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 5.800 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken. De afnemende groei vindt plaats vanaf 2035. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.
Het plangebied valt binnen het koersgebied 'Oostelijk Centrum Gebied'. Over dit koersgebied staat:
"Het gebied maakt een transformatie door van een grotendeels verlaten bedrijventerrein naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen de binnenstad en het bedrijventerreinencomplex aan de oostkant. Streefbeeld is een creatief woon/werkmilieu in een nieuw levendig stedelijk gebied, dat inspeelt op de industriële historie van de plek. Tot 2020 is een woonprogramma voorzien van circa 2.350 woningen. Hierbij worden combinaties nagestreefd met lichte, kleinschalige bedrijfsruimten voor met name creatieve beroepen en initiatieven in de zakelijke dienstverlening.
Het transformatieproces van het Oostelijk Centrum Gebied strekt zich uit over een langere periode, waarbij na 2020 de herontwikkeling in beeld komt van de locatie busremise en de noordzijde aan de Boulevard Heuvelink."

Toetsing

Het plangebied wordt niet specifiek genoemd in de structuurvisie. Wel wordt ten aanzien van het oostelijke centrumgebied aangegeven dat op basis van de verschillen in leefstijlen invulling moet worden gegeven aan specifieke behoeftes aan woningen, woonwerkmilieus, woonomgeving en voorzieningen. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het motto 'heterogene wijken en homogene buurten'. Daarnaast wordt aangegeven dat renovatie van bestaande gebouwen de voorkeur heeft boven sloop en nieuwbouw. Daarnaast wordt aangegeven dat functiewijziging naar wonen via verbouw en omvorming van niet courante panden nog te weinig voor komt. Juist hier liggen kansen om bijzondere woonmilieus en woonvormen al dan niet gecombineerd met andere functies aan de stad toe te voegen.
Met voorliggend initiatief is deels sprake van omvorming van een bestaand pand en deels van nieuwbouw. Met de herontwikkeling van deze inbreidingslocatie krijgt het vervallen voormalige Cobercoterrein een nieuwe functie en kan de bestaande fabriek als cultureel erfgoed worden behouden. Het woningbouwprogramma voorziet in het realiseren van diverse woningtypen. Er is hiermee sprake van een kwaliteitsimpuls in het plangebied en haar omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie Arnhem 2020-2040.

3.3 Woonbeleid

3.3.1 De Arnhemse Woonprincipes

De Arnhemse woonprincipes 2025 (vastgesteld in 2015) vormen de koers die ervoor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft.
De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Arnhemse Woonprincipes:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
3. Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.
4. Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad

Wonen, Welzijn en Zorg
Er ligt op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg een stevige fysieke huisvestingsopgave. Door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen preventief aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden We faciliteren het (langer) zelfstandig wonen, door in de directe of nabije woonomgeving mogelijkheden te scheppen dat arrangementen van (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen kunnen worden geboden.

Toetsing
Onderhavig plan sluit aan bij de woonprincipes van de gemeente Arnhem. De behoefte is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling.

3.3.2 Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering

De afgelopen jaren worden Arnhemse woningen in toenemende mate gesplitst of verkamerd. Splitsingen en verkamering zijn van wezenlijke waarde voor Arnhem, omdat ze voorzien in een bepaalde woonvraag. Ze kunnen echter ook negatieve effecten met zich meebrengen. De afgelopen jaren lijken deze negatieve effecten steeds nadrukkelijker naar voren te komen en groeit de wens om hier meer op te kunnen sturen.
Het beleid op gebied van woningsplitsing is in 2018 geëvalueerd. Uit deze evaluatie is gebleken dat het voormalige beleid op het gebied van splitsing en verkamering niet goed functioneerde. Op 17 juni 2020 is het 'Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering' vastgesteld. In het plan van aanpak is een marsroute bepaald om de geconstateerde problematiek aan te pakken. Eén van de acties uit het plan van aanpak is het opstellen van een facetplan dat specifiek ziet op woningsplitsing en verkamering. Het doel van het facetbestemmingsplan is het reguleren van het splitsen en verkameren van woningen in heel Arnhem.
Op 28 oktober 2020 is het facetplan woningsplitsing en verkamering door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Het facetplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Arnhem. Een facetplan is een bestemmingsplan dat juridisch bindende regels aan vigerende bestemmingsplannen toevoegt. Door middel van het facetplan zijn aan alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Arnhem, waar wonen

wordt toegestaan, een regel ten aanzien van woningsplitsing en verkamering toegevoegd.

Toetsing
Op basis van het Facetplan woningsplitsing en verkamering is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende activiteiten uit te voeren:
a. het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen;
b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);

tenzij het een bestaande situatie betreft.
Met onderhavig plan is geen sprake van het splitsen van een gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere zelfstandige woningen of het verkameren van een gebouw waar wonen is toegestaan. Wel worden met onderhavig plan wooneenheden gerealiseerd in het bestaande gebouw van de melkfabriek, dit betreft een nieuwe situatie die in onderhavig plan is meegenomen. Er is daarmee geen sprake van woningsplitsing.
Geconcludeerd wordt dat het Plan van aanpak Woningsplitsing en verkamering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.3.3 Plan van aanpak woningbouwontwikkeling

Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.
Het vergt een inspanning van de gemeente om samen met de ontwikkelaars en corporaties te zorgen voor een evenwichtig aanbod dat enerzijds aansluit bij de woningbehoefte de komende jaren en anderzijds aansluit bij het streefbeleid en de gewenste ruimtelijke kwaliteiten uit de omgevingsvisie.
In november 2019 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt om keuzes, op welke vraag wil je je richten als gemeente? En deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis komen is de gemeente tot een plan van aanpak gekomen voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling voor de komende jaren (18 december 2019).
De belangrijkste conclusie uit het woningbehoefte onderzoek zijn:
1. Tempoversnelling in productie: De woningbehoefte is dermate groot dat tempoversnelling in productie nodig is.
2. Waarderen woonmilieus: Binnen de woonmilieus ligt er een gevarieerde opgave naar marktsegmenten, van stedelijk wonen tot wonen in een groene omgeving, van hoogbouw tot eengezinswoning.
3. Mismatch in vraag en aanbod: Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is het gevolg van de groeiende aantal kleine huishoudens.
4. Instrumentarium nodig bij oplossen deel mismatch: Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur, goedkope koop en bijzondere woonvormen is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie te borgen.
5. Inzet bestaand bezit: Meer dan 90% van de woningen van 2030 staat er nu al. Het is waardevol te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren op het gebied van verduurzaming, kwaliteitsverbetering, sociale veiligheid en leefbaarheid in de wijken.
6. Buy-to-let: Aankoop van goedkope koopwoningen door (particuliere) beleggers om te verhuren (Buy-to-let) vergroot het tekort in de goedkope koop. Mensen zoeken dan noodgedwongen een woning in de middenhuur.

Arnhem heeft een woningbehoeftetoevoeging van ruim 7000 woningen tot 2030. Tot 2028 staan 7235 woningen in de harde en zachte plancapaciteit ingepland. Ervaring leert dat plannen regelmatig niet doorgaan of op zich laten wachten. Doorprogrammeren is daarom nodig om uiteindelijk op de gerealiseerde aantallen uit te komen. De woningbehoefte tot 2025 is bovendien dermate groot dat

tempoversnelling in productie nodig is. Het zwaartepunt voor de korte termijn (tot 2025) ligt op het zorgen van voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Tot 2025 moeten er 5100 woningen worden toegevoegd.

Toetsing
Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van de gemeente Arnhem. De behoefte is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling.

3.3.4 Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

De Woondeal regio Arnhem - Nijmegen (2020) is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen. Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
In deel 1 van de Woondeal zijn, onder de noemer Kernafspraken, deze afspraken als volgt geordend:
1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema’s

In deel 2 zijn de afspraken opgenomen over de uitvoering van de woondeal en de samenwerking.

Toetsing
Tot 2025 is een minimale bouwproductie benodigd van 15.000 nieuwe woningen. De ambitie is echter tot een versnelling van 20.000 woningen te komen. Dat betekent een gemiddelde bouwproductie van 4.000 woningen per jaar tot 2025. De beoogde woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie Cobercokwartier draagt bij aan de regionale woningbouwopgave.
Bovenop het tekort is er in het segment van betaalbare woningen ook sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod, vooral in de verhouding tussen eengezinswoningen (overschot) en woningen voor kleinere huishoudens (tekort). Onderhavig plan voorziet onder andere in woningen voor kleinere huishoudens, waaronder appartementen, studio's en loftwoningen. Het plan geeft daarmee invulling aan de toenemende vraag naar woningen voor kleinere huishoudens.
In het plan is extra aandacht besteed aan het vormgeven van een circulaire en groene leefomgeving en klimaatadaptief bouwen. De ontwikkeling maakt gebruik van bestaande gebouwen, mobiliteit wordt deels collectief en verduurzaamd, groen krijgt ruimte op zowel maaiveld als op daken en wordt divers van type en structuur zodat de sociaaleconomische waarde ervan versterkt wordt.
Met de ontwikkeling van Cobercokwartier wordt aangesloten bij verschillende kernafspraken uit de Woondeal. De ontwikkeling is niet in strijd met de Woondeal regio Arnhem - Nijmegen.

3.4 Welstandsbeleid

3.4.1 Welstandsnota Arnhem 2015

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de Welstandsnota Arnhem 2015 vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daar aan bij. De gemeente wil dat zo houden.
De gemeente wil dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid passen in hun omgeving. De bestaande stad is dus het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn verder in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders. Het Cobercoterrein valt in het gebied met een lichte welstandstoets.

Uitsnede kaart Welstandsnota (bron: Welstandsnota Arnhem 2015)
Gebied met lichte welstandstoets
In gebieden die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – blijven we erop toezien dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied op hoofdlijnen in stand te houden.

Toetsing
Ten behoeve van de realisatie van onderhavig plan is een Kaderstellend Masterplan (Bijlage 1) opgesteld, waarin onder meer eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit van zowel de toekomstige bebouwing als openbare ruimte. Immers ziet de Welstandnota op de bestaande inrichting, waardoor deze niet voldoende als toetsingskader kan dienen. Het Kaderstellend Masterplan (KMP) is geaccordeerd door het gemeentelijke Q-team. Het Kaderstellend Masterplan is enkel een toetsingskader wat betreft de beeldkwaliteiteisen.
Op basis van dit toetsingskader is het plan uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan (Bijlage 2) en er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 3). Het stedenbouwkundig plan is op 11 maart 2021 getoetst door het Q-team. Ten opzichte van het KMP zijn er in het stedenbouwkundig plan enkele ondergeschikte wijzigingen toegepast. De afwijkingen op het KMP zijn akkoord bevonden en het Q-team heeft goedkeuring gegeven op het stedenbouwkundig plan.

3.5 Sport-, recreatie- en spelenbeleid

3.5.1 Nota Ruimte voor de Jeugd (Spelennota) (2010 - 2020)

De nota Ruimte voor de Jeugd uit 2009 geeft een overall visie op spelen en ontmoeten. De gemeente Arnhem onderstreept de noodzaak van speelruimte omdat spelen van groot belang is voor de lichamelijke en geestelijke ontwikkeling van kinderen van 0 – 25 jaar. De gemeente streeft er naar, volgens de richtlijnen van de NUSO, per hectare netto woongebied 300 m² (= 3%) te reserveren voor speelruimte (formeel en informeel).
Kinderen spelen niet alleen op formele ruimtes met toestellen, maar ook op informele ruimtes als trottoirs, pleinen, tuinen en parken. Met name natuurlijke speelruimtes zijn plekken die vaak veel uitdagender zijn om te spelen. Verder is er aandacht voor voorzieningen die voldoen aan de wensen van jongeren vanaf 13 jaar. In deze leeftijdscategorie is er niet zozeer sprake van 'spelen', maar gaat het vooral om ontmoeting en sport.

Toetsing
De nieuwe Vulhal fungeert als plek en programma als 'katalysator' voor het sociale leven. Een plek waar buurtbewoners elkaar bewust en spontaan ontmoeten en zo bouwen aan een hechte gemeenschap. Ook worden pleinen en straten in de openbare ruimte geprogrammeerd en ingericht als fijne verblijfplekken voor bewoners.
Het spelen in de buitenruimte wordt voorzien door het creëren van ruimtes en het voorzien van speelaanleidingen. Eén van die speelaanleidingen is het waterelement op het Rijnplein. De speelplaats op het woonplein heeft een prominente plek binnen het ontwerp gekregen.
De gemeente heeft als beleid om voor diverse leeftijdscategorieën binnen veilig te belopen stadsdelen voldoende speelruimte te bieden. Dit plan voldoet aan deze beleidslijn. De tuinen gelegen binnen de bouwblokken zijn collectief of privaat maar in ieder geval niet openbaar. (Kleine) kinderen kunnen hier veilig spelen op elementen die spelaanleiding geven.
Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het hiervoor genoemde gemeentelijk beleid.

3.6 Overige beleidsuitgangspunten

3.6.1 Economischbeleid

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

Toetsing
In paragraaf 5.2 wordt de planontwikkeling getoetst aan het gemeentelijke beleid alsmede aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Detailhandelsvisie Arnhem 2016 - 2021
In samenspraak met een groot aantal partijen in de stad heeft de gemeente de Detailhandelsvisie ontwikkeld. De visie voldoet aan de wens van de stad en specifiek ondernemers en vastgoedeigenaren om helderheid. De visie geeft duidelijke en richtinggevende kaders en concrete ambities voor de ontwikkeling van de detailhandel. Op basis daarvan kunnen partijen in de detailhandel een goede afweging maken over hun bedrijfsvoering.
Met deze visie wil de gemeente bijdragen aan een grotere aantrekkingskracht en vitaliteit van de detailhandel in Arnhem. De visie is tegelijk een toetsingskader voor de toelaatbaarheid van nieuwe initiatieven, een kader voor de uitwerking en actualisatie van bestemmingsplannen en een leidraad in de discussie over de programmering van detailhandelsruimte en het handhavingsbeleid. Vanwege de snelle en onvoorspelbare ontwikkelingen in de detailhandel beperkt de gemeente zich in de visie tot hoofdlijnen en is de looptijd maximaal 5 jaar.
Mise-en-place, de Arnhemse horecavisie
Horeca is steeds belangrijker als drager van verblijfskwaliteit en beleving in de stad. Het gaat de consument in toenemende mate om dynamiek, lifestyle, cultuur, beleven en shoppen. Horeca geeft invulling aan deze consumentenbehoefte met als gevolg dat we een toename zien van het horeca aanbod in de stad. Daarom is onderzoek gedaan naar de gewenste horecaontwikkeling in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk-economische horecavisie die een horecaontwikkeling stimuleert die bijdraagt aan de kwaliteit en identiteit van de stad. De visie is tevens bedoeld als toetsingskader waardoor ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden weten waar ze aan toe zijn. Hierin ligt een spanningsveld besloten tussen flexibiliteit en zekerheid. De behoefte om te kunnen innoveren en inspelen op wijzigende marktomstandigheden vraagt om een flexibel beleid. Anderzijds willen bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden juist zoveel mogelijk zekerheid over de ontwikkelingen die ze in hun omgeving kunnen verwachten.
In de visie is het juiste midden gezocht tussen flexibiliteit en zekerheid, door:
- Per focusgebied in de stad een kwaliteitsbeeld van de gewenste horeca te schetsen;
- Voor de onderscheiden focusgebieden naast kwalitatieve kaders ook -kwantitatieve parameters op te stellen aan de horecaontwikkeling (gedefinieerd in ontwikkelen, consolideren, terugdringen);
- Voor innovatieve en bijzondere concepten geen beperkingen op te leggen.

Dit richtinggevende kader geeft invulling aan de ambitie om de actuele vraag naar horeca te faciliteren, een kwaliteitsimpuls te geven aan de bestaande en nieuwe horeca en levert een bijdrage aan de doelstelling om te behoren tot de Top-10 van meest aantrekkelijke binnensteden van Nederland.

Toetsing
In het kader van de ladder onderbouwing voor horeca, retail- en hotelfuncties heeft er een toetsing

plaatsgevonden met het gemeentelijke beleid (Bijlage 4). Navolgend wordt de conclusie uit dit rapport beschreven.
Het Cobercoterrein is uniek industrieel Arnhems erfgoed. De ligging naast de John Frostbrug is ook van historisch belang. Dit in combinatie met de functiemix speelt een belangrijke rol in de toetsing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door deze context is het terrein voor een groot deel in staat een autonome vraag te creëren.
De indicatieve behoefte aan detailhandel voor de bewoners, gebruikers en verblijvers in het gebied is vrijwel geheel in lijn met de programmering. Omdat het detailhandelsvolume beperkt is, en zich primair richt op de bewoners en gebruikers van het Havenmeesterskwartier, is er geen sprake van negatieve effecten op de bestaande (en door de gemeente gekoesterde) hoofdwinkelstructuur. Bovendien voldoet het terrein aan de voorwaarde om een onderscheidend winkelaanbod toe te voegen en verhoogt deze toevoeging de kwaliteit van de leefomgeving van inwoners van het Nieuwe Kadekwartier.
Ondanks de relatief hoge horecadichtheid in Arnhem is er marktruimte voor het realiseren voor het beoogde programma aan horeca (restaurants, cafés e.d.). De gemeente Arnhem hanteert een aantal spelregels om bijzondere concepten te toetsen: 'Grand cru'. Indien een concept aan één van de achttal regels voldoet, kan deze als bijzonder concept worden aangemerkt. Hoewel het nog niet bekend is welk concept landt, is een aantal criteria ook gebaseerd op de locatie.
Het realiseren van horeca, mits wordt voldaan aan het concept 'Grand cru,' zal het Arnhems erfgoed Cobercoterrein toegankelijker maken door een extra bezoekreden toe te voegen. Daarnaast verbindt het Cobercoterrein het Nieuwe Kadekwartier met het centrum, waardoor het ruimtelijk gezien een strategische sleutelfunctie speelt.
Er is een zekere uitbreidingsruimte voor hotels in de gemeente Arnhem. De marktruimteberekening tot 2030 is onder invloed van Corona ingedeeld in een minimumprognose en een maximumprognose. In de minimale behoefteberekening zijn er circa 5 hotelkamers bovenop de bekende zachte plancapaciteit beschikbaar. In de maximale behoefteberekening zijn is er tot 2030 ruimte voor 188 kamers. De kans is dus groot dat het boutiquehotel met 25 kamers op het Cobercoterrein ruim past binnen de behoefte. In de minimale prognose past deze alleen niet vanwege de zachte plancapaciteit in de Koepelgevangenis, die nog niet in een onherroepelijk plan is vastgelegd. De kwalitatieve onderbouwing van het boutique hotel is echter minstens even belangrijk. Het past in het gemeentebeleid waarin ruimte bestaat voor hotels in het luxere segment. Daarnaast beschrijft het beleid dat hotels met een unieke signatuur in hoge mate in staat zijn autonome vraag te creëren. Met de industriële uitstraling en een functiemix heeft het Cobercoterrein extra ingrediënten in huis om deze autonome vraag te creëren. Ook voor de hotelfunctie raden wij aan zoveel mogelijk te sturen op de 'Grand cru'-uitgangspunten.
Op basis van de ladder onderbouwing voor horeca, retail- en hotelfuncties kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de visie van de gemeente op detailhandel en horeca.

3.6.2 Coffeeshopbeleid

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

Toetsing
Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen coffeeshops toe.

3.6.3 Prostitutiebeleid

In de nota 'Van Rood naar Groen Arnhemse Prostitutie op weg naar normalisatie (2000)' is het Arnhems prostitutiebeleid vervat. De opheffing van het wettelijke bordeelverbod per 1 oktober 2000 was aanleiding voor het opstellen van dit beleid. Dit beleid is nog steeds van kracht.
Ten aanzien van de raamprostitutie, overige seksinrichtingen en de tippelprostitutie voert het gemeentebestuur van Arnhem een actief vestigingsbeleid.
Het actief vestigingsbeleid bestaat uit de volgende elementen:
- concentratie van de raamprostitutie op één plek;
- het aan een maximum binden van het aantal ramen en werkplekken (120 en dat is een halvering van het aantal ramen en werkplekken ten opzichte van de voormalige raamprostitutielocatie in het

Spijkerkwartier);
- het aan een maximum binden van het aantal overige seksinrichtingen op 8 in heel Arnhem, waarbij – overgangsrechtelijke situaties uitgezonderd - in elke wijk (CBS- wijkindeling) maximaal 1 seksinrichting gevestigd mag zijn, ook worden hierbij beperkingen toegepast;
- concentratie van de tippelprostitutie.

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

Toetsing

Dit bestemmingsplan laat binnen het plangebied geen seksinrichtingen toe.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

4.1 Inleiding

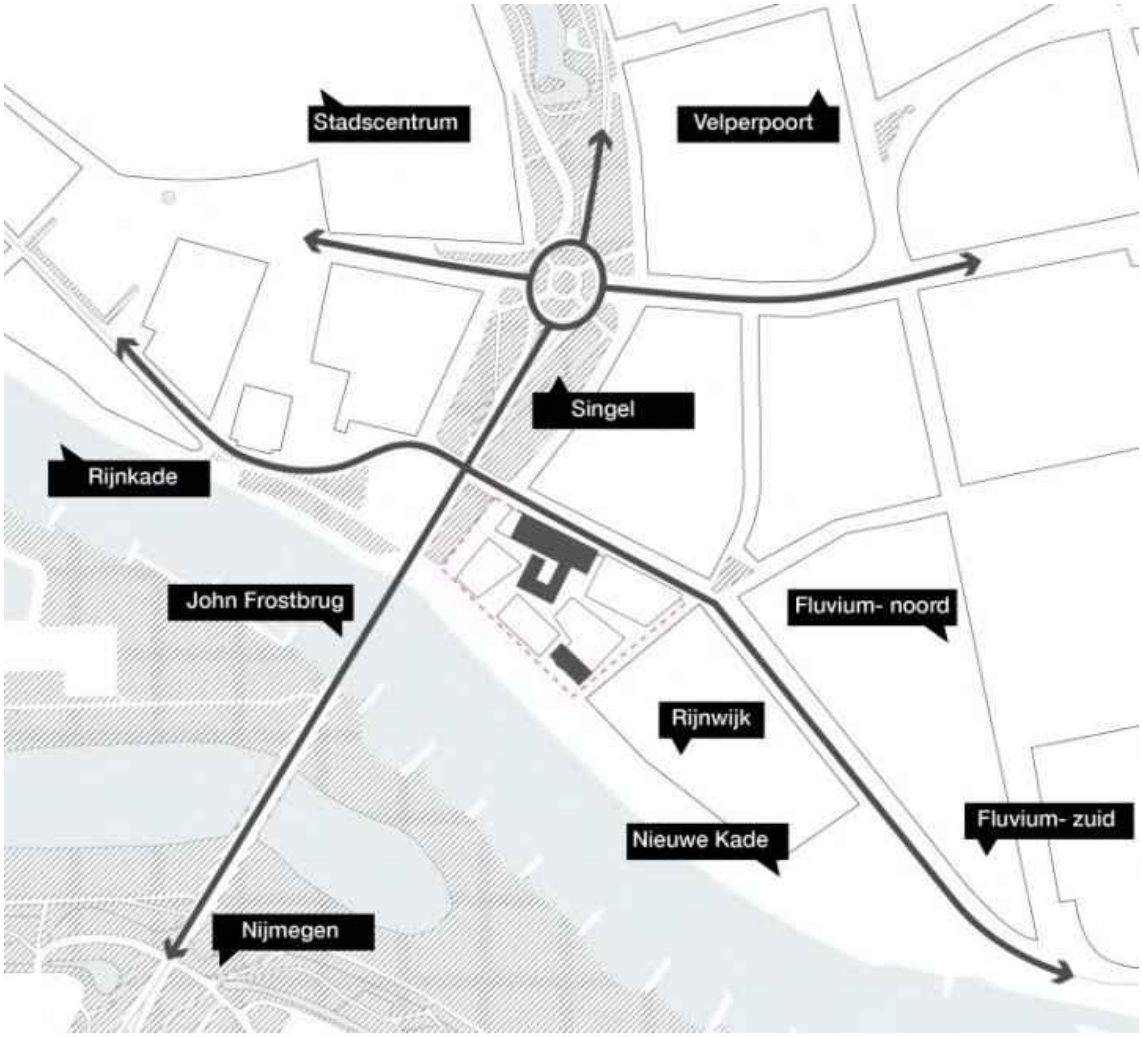
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling binnen het plangebied. Voor de ontwikkeling van het plangebied is op basis van een Kaderstellend Masterplan het stedenbouwkundig plan opgesteld. Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige Cobercoterrein is een zogeheten Kaderstellend Masterplan opgesteld. Het Masterplan doet uitspraken over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Cobercoterrein. Deze komen in dit hoofdstuk verder aan de orde en zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.
Het Kaderstellend Masterplan is op 5 maart 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem en vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij het KMP maar wijkt op enkele ondergeschikte onderdelen af. Het Q-team heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan en de ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het KMP.

4.2 Kaderstellend Masterplan

4.2.1 Analyse omgeving en plangebied

De omgeving

Het plan voor de herontwikkeling van het voormalige Cobercoterrein staat niet op zichzelf. Een analyse van de omgeving heeft aan de basis gelegen van de planvorming voor het plangebied.
Binnen het Nieuwe Kadekwartier zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden waaronder het voormalig Cobercoterrein (De Melkfabriek), Havenmeesterskwartier en Fluvium. Stuk voor stuk zijn deze deelgebieden relatief beperkt van omvang en liggen ze ingeklemd tussen een bestaand bedrijventerrein, de binnenstad en de Rijn. Onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.



Ligging plangebied in relatie tot omgeving (bron: Kaderstellend Masterplan, De Melkfabriek)

De geïsoleerde ligging en de kleine omvang van de deelgebieden vraagt om een duidelijk overkoepelende visie om tot een prettig bewoonbaar stadsdeel te komen. Ruimtelijke samenhang en functionele interactie tussen de deelgebieden zijn daarbij essentieel. Doel is dat Cobercokwartier samen met Fluvium en Havenmeesterskwartier een samenhangende wijk gaat vormen. De deelgebieden aan de Nieuwe Kade, de Westervoortsedijk en de Badhuisstraat worden wat betreft de beeldkwaliteit ook op elkaar afgestemd. Ook in architectuur, korrelgrootte, hoogte en sfeer van de openbare ruimte vertonen ze in de toekomst samenhang op de schaal van de stad en de buurt/kwartier. Het gaat om een afwisseling van straten, pleinen en bouwblokken. In het Kaderstellend Masterplan zijn, rekening houdend met de ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied, hiervoor de uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd.

De verkeersstructuur rondom het gebied bepaalt de sfeer en de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de omgeving van het gebied. Aan de vier zijden van de locatie kent het plangebied een geheel eigen beleving vanwege deze verkeersstructuur. De structuur typeert zich in deze omgeving door een sterke oostwestgeleiding van het stadsverkeer en een noord-zuidgeleiding van het wijkverkeer. Het gebied wordt aan twee zijden begrensd door stedelijke verkeersaders, te weten de Westervoortsedijk en de Nijmeegseweg / John Frostburg.

De John Frostbrug vormt een provinciale ontsluitingsweg van Arnhem-Noord naar Arnhem-Zuid. De voet van de John Frostbrug heeft een groene uitstraling, maar mist voor voetgangers een functionele verbinding van oost naar west. Daarbij is de gebruikskwaliteit van het Oostpark zeer laag te noemen. Er zijn geen aanleidingen voor verblijf en gebruik van de openbare ruimte. Vanuit het noorden vindt, door de gesloten bebouwingswand langs de Eusebiusbuitensingel, een heldere fysieke én visuele geleiding plaats richting de Rijn. Bezoekers van de stad, die aanrijden vanuit Arnhem-Zuid, ervaren halverwege de brug een fraai zicht op het stadsfront met aan de rechterhand De Melkfabriek en haar schoorsteen als markant element.

De Westervoortsedijk aan de noordzijde is een intensief gebruikte verbinding tussen het stadscentrum en oostelijk Arnhem en de A12. Enkele jaren geleden is deze volledig vernieuwd om te komen tot een groene en eenduidige entree tot de stad door het toekomstige Nieuwe Kadekwartier. Kenmerkend zijn de lange lijnen begeleid door bomenrijen, het scheiden van voet-, fiets- en gemotoriseerd vervoer. De (toekomstige) bebouwing langs de Westervoortsedijk zal een geleidend front vormen langs de voormalige fabriek en de toekomstige nieuwbouw.
Aan de oostzijde van het gebied vormt de Badhuisstraat de grens. Deze weg is in het stedenbouwkundig plan Centrum-Oost aangewezen als ruime verbindingsroute van de Verschuerwijk naar de Rijn. Een nadrukkelijke wens vanuit de ontwikkeling van het Nieuwe Kadekwartier is om deze verbinding van een breed straatbeeld door te trekken langs het voormalige Cobercoterrein. Een begeleidende bomenrij aan twee zijden van de straat biedt hiertoe een middel.
De Nieuwe Kade scheidt het plangebied fysiek van de Rijn. Het is de historische ontsluitingszijde van het voormalige Cobercoterrein. Met een hoge én lage kade ontbreekt, ondanks de nabijheid van de Rijn, een visuele verbinding vanuit het plangebied. De hoge kade wordt binnen het Nieuwe Kadekwartier via één principe ontworpen en vormt voor fietsers en voetgangers de verbinding van dit stadsdeel naar het centrum.
Rondom het plangebied is een diversiteit aan functies gelegen. Ten noorden van het terrein is een gemêleerd programma aanwezig met onder andere het gemeentelijk stadskantoor en een kantoor van Rijkswaterstaat. Deze zijn de afronding van de voormalige kantoorwand langs de Eusebiusbuitensingel. Sinds enkele jaren wordt langs deze singel bebouwing getransformeerd naar woonfunctie. Ingeklemd tussen deze bebouwing en de naastgelegen Verschuerwijk ligt de trolleybusremise. De Verschuerwijk heeft een kenmerkende opzet van een binnenhof met daaraan een dubbele rij bebouwing welke zich zowel naar binnen als naar buiten richt en zo tweezijdig een vriendelijk gezicht heeft. Ten oosten van het plangebied staat de komende jaren een grootschalige transformatie op de planning. Het nu aanwezige bedrijventerrein wordt getransformeerd tot woongebied met een diversiteit aan grondgebonden woningen, appartementen en wijkvoorzieningen. Westelijk van het plangebied ligt de binnenstad van Arnhem. In de Zuidelijke Binnenstad vindt op dit moment een omvangrijke herontwikkeling plaats waarbij de verbinding met de Rijn wordt versterkt, culturele functies, nieuwe woonmilieus en een aantrekkelijke openbare ruimte worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundige structuur omgeving plangebied (bron: Kaderstellend Masterplan, De Melkfabriek)

Voorgaande beschrijving geeft aan dat het plangebied is gelegen in een gevarieerde omgeving, zowel wat betreft de voorkomende functies als de verschijningsvorm van de bebouwing. Duidelijk is evenwel wel dat het multifunctionele karakter van de binnenstad oostwaarts langzaam overgaat in een monofunctioneler woongebied. Ook de bebouwingshoogte en de zogeheten 'korrelgrootte' neemt af naarmate men verder van het stadscentrum af komt.

Het plangebied
Naast de karakteristieken van de directe omgeving van het plangebied, vormt ook de huidige inrichting van het plangebied een belangrijk aanknopingspunt voor de toekomstige inrichting van het plangebied. De aanwezigheid van een voormalig fabriekscomplex en de wens tot het behoud van de essentiële onderdelen ervan is bepalend geweest voor het Kaderstellend Masterplan dat voor de herontwikkeling is opgesteld. Het Masterplan gaat nadrukkelijk uit van een situatie waarin oud en nieuw op een interessante en aantrekkelijke manier samengaan. Om die reden zijn de anno 2021 nog aanwezige spoel- en flessenloods, de vulhal, de roomafdeling, het laboratorium en het ketelhuis met schoorsteen opgenomen in het plan. Ook het Entreegebouw, de oorspronkelijk hoofdentree van de kantoren, blijft behouden.

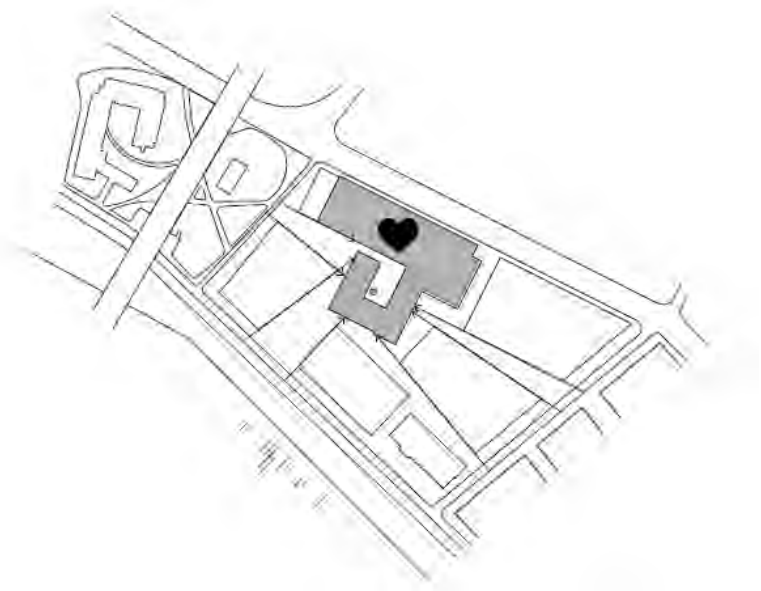
4.3 Stedenbouwkundig plan

4.3.1 Speerpunten

Het planconcept is opgesteld aan de hand van 5 speerpunten die volgen uit het Kaderstellend Masterplan. Deze zijn nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan:
1. Erfgoed als hart
2. Reek van openbare ruimtes
3. Samenhang met de omgeving
4. Groen en klimaatadaptief
5. Eenheid en diversiteit

De 5 speerpunten worden navolgend in de subparagrafen nader toegelicht.

Ergoef als hart
In het Cobercokwartier vormt het verleden de onderlegger voor de hoofdstructuur van het nieuwe gebied. De opzet van het oude fabriekscomplex is de weerslag van een in zichzelf gekeerd productieproces. Op dit principe borduurt het plan voort. De gerichtheid naar binnen is behouden. Dat zie je aan de oriëntatie van de functies in de fabriek, welke zich voegen naar binnen, zowel binnen de bebouwing als richting het Cobercoplein. Zo ontstaat een wereld op zichzelf die qua sfeer, zowel in stedenbouw als in openbare ruimte, doet denken aan het eigenzinnige karakter van het voormalige fabrieksterrein.
De Melkfabriek wordt hét kloppend hart van deze nieuwe woonwijk. Door de fabriek in te vullen met aansprekende publieke functies wordt zij voor een zo groot mogelijk publiek toegankelijk. De markante schoorsteen vormt het baken van het kwartier. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict. Om die zichtlijnen heen schikken we de nieuwbouw.



De Melkfabriek als hart van het Cobercokwartier (bron: Bijlage 2)

Reeks van openbare ruimtes

Een reeks van vier pleinen, het vernieuwde Singelpark en het waterfront aan de Rijn zijn in beeld familie van elkaar en hebben een industrieel karakter. Ze vormen een interessante reeks van openbare ruimtes. Subtiele verschillen in functie en gebruik uiten zich in materialisering en groen. De pleinen functioneren als verblijfsplekken voor bewoners en bezoekers. De materialisering laat op subtiele wijze sporen zien van het vroegere leven van de industrie en geeft zo een kijkje in de geschiedenis van het Cobercokwartier. De straten en stegen sluiten in sfeer aan op de openbare ruimtes, waardoor er een stedelijk woongebied ontstaat, doordesemd van hoogwaardige materiaalgebruik en groen. Het plein aan de Rijn verwijst naar de vroegere ontsluiting voor (vracht) verkeer richting het water.



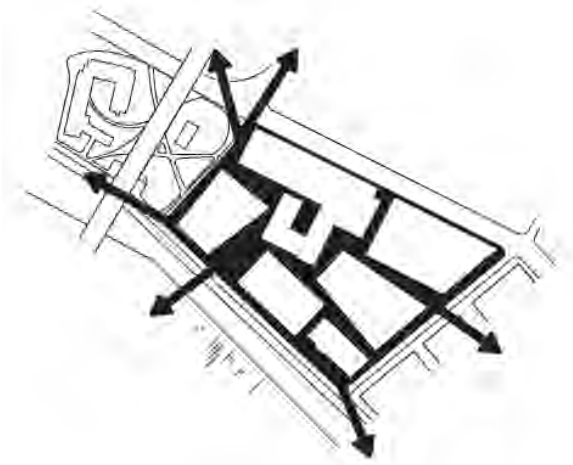
Vier verblijfspleinen (bron: Bijlage 2)

Nergens zijn meer afgesloten binnengebieden te vinden. De open structuur van het plan verbindt deze met elkaar en met de Rijn. De pleinwanden worden bewust vormgeven als schuine lijnen richting de bestaande fabriek en de schoorsteen. Op deze manier ontstaat er visueel een interessant spanningsveld. We plaatsen de fabriek als het ware op een voetstuk, waardoor hij als identiteitsdrager

van de wijk nog meer beleefbaar wordt. Door het wijd uitlopen van de pleinen naar de randen ontstaat bovendien een uitnodigende sfeer. Hier zoeken we bewust het contact op met de omgeving van het Cobercokwartier. Via schegvormige pleinen en straten aan de randen worden bezoekers dit eigengereide stukje stad binnengetrokken.

Samenhang met de omgeving

Het Cobercokwartier vormt met haar ligging tussen het Arnhemse stadscentrum, de woonwijken buiten de singel en de Rijnkade een belangrijk schakelstuk in de stad. Het nieuwe kwartier zal zich zowel meten aan een hoogstedelijk en divers milieu aan de westzijde, als aan een laagstedelijker woonmilieu aan de oostzijde. Het stedenbouwkundige model waarvoor is gekozen maakt het mogelijk om de aansluitingen nauwkeurig te kunnen maken. Het model heeft een diversiteit aan stedenbouwkundige korrels die variëren van een eengezinswoning tot een hoog appartementengebouw. Het gericht maken van keuzes helpt daarbij, bijvoorbeeld over type architectuur, de bouwblokgrootte, de hoogte van gebouwen en functies of waar welk slag korrel te positioneren.
Het ontwerpen in samenhang met de omgeving vindt plaats in goede balans met het zorgdragen voor voldoende afwisseling in stedenbouw en architectuur in het Cobercokwartier zelf. Ten gunste van het maken van goed werkende gemeenschappen is ook hier variëteit te vinden in woontypen en architectuur. De sfeer van het naar binnen gekeerde binnengebied geeft de plek eigenheid en geeft het kwartier haar eigen identiteit. Aan de randen wordt de verbinding met de omgeving weer opgezocht. De overwegend stevige bebouwing aan de noord-, west- en zuidrand staat in contrast met de informelere binnenwereld van het gebied met kleinere korrel. De Badhuisstraat is een mix van beide.



Verbindingen met de omgeving (bron: Bijlage 2)

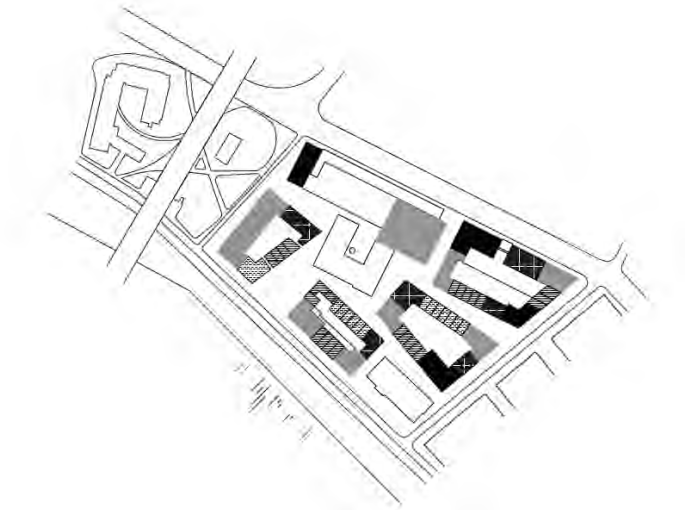
Door het aanbrengen van een hoogteaccent op de hoek van de Westervoortsedijk en Ooststraat reageert het plan op de bebouwing aan de singel en de toren van het stadskantoor. Het accent versterkt daarnaast de zichtbaarheid van het Cobercokwartier vanuit de stad. De hoek van de Ooststraat met de Nieuwe Kade vraagt om bijzondere aandacht. Voor het verkeer dat onder de brug doorkomt en via de Singel van de brug afkomt is dit de eerste ontmoeting met het gebied.
In functie vindt een duidelijk onderscheid plaats van een gemengd programma ten westen van de fabriek en een woonprogramma in het oostelijk gedeelte, aansluitend op het toekomstige Nieuwe Kadekwartier. In bebouwingsstructuur worden deze twee stadsdelen verbonden door straten op elkaar aan te laten sluiten. Daarmee wordt niet letterlijk bedoeld dat straten tegenover elkaar moeten liggen. Bajonetaansluitingen of verspringingen zijn ook mogelijk. Aan de Rijnkade verrijken een route voor langzaam verkeer, pleinen en verblijfsplekken zowel het Cobercokwartier, als het aangrenzende Nieuwe Kadekwartier.

Groen en klimaatadaptief

Cobercokwartier wordt een groen, duurzaam en klimaatadaptief gebied. Groen en water zitten in het DNA van het plan. De openbare ruimte wordt groen ingericht, zowel de pleinen als de binnenstraten. Een uitgebreid groenplan met ook ruimte voor groen op de daken draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in de stad en biedt nestgelegenheid voor vogels en insecten. Daarnaast worden tuinen in de volle grond aangelegd en is aan de voorkant van de woningen ruimte voor geveltuinen.
Door gescheiden afvoer van afval- en hemelwater wordt de druk op het riool verlaagd. Door water te laten

infiltreren, lokaal te bergen en (zichtbaar) af te voeren maken we Coberco 'rainproof '. Hemelwater kan bovendien hergebruikt worden voor irrigatie, om kostbaar drinkwater te besparen. De zichtbaarheid van hemelwaterafvoer op maaiveldniveau draagt bij aan bewustwording en beleving van circulaire principes.

Eenheid en diversiteit
De nieuwbouw op het Cobercokwartier kenmerkt zich door een grote diversiteit en afwisseling in gebouw- en woningtypes en korrels. Daarmee ontstaat een levendig straatbeeld en voorkom je eenduidige zones. Het Cobercokwartier wordt een woonomgeving waarbij verschillende doelgroepen elkaar aanvullen op het gebied van woonwensen, gebruik van de openbare ruimte en ruimtevraag. Door contrastrijke architectuur toe te passen, zullen de verschillende doelgroepen zich kunnen herkennen in en zich eigenaar voelen van hún stukje woonomgeving. Er wordt bewust variatie gezocht in type korrels en het naast elkaar positioneren van hetzelfde type wordt vermeden. Door de grote variatie in korrel is het van belang dat de architectuur van de korrel helder en eenduidig is. Contrasten horen tussen de korrels en niet binnen de korrel. De korrels vinden eenheid binnen de architectuurstijl, gevelopbouw en materiaalkeuzes. Daarbij komen de diverse korrels verspreid over het terrein terug waardoor herkenning en samenhang binnen de wijk wordt gewaarborgd. Binnenterreinen van de gesloten bouwblokken moeten voldoende lucht, licht en kwaliteit hebben.

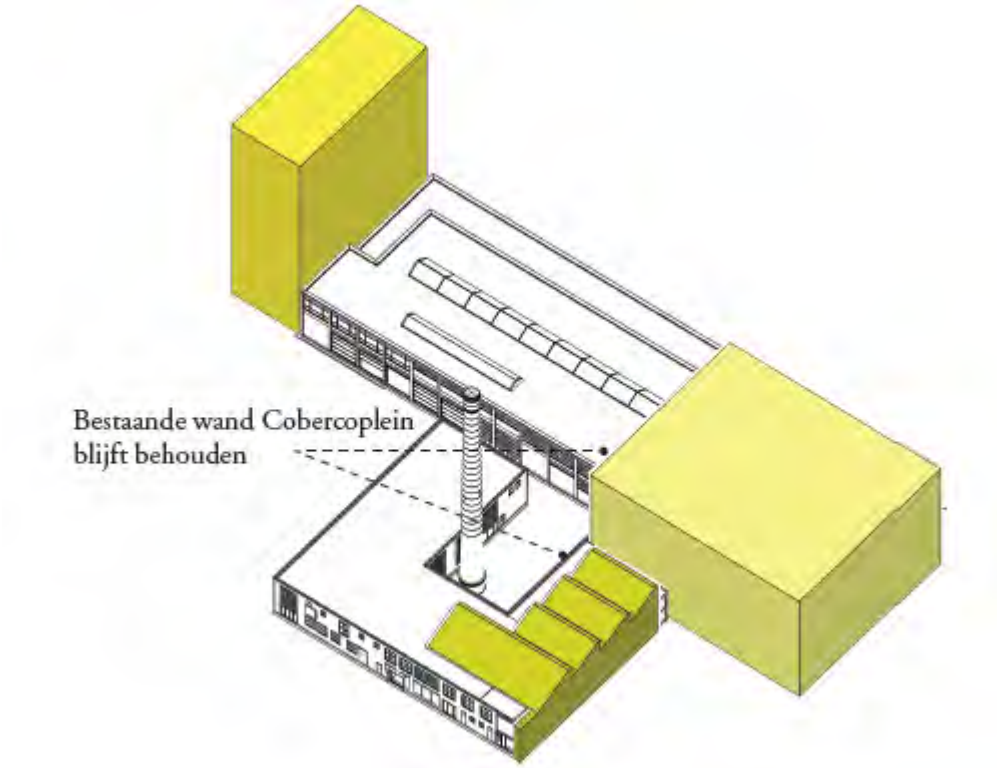


Diversiteit en afwisseling in gebouw- en woningtypes en korrels (bron: Bijlage 2)
Omdat de diversiteit een duidelijke drager van de identiteit van het Cobercokwartier is, zal de hoge mate van afwisseling zowel aan de randen als in het gebied worden ervaren, steeds in balans met het vinden van de samenhang met de omgeving. De diversiteit zal daarnaast de sociale cohesie in het gebied versterken.

4.3.2 Planbeschrijving

4.3.2.1 Fabrieksensemble
Het ensemble bestaat uit de melkfabriek, het kopgebouw, de nieuwe vulhal en het entreegebouwtje. De nieuwe Melkfabriek wordt het centrale hart van het Cobercokwartier. Door de fabriek in te vullen met nieuwe publieke functies wordt zij voor een zo groot mogelijk publiek toegankelijk. De schoorsteen vormt vanuit de stad het herkenbare baken van het Cobercokwartier. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict. Om die zichtlijnen heen wordt de nieuwbouw vormgegeven. Nieuwe toevoegingen zullen logisch onderdeel uitmaken van het bestaande ensemble en zullen zich voegen binnen de bestaande karakteristiek. De bouwhistorische rapporten van de Melkfabriek en Van Ginkel zullen als startpunt dienen van het ontwerp. De bebouwing verstrekt de industriële gebiedsidentiteit door in positionering, materiaalgebruik en vormentaal de relatie met het bestaande erfgoed aan te gaan. De beeldkwaliteit van het erfgoed, de grove vormen en duidelijke lijnen komen terug in nieuw vastgoed met een stoer karakter. Het erfgoed wordt daarbij in acht genomen.
In de laatste jaren zijn er delen van de fabriek gesloopt waardoor er aan de oostzijde delen ontbreken. De toevoegingen worden zorgvuldig naast het bestaande volume geplaatst of erin gepast. Het Kopgebouw wordt bijgevoegd. De nieuwe Vulhal respecteert de setback aan de zijde van de

Westervoortsedijk.
De bestaande sheddaken en structuur in het deel dat tot loftwoningen wordt getransformeerd worden waar mogelijk behouden.
In de architectuur is een mate van contrast met het bestaande mogelijk. Wel wordt inspiratie gezocht in de beeldbepalende elementen van de bestaande fabriek.
Navolgende afbeelding toont het fabrieksensemble (excl. entreegebouwtje) met de nieuwe toevoegingen (gele delen).



Fabrieksensemble (bron: Bijlage 2)

Het Van Ginkelgebouw aan de zuidoostzijde van het plangebied is in de oorlog grotendeels verwoest en volgens oorspronkelijke plannen herbouwd. Deze historische bebouwing blijft behouden en kan getransformeerd worden tot een restaurant/café met terras aan het water eventueel aangevuld met een boetiquehotel of een short-/longstay programma. Ook andere scenario's zijn denkbaar. Zo kan een deel door (creatieve) bedrijven worden gebruikt.

4.3.2.2 Nieuwbouw

Rondom het fabrieksensemble liggen een viertal woonplots, met elk een diversiteit aan woontypen en functies. De randen van de plots maken de contouren van het plan. Schegvormige plots zorgen voor zichtassen richting de schoorsteen. Ieder gebouw binnen het plot maakt contact met de openbare ruimte eromheen door de positionering van entrees en een alzijdige vormgeving van gebouwen. In onderstaande kaart is de proefverkaveling in een maaiveldtekening weergegeven.
Navolgende afbeelding toont de beoogde situatie.



Situatietekening (bron: Bijlage 2)

De plots met nieuwbouw huisvesten voornamelijk woningen. Woningbouw wordt in een grote diversiteit aan categorieën gerealiseerd. Zo komen er studio's voor studenten, appartementen voor starters, grondebonden woningen met tuin voor onder andere stadsbewoners. Het kwartier biedt ook unieke woningen vanwege hun ligging aan de Rijn, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Er worden woningen in een uiteenlopende prijsstelling gerealiseerd, van goedkope koop- en/of huurappartementen tot zeer grote stadsvilla's. Deze mix aan woningtypes zal leiden tot een zeer diverse bewonersdoelgroep.

De diversiteit in typologieën en bouwblokken vertaalt zich naar een variëteit in bouwhoogtes. Grondgebonden woningen variëren van twee tot vier lagen, en appartementengebouwen variëren tussen vijf en tien bouwlagen. Naast elkaar gelegen korrels hebben nooit dezelfde hoogte, maar maken minimaal één laag verschil. Hierdoor wordt de korrel in het straatbeeld goed zichtbaar.

Op vijf plekken in het plan ligt een hoogteaccent. Deze zijn rondom de fabriek met zijn hoge schoorsteen geplaatst en ondersteunen in het centraal stellen van de Melkfabriek.

Om dynamiek en eenheid te creeëren wordt voor het hoogteaccent aan de Westervoorstedijk ten oosten van de fabriek een setback opgenomen. De hoogte van de setback is gerelateerd aan de bestaande hoogte van de fabriek. Daarmee reageert de nieuwe bebouwing op de bestaande bebouwing.

In de overige bouwblokken is ter plaatse van de hoogteaccenten ook een setback beoogd waarmee aangesloten wordt op de bouwhoogtes van naastgelegen bebouwing.

Voor de eerste bouwlaag van de bebouwing in het plangebied wordt gestreefd naar een minimale bouwhoogte van 3,5 meter. Uitzondering hierop zijn enkele gebouwen of delen van gebouwen waar dit bouwtechnisch niet mogelijk is (bijvoorbeeld ter plaatse van de loftwoningen) of niet wenselijk is in verband met de beoogde functie.

4.3.2.3 Openbare ruimte

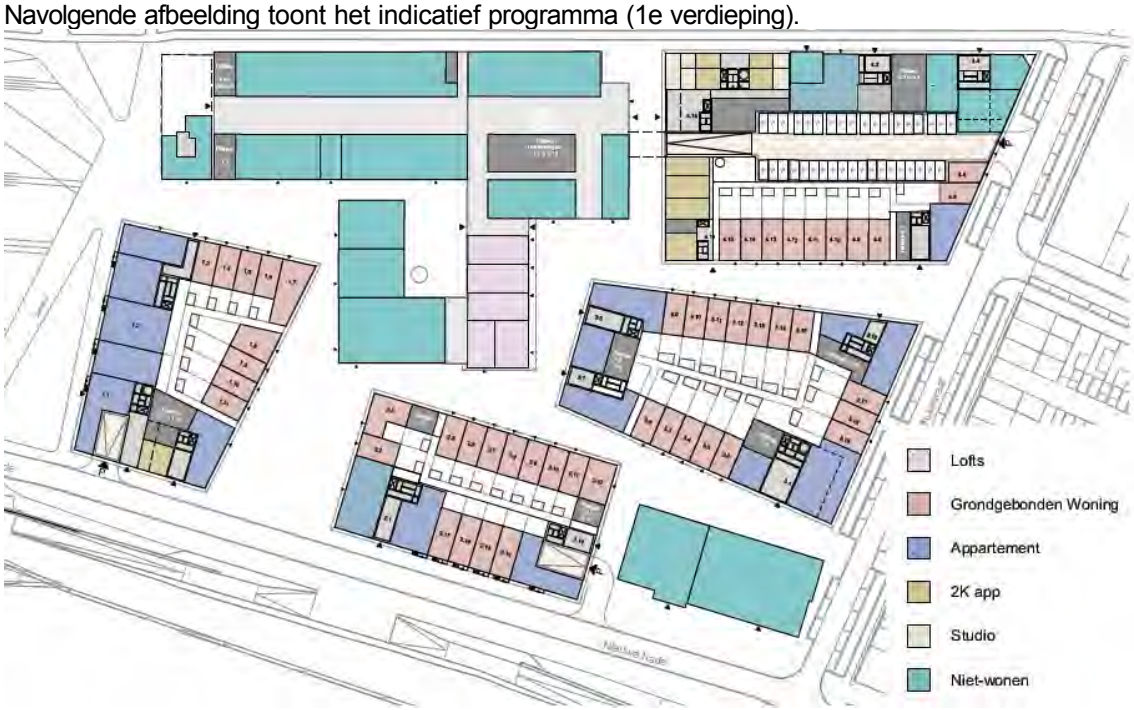
De inrichting van de openbare ruimtes hebben een groen karakter en zijn ingericht ten behoeve van langzaam verkeer. Dit levert een prettige leefomgeving op buurtniveau op die sociaal en duurzaam is. Pleinen, parken en straten worden ingericht met zitelementen en een gevarieerd assortiment bomen en stuiken. Een dunne scheiding tussen openbaar en privé en variatie in anonimiteit kan zorgen dat bewoners de straat eerder als verlengde van hun woonhuis of werk ervaren.

Door spannende routes en zichtlijnen te creëren worden mensen uitgenodigd om in de openbare ruimte

te bewegen of te verblijven.

4.3.2.4 Programma

Het gebied zal, mede door het industrieel erfgoed dat de locatie kenmerkt, transformeren naar een mixed-use woon-werkgebied met woningaanbod. In totaal zullen max 311 woningen worden gerealiseerd in het Cobercokwartier. In het Cobercokwartier komt een mix van grondgebonden woningen en appartementen in verschillende categorieën die het wonen in het stedelijk (centrum-)gebied in Arnhem versterkt.
Het stedenbouwkundig plan voorzien in drie- en vierlaagse grondgebonden woningen met een eigen tuin, zoveel als mogelijk in de 'volle grond'. Dit om het klimaatadaptieve karakter van het Cobercokwartier te versterken. De stadswoningen zijn ook nog eens zo in te delen, dat aan huis gebonden beroepen zeer goed mogelijk zijn. Ook worden in het bestaande erfgoed zogenaamde loft-ateliers gerealiseerd. Deze woningen kenmerken zich door de vrij indeelbare ruimten met veel lichtinval. Deze loft-ateliers zijn direct verbonden met de Melkfabriek en het Buurtplein. Een heerlijke plek om te wonen én een atelier te hebben of om een wat grotere werkruimte te creëren die verbinding heeft met zowel de Melkfabriek als de levendige buurt.
De appartementen zijn er in veel verschillende categorieën van ca. 30 m² tot meer dan 200 m². Zowel studenten als starters kunnen hier straks wonen. Ook het middensegment wordt vertegenwoordigd, naast een ruime keuze in het hogere segment. Een kans om verschillende doelgroepen aan het gebied te binden, maar ook om doelgroepen voor de stad te behouden.
Met dit ruime programma aan appartementen is het Cobercokwartier ook aantrekkelijk voor ouderen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken en graag dicht bij de voorzieningen van het Cobercokwartier en het centrum van Arnhem willen wonen.
Navolgende afbeelding toont het indicatief programma (1e verdieping).



Indicatief programma, 1e verdieping (bron:Bijlage 2)

4.3.2.5 Conclusie

Met de herontwikkeling van het voormalige Cobercoterrein in het Nieuwe Kadekwartier wordt een goede overgang gerealiseerd van de binnenstad naar het oostelijk gelegen woongebied. Het verbindt de stad met de Rijn en zichtlijnen borgen de zichtbaarheid van De Melkfabriek vanuit alle kanten van de stad. In morfologie, hoogte en type bebouwing, waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied en haar bebouwing, komt deze zichtbaarheid tot uiting. Met het plan wordt de oude Cobercofabriek behouden voor de toekomst en wordt verder verval voorkomen. Dit hergebruik van bestaande gebouwen past bij de gemeentelijke doelstellingen wat betreft duurzaamheid. Met een mix aan woningtypen (studentenwoningen, appartementen, lofts en woningen met een tuin) zorgt De Melkfabriek voor een wezenlijke bijdrage aan de woningbouwopgave van de stad. Aanvullende commerciële voorzieningen en een levendig openbaar gebied zorgen voor een prettig stedelijk woon- en werkmilieu in de nabijheid van de binnenstad, dat toegankelijk en beleefbaar wordt voor zowel bewoners als bezoekers. Met het geboden programma wordt recht gedaan aan het karakter van Arnhem als creatieve stad met ruimte voor innovatie en ondernemerschap.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Behoefte

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en 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.
Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.
Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader gedefinieerd. In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen'.
Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Onderzoek
In een separate memo is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bijlage 5). De ladderonderbouwing voor horeca-, retail- en hotelfuncties is in een separate memo nader uitgewerkt (Bijlage 4). In de toets aan de Ladder is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte aan het in de regels van dit bestemmingsplan geboden programma. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Geluid

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

industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.
De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).
Voor het verlenen van een hogere grenswaarde is de nota 'uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde' van de gemeente Arnhem van toepassing.

Beleidsplan Geluid
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.

Het voormalige Cobercoterrein valt onder het gebiedstype 'stedelijke zone'. In dit gebied, gelegen in de directe nabijheid van belangrijke verkeersaders en goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) is sprake van een hoge mate van functiemenging. Binnen de stedelijke zone vindt verdichting plaats. Op buurtniveau vindt menging van (startende) winkels, ambachtelijke bedrijven, wonen, incidentele horecavestiging en drukke verkeerswegen plaats. Het gebied kan binnen de stad een functie vervullen als bron/concentratie voor arbeidsintensieve bedrijven. Er zijn kansen voor meervoudig grondgebruik. De algemene kwalificatie voor de geluidsambities in de stedelijke zone is 'overwegend lawaaiig'. Door drukke wegen is er sprake van hoge geluidsniveaus. De stedelijke zone is over het algemeen het meest lawaaiige gebied in de gemeente Arnhem. Daar staat tegenover dat, door de concentratie van de verkeersstromen, andere gebieden worden ontzien. De 1e -lijns bebouwing aan de verkeerswegen wordt blootgesteld aan hoge geluidsniveaus. Het achterliggende gebied kan overigens, bij aaneengesloten bebouwing, een stuk rustiger zijn.

De stedelijke zone kent een nog hogere dynamiek dan het centrum. De gemeente Arnhem heeft ervoor gekozen het verkeer te concentreren op hoofdverkeersaders, waarbij het (hoogwaardig) openbaar vervoer een belangrijke vervoersvorm is. Naast het verkeer vindt in het gebied veel bedrijvigheid plaats. Op grond van de Wet geluidhinder is klasse '-3 lawaaiig' hier de hoogst toegestane waarde. In uitzonderlijke gevallen wil de gemeente Arnhem hier woningen bouwen in de klasse '-4erg lawaaiig'. Zij doet dat echter alleen onder de volgende strenge voorwaarden:
- toepassing van dove gevels;
- toepassing van de systematiek van de Interimwet Stad en milieu;
- toepassing van uitgebreide akoestische compensatie;
- inachtneming van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Naast geluid van het wegverkeer worden woningen ook blootgesteld aan geluid van bedrijven in het gebied. Het gaat dan veelal om de achterkant van de woningen, waar een relatieve rust moet zijn. De ambitie –1, onrustig is met een goed stedenbouwkundig ontwerp haalbaar.

Onderzoek
Wegverkeerslawaai
Het plangebied bevindt zich tussen meerdere bestaande wegen. In de ruimtelijke procedure moet worden aangetoond dat het plan op het gebied van wegverkeerslawaai voldoet aan vigerende wet- en regelgeving. Indien het plan op het gebied van geluid niet voldoet aan deze wet- en regelgeving, moeten mogelijke maatregelen worden onderzocht. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Bijlage 6).

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de Rijnkade de geluidbelasting nergens hoger is dan de voorkeurswaarde.
Voor de overige wegen geldt dat een deel van de nieuwe woningen een geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB ondervindt:

1. De Badhuisstraat en de Nieuwe Kade geven een geluidbelasting van maximaal 58 en 55 dB respectievelijk op de nieuwe woningen. Wegens de gehanteerde maximum rijsnelheid van 30 km/u is het voor deze wegen niet wettelijk verplicht om de geluidbelasting te reduceren tot 48 dB. Een bronmaatregel in de vorm van stiller wegdek kan wel worden overwogen.
2. De Westervoortsedijk levert een geluidbelasting van maximaal 63 dB op de nieuwe woningen. De Eusebiussingel/Oranjewachtstraat geeft een geluidbelasting van maximaal 57 dB op de nieuwe woningen. Voor deze wegen stuiten aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren.
3. De Nijmeegseweg levert een geluidbelasting van maximaal 59 dB op de nieuwe woningen. Bron- en overdrachtsmaatregelen voor deze weg stuiten op overwegende bezwaren.

Voor de woningen met een resterende geluidbelasting hoger dan 48 dB dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Hogere waarden dienen per weg afzonderlijk te worden aangevraagd voor de Eusebiussingel/Oranjewachtstraat, voor de Nijmeegseweg en voor de Westervoortsedijk. In Hoofdstuk 3 Hogere waarden wet Geluidhinder van de regels van onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de hogere waarden die per gevel en per weg nodig zijn.
De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai in de plansituatie zonder maatregelen (maximaal 64 dB exclusief correctie) is hoger dan de ambitiewaarde (58 dB) en hoger dan de incidentele grenswaarde (63 dB) die de gemeente hanteert. De hoogste geluidbelasting vindt plaats op de woningen gelegen aan de Westervoortsedijk, aan de noordelijke zijde van het plangebied. Na toepassen van de mogelijke bronmaatregelen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen maximaal 63 dB exclusief correctie. Bij cumulatie met het industrielawaai vanwege de nabijgelegen busremise dan wel met het scheepvaartlawaai van scheepvaart op de Neder-Rijn en aan de Rijnkade, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting nog steeds maximaal 63 dB.
Het is aan het bevoegd gezag om te oordelen omtrent de aanvaardbaarheid van de geluidbelastingen in deze specifieke situatie. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het gestelde in afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Dit betekent dat de buitengevels voldoende geluid dienen te weren om te zorgen dat het geluidniveau binnen in de nieuwe woningen maximaal 33 dB bedraagt.

Het verkeersaantrekkende effect van het plan veroorzaakt een toename in verkeersintensiteiten op de Rietgrachtstraat. Deze stijgende verkeersintensiteiten veroorzaken een toename van 2 à 3 dB in de plansituatie ten opzichte van de huidige situatie op de bestaande woningen langs de Rietgrachtstraat. Geluidreducerende maatregelen zijn voor deze weg niet effectief (bronmaatregelen) danwel niet gewenst (overdrachtsmaatregelen). Het is aan het bevoegd gezag om te oordelen omtrent de aanvaardbaarheid van de geluidstoename in deze specifieke situatie en het treffen van maatregelen.

Rail
Ten noorden van het plangebied ligt een spoorlijnverbinding. Het plangebied is echter (ruim) buiten de wettelijke geluidszone gelegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Industrielawaai
In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar industrielawaai (Bijlage 7). Het akoestisch onderzoek naar industrielawaai omvat de geluidbelasting van de bestaande busremise aan de Westervoortsedijk en ook de nieuwe bedrijven binnen het plangebied.

Busremise
Uit de resultaten van de busremise blijkt dat op de toetspunten van de maatwerkvoorschriften in de

avondperiode een toename van 1 dB wordt berekend, waardoor de vergunde grenswaarde wordt overschreden. Dit komt doordat de nieuwbouw net iets dichterbij de busremise komt te liggen ten opzichte van de ten tijde van de maatwerkvoorschriften ingevoerde bebouwing.
Uit de resultaten van de busremise blijkt dat op de toetspunten van de maatwerkvoorschriften in de avondperiode een toename van 1 dB worden berekend, waardoor de vergunde grenswaarde wordt afschreden. Dit komt doordat de nieuwbouw net iets dichterbij de busremise komt te liggen ten opzichte van de ten tijde van de maatwerkvoorschriften ingevoerde bebouwing.
Verder komt uit het onderzoek naar voren dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de activiteiten van de busremise op de gevels van de nieuw te bouwen woningen op het Cobercoterrein ten hoogste 53, 50 en 45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de grenswaarden van 50, 45 en 40 dB(A), in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, zoals in het Activiteitenbesluit opgenomen. Als er naar het gemeentelijk beleid wordt gekeken dan kan wel worden voldaan aan de waarden van het gebiedsgerichte ambitieniveau (55, 50 en 45 dB(A), in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode). Tevens is een binnenwaarde van 35 dB haalbaar en kan tot maximaal 55 dB(A) een hogere waarde worden aangevraagd. Daarmee staan de berekende overschrijdingen een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen niet in de weg. Om de busremise niet te benadelen is een aanpassing van het maatwerkvoorschrift noodzakelijk.
Uit de resultaten van de busremise blijkt ook dat de berekende maximale geluidsbelasting ten gevolge van de activiteiten op de inrichting van de busremise op de gevels van de te ontwikkelen woningen ten hoogste 69 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt. Hiermee wordt in de dagperiode voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A), zoals in het Activiteitenbesluit is opgenomen. In de avond- en nachtperiode kan niet worden voldaan aan de grenswaarden van respectievelijk 65 en 60 dB(A). De overschrijding wordt veroorzaakt door vrachtwagenbewegingen (4 stuks) in de avond- en nachtperiode. De gemeente heeft hiervoor maatwerkvoorschriften opgesteld. Op 1 locatie worden de maatwerkvoorschriften met 1 dB(A) overschreden. Dit komt doordat de nieuwbouw net iets dichterbij de busremise komt te liggen ten opzichte van de ten tijde van de maatwerkvoorschriften ingevoerde bebouwing. Om de busremise niet te benadelen is een aanpassing van het maatwerkvoorschrift noodzakelijk.
Het equivalente geluidsniveau (LAeq) ten gevolge van indirecte hinder op de gevel van de nieuwbouwwoningen is ten hoogste 55 dB(A). Deze waarde is hoger dan de voorkeurswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) etmaalwaarde. De gemeente kan onder voorwaarde hogere waarden toelaten tot een hoogte van 65 dB(A) etmaalwaarde.

Nieuwe bedrijvigheid
De definitieve invulling van de bedrijfspanden is nog niet vastgesteld. Uitgangspunt in het onderzoek is dat de beoogde functies maximaal milieucategorie 2 zijn. Voor de woningen in plangebied is sprake van een gemengd gebied. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter voor milieucategorie 2. Middels aanvullend onderzoek kan worden bepaald of een categorie 2 bedrijf toelaatbaar is op deze locaties. Zonder aanvullend geluidonderzoek is het voor deze bedrijven enkel toegestaan om werkzaamheden te bedrijven die vallen onder milieucategorie 1.
Op dit moment is de definitieve invulling van het plangebied nog niet vastgesteld, met één uitzondering: in de bestaande fabriekshal, gelegen aan de noordelijke zijde van het plangebied, zal een fitnessruimte worden gerealiseerd aan de oostelijke zijde op de begane grond. Deze fitnessruimte valt onder milieucategorie 2. Binnen de VNG-richtafstand van deze fitnessruimte ligt ten minste één nieuwe woning.
De geluidbelasting vanwege de geveluistraling van de fitnessruimte is berekend op de nieuwe woningen. Uit de berekening blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 37 dB(A) bedraagt in zowel de dag- als de avondperiode. In de nachtperiode vinden geen activiteiten plaats. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode, zoals in het Activiteitenbesluit opgenomen. Voor de fitnessruimte zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Scheepvaart
Gesteld kan worden dat op de eerstelijns bebouwing van het Cobercoterrein de streefwaarde van de VNG-publicatie in de nachtperiode met circa 4 dB(A) wordt overscheden. De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geeft de mogelijkheid om gemotiveerd maximaal 5 dB(A) af te wijken van de streefwaarde. Op basis van het geluidbeleid van de gemeente Arnhem kunnen de berekende

geluidniveaus van 44 dB(A) in de nachtperiode voor woonbebouwing wel aan het gebiedgerichte ambitieniveau van 45 dB(A) in de nachtperiode voldoen. Op basis het geluidbeleid dat rekening houdt met de in de omgeving aanwezige bronnen kunnen de geluidniveaus ten gevolge van scheepvaart aanvaardbaar worden geacht.

Gecumuleerde geluidbelasting
De hoogste geluidbelasting vindt plaats op de woningen gelegen aan de Westervoortsedijk, aan de noordelijke zijde van het plangebied. Na toepassen van de mogelijke bronmaatregelen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen maximaal 68 dB exclusief correctie. Bij cumulatie met het industrielawaai vanwege de nabijgelegen busremise dan wel met het scheepvaartlawaai van scheepvaart op de Nederrijn en aan de Rijnkade, bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting nog steeds maximaal 68 dB.

Conclusie
Wegverkeerslawaai
Voor de woningen met resterend een geluidbelasting hoger dan 48 dB dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Deze hogere waarden zijn als regel opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen dient daarnaast aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het gestelde in afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Dit betekent dat de buitengevels voldoende geluid dienen te weren om te zorgen dat het geluidniveau binnen in de nieuwe woningen maximaal 33 dB bedraagt.

Industrielawaai
In de dag-, avond- en nachtperiode worden de grenswaarden op de gevels van de nieuwe woningen overschreden. De overschrijdingen staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Met maatwerkvoorschriften kan de gemeente ontheffing verlenen en onder voorwaarden kan de gemeente hogere waarden toelaten op de gevels tot een hoogte van 65 dB(A) etmaalwaarde.
Functie met ten hoogste milieucategorie 1 zijn toegestaan. Voor het toestaan van functies met milieucategorie 2 dient in een aanvullend geluidsonderzoek aangetoond te worden dat de functie een goed woon- en leefklimaat voor de woningen niet in de weg staat. De beoogde fitnessruimte vormt geen belemmering.

5.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit 2007
De Europese richtlijnen zijn geïmplementeerd in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer. Het doel van deze wetgeving is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.
Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

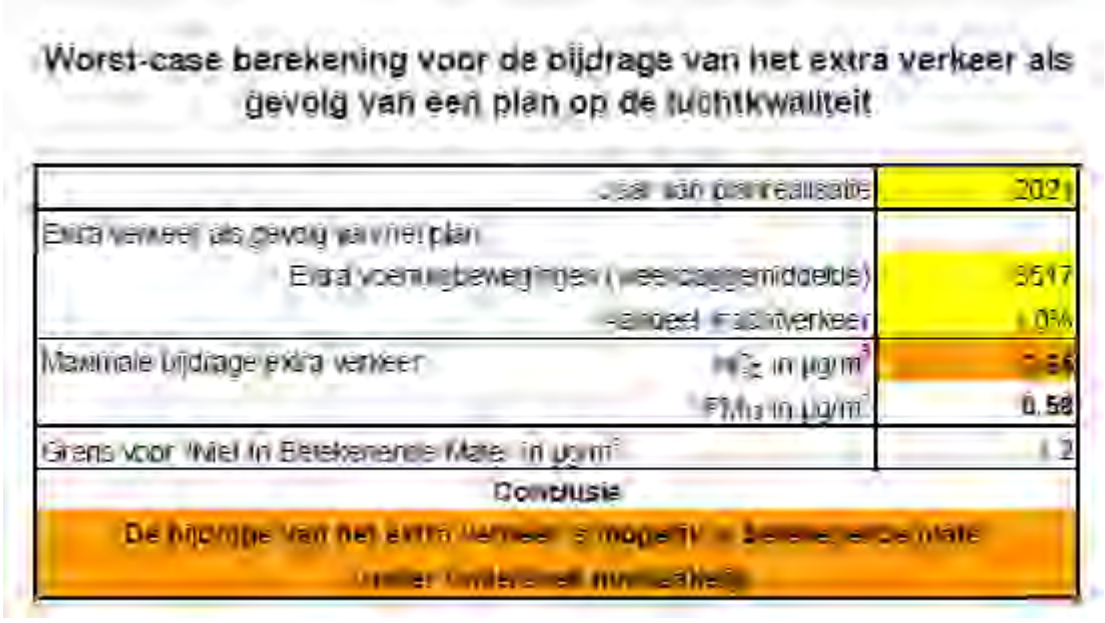
- PM10 (fijnstof)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
  2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO2 (stikstofdioxide)
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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.
In de wet zijn de grenswaarden ten opzichte van eerdere regelgeving zijn ongewijzigd gebleven, maar de wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term 'in betekenende

mate (IBM)' geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is in 2009 van kracht geworden.

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

Onderzoek
In het kader van een goede ruimtelijke ordening én omdat ook andere voorzieningen dan woningen worden gerealiseerd, is ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het plan op de (toekomstige) luchtkwaliteit in de omgeving (Bijlage 8).
Voor het bepalen van de projectbijdrage is gebruik gemaakt van de NIBM-tool (versie 06-04-2021). Deze tool berekend op basis van worst case uitgangspunten de projectbijdrage op basis van de ingevoerde verkeersgeneratie van het plan. Voor de verkeersgeneratie van het plan is uitgegaan van de gegevens die zijn opgesteld door Goudappel B.V. Deze bedraagt 3.517 vervoersbewegingen per dag (weekdaggemiddelde). Hierbij is voor de NIBM-tool een aantal worst-case aanname gedaan. Ten eerste is aangenomen dat 1% van de verkeersgeneratie bestaat uit vrachtverkeer. Ten tweede is het rekenjaar 2021 gehanteerd. En als laatste is voor concentratiebijdrage $PM_{2,5}$ aangenomen dat alle PM_{10} bestaat uit $PM_{2,5}$. Op basis van bovenstaande gegevens is de maximale bijdrage van het wegverkeer voor NO_2 2,7 µg/m^3, voor PM_{10} 0,6 µg/m^3 en voor $PM_{2.5}$ 0,6 µg/m^3.



Maximale concentratiebijdragen door verkeersgeneratie van het plan (NIBM-tool)

Voor de toetsing aan de grenswaarden zijn de maximale concentratiebijdragen ten gevolge van de verkeersgeneratie van het plan opgeteld bij de maximale huidige concentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. In onderstaande tabel zijn de gesommeerde jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven. Het betreft hier dus de achtergrondconcentraties inclusief de concentratiebijdrage van het lokale wegverkeer (huidig + plan).

	Grens-waarde	Concentratie huidig	Concentratie-bijdrage plan	Concentratie huidig + plan
Jaargemiddelde concentratie NO_2	40	29,8	2,7	32,5
Jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40	20,3	0,6	20,9
Jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$	25	12,1	0,6	12,7

Maximale jaargelmiddelde concentraties (µg/m³) stikstofdioxide en fijnstof

Uit de tabel blijkt dat op basis van worst case uitgangspunten er in de directe omgeving geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden. Ter hoogte van de planontwikkeling zullen hiermee geen mensen worden blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden.

Conclusie

Uit de resultaten van het luchtonderzoek komt naar voren dat langs de ontsluitende wegen van het plangebied geen overschrijdingen optreden van de grenswaarden voor de concentraties stikstofdioxide en fijnstof. Hiermee worden ten gevolge van het plan ook geen mensen blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Hiermee voldoet het plan aan grondslag a van artikel 5.16 lid 1 uit de Wet milieubeheer. Op het gebied van luchtkwaliteit is er geen belemmering om het plan tot uitvoering te brengen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie "Handreiking bedrijven en milieuzonering, editie 2009" is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar geluidgevoelige bestemmingen dicht bij bedrijfsactiviteiten worden voorzien. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie of activiteit. De afstanden worden gegeven voor milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtwaarde voor de aan te houden afstand zijn van toepassing tussen de perceelgrenzen van de inrichting en de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' indien aan de richtwaarde voldaan wordt. Indien niet aan de richtafstanden voldaan wordt, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.
De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze publicatie het onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gemengd gebied (menging van bedrijven en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder geluidshinder acceptabel dan in een gebied met functiemenging.

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.

Onderzoek

Rondom het plangebied liggen enkele bedrijven, die van invloed kunnen zijn op het toekomstige leefmilieu in het plangebied, zoals het Stadskantoor (en de andere kantoren in het gebouw) en de busremise van Connexxion. Daarnaast worden in het plangebied lichte bedrijvigheid en andere stedelijke voorzieningen met het wonen gecombineerd. Door de combinatie van bedrijven en wonen is er sprake van een gemengd gebied in het plangebied. Ook de directe omgeving kan worden gekarakteriseerd als gemengd gebied, vanwege de aanwezigheid van genoemde bedrijvigheid.
In onderstaande afbeelding is de ligging van de relevante bedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven, waarbij het plangebied met een rode lijn is ingetekend.



Overzicht bedrijven omgeving plangebied

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de rondom het plangebied gelegen bedrijven, alsmede de functies die in het plangebied worden gerealiseerd. In de tabel is aangegeven wat de bij de bedrijven behorende bedrijfscategorie en richtafstand voor geluid is. Geluid is namelijk het hinderbepalende milieuaspect bij genoemde bedrijven.

Omliggende bedrijven	**Bedrijfscategorie**	**Richtafstand voor geluid in meters (gemengd gebied)**	**Afstand tot nieuwe gevoelige bestemming in meters**
Stadskantoor (Eusebiusbuitensingel 53)	1 (SBI-2008: 84-A)	0	28
Busremise Connexxion (Westervoortsedijk 4)	3.2 (SBI-2008: 493)	50	28
Nutsvoorziening (Ooststraat 2)	2 (SBI 2008: 3700B)	0	25
Detailhandel (Nieuwe Kade 2)	1 (SBI-2008: 47-A)	0	0
Van Ginkel, kunstenaarsbenodigdheden	1	0	0
Gemengde bestemmingen Havenmeesterskwartier		0/10	15

Overzicht van omliggende bedrijven

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alleen aan de richtafstand tot de busremise niet wordt voldaan. Er is derhalve een gericht akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.3 is dit nader uitgewerkt. Ook externe veiligheid speelt hier een rol, dit is nader onderbouwd in paragraaf 5.7. Op basis van deze paragrafen kan geconcludeerd worden dat de busremise van Connexxion geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Tevens dient getoetst te worden of met de bedrijvigheid die mogelijk wordt gemaakt met onderhavig plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de beoogde woningen als woningen buiten het plangebied. Navolgende tabel geeft een overzicht van de beoogde functies in het plangebied:

Nieuwe bedrijven in het plangebied	**Bedrijfscategorie**	**Richtafstanden voor geluid in meters (gemengd gebied)**	**Afstand tot nieuwe woningen**
Ambachtelijke bedrijven (bierbrouwerij/koffiebranderij)	2* (SBI-2008:1105)	10	0
Horeca	2 (SBI-2008: 563-2)	10	0
Hotel	1 (SBI-2008: 5510)	0	0
Sportvoorzieningen	2 (SBI-2008: 931)	10	0
Detailhandel	1 (SBI-2008: 471, 4722, 4723, 4724)	0	0

Overzicht van functies in het plangebied

**De VNG-publicatie maakt geen onderscheid tussen kleinschalige ambachtelijke brouwerijen en grote bierbrouwerijen, zoals Heineken, Brand en Grolsch. De milieucategorie van 4.2 voor een bierbrouwerij (SBI-2008: 1105) uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" is dan ook representatief voor een grote bierbrouwerij. In het plangebied wordt een veel kleinere bierbrouwerij mogelijk gemaakt, welke navenant veel minder milieuhinder veroorzaakt. Uit akoestische onderzoeken bij vergelijkbare brouwerijen is gebleken dat de kleinschalige bierbrouwerij vergelijkbaar is met een bedrijf met milieucategorie 2. Dit geldt eveneens voor koffiebranderijen.*

Bij de nieuwe voorzieningen als onderdeel van De Melkfabriek wordt niet overal voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de nieuwe woningen in het plangebied. De woningen buiten het plangebied liggen allemaal op meer dan 10 meter afstand van de nieuwe bedrijvigheid.
In het plangebied wil de gemeente lichte bedrijfsactiviteiten, detailhandel en horeca in combinatie met de woonfunctie toestaan. De bedrijven hebben maximaal milieucategorie 2. De gemeente vindt dat met de combinatie van deze bedrijven met woonbestemmingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zeker gezien de ligging van het plangebied nabij het centrum van Arnhem. De nieuwe voorzieningen, niet zijnde woningen, die een plek krijgen binnen het plangebied kunnen worden geschaard onder categorieën A en B uit de functiemengingslijst van de VNG en zijn hiermee verenigbare functies. Omdat de VNG-uitgave alleen voorziet in richtafstanden, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvullend akoestisch onderzoek nodig voor de beoogde functies met milieucategorie 2. Functie met milieucategorie 1 kunnen zonder nader onderzoek worden toegestaan. Omdat voor de beoogde fitnessruimte (sportvoorziening) al wel de definitieve locatie bepaald is, is deze al onderzocht in het akoestisch onderzoek voor industrielawaai. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 5.3. Op basis hiervan vormt de fitnessruimte geen belemmering binnen het plangebied.
Tot slot is het terrein stadsblokken (ten zuiden van de Rijn) relevant waar het gaat om eventuele (geluid)hinder. Op grond van de APV vinden ter plaatse af en toe evenementen plaats. Hierbij vindt toetsing plaats op basis van de bestaande woningen, die dichterbij gelegen zijn de toekomstige woningen in het plangebied. Van hinder op de nieuwbouw zal daardoor geen sprake zijn.

Conclusie
Onder de woningen binnen de bestemming 'Gemengd' worden bedrijfsbestemmingen mogelijk gemaakt. Om bij deze woningen een acceptabel woonklimaat te kunnen garanderen moet worden voldaan aan de grenswaarden van 35 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidbelastingen en 55 dB(A) voor de maximale geluidbelasting uit het Activiteitenbesluit. Voor functie met milieucategorie 2 dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6 Geur

In het plangebied en haar directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

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

Landelijk beleid
Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De PR 10^{-6} contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.
Voor ondergrondse (aardgas)leidingen is er het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor de transportroutes (weg, water, spoor) het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev zijn de milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

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

Onderzoek
Voor een gezonde en veilige leefomgeving en vanuit een goede ruimtelijke ordening is de externe veiligheid rondom het plangebied geïnventariseerd (Bijlage 9).
Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plan niet is gelegen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke route. Wel strekt het invloedsgebied van een aantal wegen (A12 en A325/N325) en de spoorlijn uit over het plangebied. Hiervoor geldt een beperkte verantwoordingsplicht.
Uit de risico-inventarisatie blijkt tevens dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een PR 10^{-6}-contour van een risicovolle inrichting.
Aan de Westvoortsedijk bevindt zich een vestiging van Connexxion. Binnen deze inrichting is een CNG-installatie aanwezig ten behoeve van de brandstofvoorziening van de bussen. In het Activiteitenbesluit milieubeheer is hiervoor een afstand tot kwetsbare objecten van 15 meter opgenomen vanaf de bufferopslag en 10 meter vanaf het afleverpunt. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand om geen hinder van deze risicobronnen te ondervinden.
Op circa 400 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation. Dit station valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het station heeft een veiligheidsafstand van 15 meter tot aan kwetsbare objecten. Het plangebied ligt op voldoende afstand van het gasdrukmeet- en regelstation om geen hinder van deze risicobron te ondervinden.
Het spoorweg emplacement Arnhem is opgenomen in bijlage 3 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Dit emplacement is echter niet opgenomen in de risicokaart, aangezien de vergunning voor het op- en overslaan van gevaarlijke stoffen is ingetrokken. Het spoorwegemplacement is daarom geen risicobron meer in het kader van externe veiligheid.
Wel strekt het invloedsgebied van het bedrijf Immori B.V. uit over het plan. Voor dit bedrijf dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico
Relevante ongevalscenario's

Bij een ongeval op het spoor of op de weg waar een giftig gas of een (zeer) giftige vloeistof betrokken is, kan een gaswolk ontstaan. Tijdens het ongeval kan de ketel/ tankwagen waarin het giftige gas of de (zeer) giftige vloeistof zit, scheuren waardoor het gas of de vloeistof uit de ketel/ tankwagen stroomt. Indien het gaat om gas, ontstaat direct een giftige wolk. Indien het een (zeer) giftige vloeistof betreft, stroomt de vloeistof uit de ketel/tankwagen waardoor een giftige plas ontstaat. Als gevolg van het verdampen van de vloeistof ontstaat eveneens een giftige wolk. De giftige wolk wordt door de wind meegenomen.
Bij het risicovolle bedrijf Immori ontstaat een toxische wolk als gevolg van toxische vebrandingsproducten in geval van een brand in een PGS-15 opslagvoorziening.
In het meest ongunstigste geval wordt de giftige wolk naar het plangebied gedreven. De plaats en de grootte van het gebied waar slachtoffers kunnen vallen is sterk afhankelijk van de giftige stof en van de specifieke weersomstandigheden. Een giftige gas kan zich overigens sneller verspreiden dan een tot wolk verdampte vloeistof.

Bestrijdbaarheid van een wolkbrand en mogelijke hulpverlening
Een giftige gaswolk die is ontstaan nadat de ketel/tankwagen met giftige gas is doorboord is niet te voorkomen door de brandweer en zeer moeilijk te bestrijden. De brandweer zal zich met name richten op het veilig stellen van de omgeving en het neerslaan van de gaswolk met behulp van nevel (waterscherm). Een gaswolk die ontstaat door het verdampen van een plas vloeistof is makkelijker te bestrijden, door de vloeistofplas af te dekken.
Bij het risicovolle bedrijf Immori heeft de PGS-15 opslagvoorziening een blussysteem om de brand te blussen. De brandweer zal zich richten op het veilig stellen van de omgeving en eventueel koelen van de omgeving.

Zelfredzaamheid van personen
In het geval van een gaswolk kunnen personen in het plangebied zich het beste in veiligheid brengen door binnen te schuilen, ramen, roosters en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie uit te schakelen.

Aanwezigheidsdichtheid binnen het invloedsgebied
In de huidige situatie is het gebied braakliggend. Echter rust er op het gebied de bestemming 'gemengd'. Dat wil zeggen dat het plan bestemd is voor een mix van dientsverlenende bedrijven creatieve bedrijven en horeca. Als gevolg van dit programma is de maximale bestemmingsplancapaciteit als volgt: 715 personen overdag en 0 in de nachtperiode.
Met het nieuwe plan voor het Cobercokwartier, krijgt het plan met name een woonfunctie en in mindere mate een functie voor detailhandel. In onderstaande tabel is weergegeven wat de aanwezigheidsdichtheid zal zijn volgens het nieuwe plan.

Programma		Kengetal HART	% aanwezig		Aanwezigen	
			Dag	Nacht	Dag	Nacht
Wonen	310 woningen	2,4 per wooneenheid	50%	100%	372	744
Commercieel (detailhandel)	1000 m^2	1 per 40 m^2	100%	0%	25	0
Horeca	1.650 m^2	50 personen	38	93	19	47
Werken	4.800 m^2	1 per 30 m^2	100	0%	160	0
Totaal					**576**	**791**

Zelfredzaamheid
In de eerste fase na een ongeval met gevaarlijke stoffen zijn personen op zichzelf en anderen aangewezen, totdat de hulpdiensten arriveren. Personen moeten snel handelen om zichzelf en anderen in veiligheid te kunnen brengen. Het merendeel van de personen is zich niet bewust van de mogelijke gevaren van een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor, de rijkswegen of bij het bedrijf Immor B.V. Om de zelfredzaamheid te vergroten dient de mate van bewustzijn van de mogelijke gevaren vergroot te worden. Het herhaaldelijk informeren over de mogelijke gevaren vergroot de kans op juist handelen en daarmee de zelfredzaamheid.

Mogelijke maatregelen: alarmering en communicatie
Tijdige alarmering kan slachtoffers beperken. Daarbij dienen ze wel te weten hoe zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Ongeacht het scenario kan men zich het beste in veiligheid brengen door te schuilen in gebouwen en ramen, roosters en deuren te sluiten, de mechanische ventilatie uit te zetten, uit de buurt van ramen en glazen puien te blijven en wachten tot de hulpverlening is gearriveerd en het sein 'veilig' is gegeven.

Expliciete communicatie vooraf, noodplannen en mogelijkheden om te schuilen vergroten de zelfredzaamheid. Het plan trekt mensen aan uit de wijde omgeving die minder bekend zijn met het gebied en de mogelijke risico's als het gevolg van transport met gevaarlijke stoffen. Het oprichten en in stand houden van een organisatie of het aansluiten bij een bestaande organisatie, die weet wat de risico's in het gebied zijn en hoe er moet worden gehandeld tijdens een ramp waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, kan het aantal slachtoffers beperken en daarmee de redzaamheid van personen vergroten.

Los van tijdige alarmering en expliciete communicatie zijn er nog andere maatregelen mogelijk om de zelfredzaamheid te vergroten, de hulpverlening te bevorderen en de risico's te verminderen.
Het terrein dient zo te zijn ingericht dat hulpdiensten snel ter plaatse kunnen zijn en dat het terrein voor hen goed bereikbaar is. Dit bevordert de hulpverlening en vermindert de kans op extra slachtoffers in een tweede fase.

Gezien de afstand tussen het plan en de risicobronnen zijn er geen aanvullende (bouwkundige) maatregelen mogelijk die het groepsrisico verder beperken.

Nut en noodzaak van de ontwikkeling van het gebied
In de vigerende situatie maakt het bestemmingsplan bedrijvigheid en detailhandel mogelijk, waarbij met name de bedrijvigheid de grootste bijdrage heeft aan de juridisch planologische bevolkingsdichtheid, naast de detailhandel.

Het programma voor het Cobercokwartier maakt juist woningen mogelijk. Een klein deel van het plan biedt ruimte aan commerciële activiteiten en horeca. De woningbouw zorgt voor de grootste bevolkingsdichtheid.

Door de herinrichting van het plan ontstaat welliswaar een iets hoger groepsrisico, echter lijkt het er op dat de meeste personen in het gebied volledig zelfredzaam zijn. Daarnaast is er eerder een overschatting van de bevolkingsdichtheid ter hoogte van het plan dan een onderschatting. Er is worst-case uitgegaan met de hoogst mogelijke personendichtheid. Het voordeel van ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico is het lagere groepsrisico. Echter, de verdere gedetailleerde uitwerking van het plan met een lager groepsrisico is een mogelijk nadeel met betrekking tot de rendabiliteit van bijvoorbeeld de horeca en de verkoop van de woningen. Door een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico, stijgt de prijs per vierkante meter, Hierdoor wordt het voor personen minder aantrekkelijk om te recreëren of te verblijven (verkoopprijs woningen en hogere huurprijs voor ondernemers).

Conclusie
Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of wegen voor transport van gevaarlijke stoffen en het plangebied ligt niet binnen een $PR10^{-6}$-contour van een risicovolle inrichting. Wel strekt het invloedsgebied van het bedrijf Immori B.V. uit over het plan. Hiervoor is het groepsrisico verantwoord. De gemeente Arnhem dient bij de voorbereiding van dit plan het bestuur van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de verantwoording van het groepsrisico en de hulpverlening.

5.8 Groen en ecologie

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora-en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet. Veel taken zijn gedecentraliseerd naar met name de provincies, waarbij tevens de rol van gemeenten belangrijker geworden is. Wat betreft gebiedsbescherming waren de provincies reeds bevoegd gezag, dit is ook in de nieuwe situatie het geval. Op gebied van soortbescherming (voormalig FF-wet) maakt het systeem met drie beschermingsregimes plaats voor twee beschermingsniveaus: strikt beschermde soorten (veelal HR- en VR-soorten) en overige beschermde soorten. De lijsten met beschermde soorten zijn deels gewijzigd. Zo zijn er minder vissen en vaatplanten beschermd, terwijl het aantal beschermde libellen en dagvlinders juist is toegenomen. Onder de Wet natuurbescherming kunnen provincies deels een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

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. Dan moet u 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 is daarvoor verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen:
- de herkenbare stad: zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie
- de natuurvriendelijke stad: biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad
- de groene gezonde stad: leefbaarheid, klimaat en gezondheid
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen

De Groenvisie legt niet alleen het groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur. De Groenvisie 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 versterken. De Groenvisie is daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de bestemmingsplannen en het latere Omgevingsplan. De Groenvisie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels groencompensatie. Het provinciale beleid ten aanzien van groencompensatie is namelijk gewijzigd. Per 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming. De provinciale compensatie is sindsdien alleen geldig op bos binnen het Gelderse Natuurnetwerk.

Ruimte voor Biodiversiteit - Biodiversiteitsagenda Arnhem 2021-2025
Het vergroten van de biodiversiteit hebben is opgenomen als speerpunt in de Groenvisie 2017 – 2035 onder het thema ‘Natuurvriendelijke stad’. In de Biodiversiteitsagenda is dit thema verder uitgewerkt. De acties en maatregelen benoemd in deze agenda zijn dus een uitvoering van bestaand beleid en bestaande financiële ruimte. Het doel van de acties en maatregelen in de Biodiversiteitsagenda is het herstellen, behouden en versterken van de biodiversiteit in de gemeente Arnhem.

Bomenplan Arnhem
Het Bomenplan, dat kan worden gezien als een aanvulling op de Groenvisie 2017-2035, laat zien wat de ambities van de gemeente zijn voor de bomen in de stad. Ook geeft het meer duidelijkheid en richting bij afwegingen op het gebied van aanplant, beheer en kap en hoe om te gaan met bomen in projecten. Het bomenbeleid verankert de nieuwe visie en werkwijze voor bomen. Daarbij worden ook de resultaten van de evaluatie van de deregulering van de kapvergunning meegenomen.

De gemeente wil meer (Buitengewone) bomen in Arnhem, meer groenmassa en dus een nog groenere stad. Uitgangspunt daarbij is kwaliteit en toekomstbestendigheid: de juiste boom op de juiste plek. Dit

geldt zowel voor bestaande als nieuw te planten bomen. De gemeente wil een betere bescherming van bomen. En het grotere belang van bomen vraagt ook om meer aandacht en transparantie in besluitvorming en communicatie. Belangrijke wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie:

- er komen meer bomen bij en meer bomen worden beschermd zodat ze kunnen uitgroeien tot Buitengewone bomen;
- in het beheer en onderhoud van onze bomen gaan we Buitengewone bomen langer verzorgen;
- we benoemen toekomstbomen;
- kapvergunning nieuwe stijl: het afwegingskader en de procedure van de kapvergunning wordt aangescherpt en verduidelijkt. Meer (Buitengewone) bomen worden beschermd. Daarbij spelen ook de waarde voor het klimaat, biodiversiteit en gezondheid nu een rol. Voorkomen wordt dat er onnodige bureaucratische drempels worden opgeworpen;
- bij projecten waarbij mogelijk bomen moeten worden gekapt, gaan we zorgvuldiger te werk. De bestaande bomen worden vooraf geïnventariseerd en gewaardeerd, waarna er een boombewust ontwerp wordt gemaakt. Op basis van een integrale afweging, wordt een definitieve ontwerp keuze gemaakt;
- indien bomen niet behouden kunnen worden, kijken we altijd of verplanten redelijkerwijs mogelijk is;
- er komt een Boom Kwaliteitsteam Arnhem, voornamelijk bestaande uit externe deskundigen en bewoners, dat de gemeente adviseert bij keuzes rond het kappen van bomen.

In het plan voor het Cobercokwartier worden veel nieuwe bomen geplant en wordt nieuw groen toegevoegd. Het wordt een hoog stedelijk gebied maar wel met zoveel mogelijk groen. Hiermee draagt het plan bij aan de doelstellingen die zijn opgenomen in de Groenvisie en het Bomenplan.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling op het terrein van de voormalige Melkfabriek heeft er een verkennend natuuronderzoek plaatsgevonden (Bijlage 10). Het verkennend onderzoek is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten van het plan op beschermde natuurwaarden in en om het plangebied. Toetsing heeft plaatsgevonden op beschermde Natura 2000-gebieden, beschermde soorten en op de natuurbeleidskaders. In het rapport worden de mogelijke vervolgstappen besproken die eventueel moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures. Navolgend worden de conclusies uit het onderzoek beschreven.

<u>Natura 2000-gebieden</u>

De Natura 2000-gebieden de ‘Rijntakken’ is op circa 1,7 km en de ‘Veluwe’ is op circa 3 km gelegen van het plangebied. Geluid en beweging die met werkzaamheden gepaard gaan, reiken tot maximaal enkele honderden meters ver. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden, zijn negatieve effecten van geluid en beweging op de instandhoudingsdoelstellingen op voorhand uit te sluiten. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging en verdroging. De werkzaamheden leiden niet tot verstoring door verlichting en door mechanische effecten.

De werkzaamheden kunnen in de aanlegfase en gebruiksfase gepaard gaan met emissie van stikstof. Deze emissie kan zich over een afstand van meerdere kilometers verplaatsen en zodoende van invloed zijn op stikstofgevoelige habitats en/of leefgebieden op Natura 2000-gebieden. Een stikstofberekening is uitgevoerd om de effecten van het plan te bepalen. Het plan geeft toenamen van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase. Het maximale effect van 0,02 mol/ha/jaar doet zich voor in 2025 als er een overlap is tussen de realisatiefase en de gebruiksfase. De negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten zijn nader onderzocht in een ecologische beoordeling (Bijlage 11). Navolgend wordt de eindconclusie van de ecologische beoordeling beschreven.

Het voorgenomen plan heeft een maximaal projecteffect van 0,02 mol N/ha/jaar op habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Rijntakken en de Veluwe. Voor de habitattypen en leefgebieden van kwalificerende soorten waarvoor geldt dat de KDW wordt overschreden en de kwaliteit momenteel (ten dele) niet goed is, is onderzocht of het berekende projecteffect kan leiden tot significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen. Op basis van een gebiedsspecifieke analyse kan worden geconcludeerd dat de berekende toenames aan stikstofdepositie ten gevolge van het

voorgenomen plan, met zekerheid niet zal leiden tot aantoonbare effecten op de kwaliteit van de aanwezige habitattypen en leefgebieden en hiermee het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg staat. Significant negatieve gevolgen door het voorgenomen plan zijn daarom uitgesloten. Het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen kan niet in het plangebied worden uitgesloten, werkzaamheden aan de gebouwen kunnen deze mogelijke verblijfplaatsen beschadigen. Tijdens het nader onderzoek in 2017 zijn twee zomerverblijfplaatsen en twee baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in het plangebied. Tijdens het vleermuisonderzoek aan het 'van Ginkelgebouw' (het gebouw in het zuidoosten van het plangebied) in 2019 is er één zomerverblijfplaats, één kraamverblijfplaats waar vijf zwermende dieren zijn waargenomen, en één paarverblijfplaats (vermoedelijk in één van de opgehangen tijdelijke kasten) van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Het actualiseren van het nader onderzoek uit 2017 naar verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger in het hoofdgebouw is noodzakelijk om deze gebruiksfuncties inzichtelijk te maken voor het aanvragen van verlenging van de verkregen ontheffing.
De bever is aanwezig langs de zuidoever van de Neder-Rijn. In het gebied Meinerswijk zijn een aantal burchten van de bever aanwezig op ongeveer 800 m van het plangebied (persoonlijke communicatie). Heiwerkzaamheden brengen trillingen met zich mee die tot op een langere afstand effecten hebben op dieren en de natuur. Door het heien te vervangen door boren, wordt een negatief effect op de bever uitgesloten.
Een leegstaand gebouw in een verruigde omgeving is voor de steenmarter geschikt leefgebied. Op basis hiervan is in 2017 een nader onderzoek door Eelerwoude naar de aan- dan wel afwezigheid van de steenmarter in het plangebied uitgevoerd. De steenmarter is tijdens het nader onderzoek in 2017 niet aangetroffen. Nadere onderzoeken hebben een houdbaarheid van 3 jaar. Aangezien het nader onderzoek in 2017 is uitgevoerd en daarmee ouder is dan 3 jaar, dient het nader onderzoek naar de steenmarter te worden geactualiseerd. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van de steenmarter is noodzakelijk voor het aanvragen van verlenging van de verkregen ontheffing.
Het is noodzakelijk om verstoring door (bouw)verlichting op de omliggende groenstructuren (vliegroutes) en gebouwen (verblijfplaatsen) te voorkomen om overtreding op de verbodsbepalingen van de Wnb te voorkomen (Wnb artikel 3.5, lid 2). Dit kan door (bouw)verlichting niet te richten op de gebouwen, het omliggende groen en de watergangen gedurende de periode dat vleermuizen actief zijn (maart – oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst).
Huismussen broeden in kieren en spleten van bebouwing en tevens vaak onder (ronde) dakpannen. Het plangebied is een geschikte leefomgeving van de huismus, het plangebied bestaat uit een combinatie van een geschikte nestgelegenheid, voedsel, drinkwater en voldoende dekking in de vorm van stekelige of groenblijvende struiken. Gierzwaluwen broeden in Nederland in gebouwen in het stedelijk gebied, onder dakpannen of in kieren van muren. In het hoofdgebouw is een veelvoud aan kieren en gaten in de muren aanwezig. Het is mogelijk dat gierzwaluwen deze kieren als broedlocatie gebruiken. Aanwezigheid van nesten van de gierzwaluw zijn derhalve in het plangebied niet uit te sluiten. Tijdens het nader onderzoek in 2017 zijn er in het hoofdgebouw drie nesten van de huismus aangetroffen en zijn er geen nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Nadere onderzoeken hebben een houdbaarheid van 3 jaar. Aangezien het nader onderzoek in 2017 is uitgevoerd en daarmee ouder is dan 3 jaar, dient het nader onderzoek geactualiseerd te worden. Het actualiseren van het nader onderzoek uit 2017 is noodzakelijk om de gebruiksfuncties van de huismus en gierzwaluw in het plangebied inzichtelijk te maken voor het aanvragen van verlenging van de verkregen ontheffing.
In de bomen en het struweel worden algemene zangvogels, zoals broedvogel verwacht, zoals de merel, roodborst, koolmees en pimpelmees. Alle in Nederland broedende vogels zijn beschermd. Bij werkzaamheden gedurende het broedseizoen (grofweg half maart tot en met half juli) dient eerst een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden om overtreding van de verbodsbepalingen tijdens de werkzaamheden te voorkomen.
Het plangebied ligt op circa 140 m van de Neder-Rijn, er vinden geen werkzaamheden aan het water plaats. In principe vinden er heiwerkzaamheden plaats. Echter kan het zijn dat het heien wordt vervangen door boren in verband met niet gesprongen explosieven.
Heiwerkzaamheden brengen trillingen met zich mee die tot op een langere afstand effecten hebben op dieren en de natuur. Door de heiwerkzaamheden kunnen vissen en andere dieren die aanwezig zijn in

de Neder-Rijn, een negatief effect ervaren door trillingen en geluid. Door het heien te vervangen door boren, wordt een negatief effect op vissen uitgesloten.
Negatieve effecten op beschermde planten, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn uitgesloten. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing en geldt ook voor niet beschermde flora en fauna. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel als mogelijk dienen te worden nagelaten of dat er maatregelen dienen te worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Natuurbeleidskaders
Gelders natuurnetwerk en groene ontwikkelingszone
Het plangebied ligt op circa 175 m afstand van het dichtstbijzijnde GNN-gebied en op circa 2 km van de dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone. Het plangebied ligt op circa 45 m van de dichtstbijzijnde groene ontwikkelingszone. Het plangebied ligt op circa 2,5 km van het dichtstbijzijnde rustgebied voor winterganzen en op circa 2 km van het dichtstbijzijnde weidevogelgebied. De werkzaamheden vallen buiten de begrenzing van het GNN en GO. Het doorlopen van een Nee, tenzij procedure is niet nodig.
Gemeentelijk beleid
Gemeente Arnhem heeft een aantal groenbeheerplannen opgesteld. Geen van deze plannen vormen een belemmering voor het project. In de groenvisie is het onderdeel natuurvriendelijke stad opgenomen waarin biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad centraal staan. Specifieke maatregelen omtrent het natuurinclusief bouwen maken geen onderdeel uit van de Groenvisie.

Klimaatverandering
In de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (december 2012) is de gemeentelijke ambitie verwoord om Arnhem klimaatbestendig te maken onder alle weersomstandigheden. Gestreefd wordt naar 'prettig toeven' binnen- en buitenshuis en in elk geval het vermijden van ongewenste gezondheidsrisico's. Dit laatste vooral voor de kwetsbare groepen in onze stad als ouderen. In de Structuurvisie ligt de nadruk op hitte door de toename in de toekomst van het aantal zomerse en zelfs tropische dagen als gevolg van de klimaatverandering. In het realiseren van een prettig stadsklimaat wil de gemeente optimaal gebruik maken van de (huidige) gunstige geografische uitgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone (Neder-Rijn) de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad met de grote parken maar ook het wijkgroen draagt daaraan in hoge mate bij.
Opwarming van de stad tijdens warme dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel gebouwvolume, verharding en weinig groen. Op de Hittekaart van Arnhem is de gevoeligheid van de stad voor opwarming weergegeven. Bepaalde delen van de stad hebben een verhoogde kans op opwarming; de stedelijke hitte-eilanden, wat ongewenste gevolgen voor het woon- en leefmilieu en het functioneren van deze gebieden.
De Melkfabriek is één van de gebieden waar sprake is van een behoorlijke opwarming tijdens warme perioden, door de aanwezigheid van bebouwing en het ontbreken van groen (zie klimaatkaart oranje tot rood gebied). De kaart verwoord overigens de situatie voordat tot de sloop van een groot deel van de panden is overgegaan. De locatie ligt dicht bij het centrum, een gebied met hoge prioriteit om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren.
Bij het initiatief wordt uitgegaan van losse bouwblokken met daartussen veel groen en weinig verharding. Daarnaast is sprake van dakgroen. Dat concept zorgt voor een verbetering van het stadsklimaat ter plekke.

Conclusie
Op basis van het onderzoek wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht, ontheffingen worden op voorhand verleenbaar geacht. Ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden zal nader onderzoek worden uitgevoerd zoals geadviseerd in het rapport van het verkennend natuuronderzoek.

5.9 Water

Rijks- europeesbeleid
Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in

Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

1. vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
2. schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal beleid
Op provinciaal niveau maakt het waterbeheer onderdeel uit van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.
De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma’s of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.
De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2014-2018), vastgesteld op 2 november 2015 en op 14 november 2019

verlengt tot het moment van invoering van de omgevingswet. Dit plan richt zich vooral op het herstellen dan wel vervangen van slechte riolen en geeft invulling van de gemeentelijke zorgtaken voor grondwater en hemelwater
- De Strategie Klimaatadaptatie 2020-2030, vastgesteld op 29 januari 2020. Deze strategie beschrijft hoe de gemeente Arnhem de komende jaren tot 2030 de stad klimaatbestendiger gaat maken.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:
- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en –stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen.
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling.
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het plangebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein.
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel: waterberging en waterafvoer.

Onderzoek
Voor de ontwikkeling van het Cobercokwartier is het watertoetsproces doorlopen (Bijlage 12). De ontwikkeling raakt meerdere waterbelangen, er heeft daarom een uitgebreide watertoets plaatsgevonden. Voor het opstellen van de waterparagraaf is contact opgenomen met het waterschap. Navolgend worden de thema's beschreven die de waterbelangen raken.
Wateroverlast
De voormalige terreininrichting was volledig verhard. In de toekomstige situatie is 26.265 m² verhard en 1.500 m² onverhard. Hemelwater dat op verharding valt, komt versneld tot afstroming. Zonder maatregelen leidt dit tot zwaardere belasting van benedenstroomse gebieden. Ook vindt geen grondwateraanvulling plaats. Zowel gemeente als waterschap stellen daarom normen op, om een goede waterhuishouding te borgen.
Gemeente Arnhem hanteert als beheerder van de openbare ruimte de volgende normen voor in- en uitbreidingsontwikkelingen:
- ten minste 40 mm berging, zowel op particulier terrein als in de openbare ruimte;
- overtollig hemelwater van particulier terrein wordt bovengronds verwerkt en aangeboden;
- neerslaghoeveelheden van 80-130 mm mogen niet tot schade leiden.

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit ter bescherming van de grondwatervoorraad en het regionaal watersysteem. Het waterschap heeft normen opgesteld voor in- en uitbreidingsontwikkelingen. Voor de ontwikkeling van het Cobercoterrein gelden de volgende normen (categorie inbreiding > 2.500 m²):
- bui 10+10% vertraagd afvoeren, waarvan minimaal 10 mm in infiltratie (bodempassage); ° om deze bui te bergen, dienen bergings- en infiltratievoorzieningen een inhoud van 40 mm te hebben;
- bui 100+10% mag geen wateroverlast vanuit het regionale oppervlaktewatersysteem opleveren, binnen en buiten de ontwikkeling;
- uitwerking in een waterhuishoudkundig rapport.

Conform bovenstaande normen bedraagt de minimale waterbergingsopgave 1.051 m³ (26.265 x 0,040). Bergende voorzieningen moeten ten minste in deze ruimte voorzien. De opgave bestaat uit 751 m³ voor particulier terrein en 300 m³ voor openbaar terrein. In hoofdstuk 5 volgt een uitwerking hoe invulling gegeven wordt aan de verwerking van hemelwater en het voorkomen van wateroverlast.

Waterkwaliteit
Het is van belang zo min mogelijk vervuilende stoffen toe te voegen aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daartoe wordt landelijk de trits ‘schoonhouden – scheiden – schoonmaken’ gehanteerd. Het nemen van bronmaatregelen (‘schoonhouden’) is daarom een belangrijk onderdeel.

Hierbij valt te denken aan zorgvuldige materiaalkeuze, geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen (onder andere koper, lood en zink) aan hemelwater en verantwoord beheer van de buitenruimte (weg- en groenbeheer).
De parkeerplaats in het noordoosten van het plan wordt aangesloten op het DWA-stelsel, omdat hier verontreinigingen kunnen optreden die niet in de HWA-afvoer terecht mogen komen (‘scheiden’).
Het overige hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken, wordt afgevoerd via de groenvoorzieningen. Dit is in principe een vorm van bodempassage. Vanuit de groenvoorzieningen wordt het hemelwater via een gotensysteem naar de Rijn gebracht (‘schoonmaken’).

Afvalwater
De vuilwaterriolering van het Cobercoterrein sluit aan op het bestaande gemengde stelsel. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verwachte afvalwaterproductie. De verwachte afvalwaterproductie is vastgesteld op 12,27 m³.

Functie	*Aantal/oppervlak*	*Belasting/i.e.*	*Afvalwaterproductie*
Bedrijven	8350 m²	0.5 m³/ha/uur	0,42 m³/uur
Hotel	25 kamers	0.03 l/bed/uur	0,75 m³/uur
Horeca	1650 m²	50 l/werknemer*	1,8 m³/uur
Woningen	311	2,5	9,3 m³/uur
Totaal			**12,27 m³/uur**

** Café à 6 werknemers (2x), restaurant à 12 werknemers (2x)*

Bij het aansluiten van extra afvoer op het bestaande gemengde stelsel is aandacht nodig voor de capaciteit van het gemaal van dit bemalingsgebied. Het waterschap heeft aangegeven dat er weinig ruimte is voor extra belasting op het rioolgemaal. Dit betekent dat het afkoppelen van hemelwater noodzakelijk is, zodat de toename op het rioolstelsel geminimaliseerd wordt. Hier wordt in het plan uitvoering aangegeven door een gescheiden hemelwaterafvoer te hanteren.
Het plangebied ligt tegen een persleiding van het waterschap en een transportriool van de gemeente aan. Beiden hebben in het bestemmingsplan een ruimtelijke bescherming. Hierbij dient in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening te worden gehouden. De belemmeringen zijn opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Waterveiligheid
De waterkering met bijbehorende beschermingszone dient vrij te blijven van bebouwing en andere ontwikkelingen die het functioneren ervan kunnen belemmeren. Voor werkzaamheden in het profiel van vrije ruimte is afstemming met het waterschap nodig.

Waterbergingsopgave
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de oppervlakteverdeling. De totale hoeveelheid verharding in het plangebied is 26.265 m². Het openbare groen bestaat uit groenvakken die gezamenlijk een oppervlak van 1.500 m² beslaan.

Type	*Oppervlak*	*Opmerking*
Dakoppervlak	16.265 m²	50% vegetatiedak
Wegoppervlak	7.500 m²	
Tuinen	2.500 m²	100% verhard
Openbaar groen	1.500 m²	
Totaal	**27.765 m²**	

In navolgende tabel is een overzicht gegeven van de verdeling particulier (18.765 m²) en openbaar terrein (7.500 m²). Ook is de benodigde waterberging aangegeven: 1.051 m³, waarvan 751 m³ voor particulier terrein en 300 m³ voor openbaar terrein. Daarnaast geeft de tabel inzicht in hoeveel water verwerkt moet worden bij buien met een neerslagsom tussen de 80-130 mm.

Verharding	*Oppervlak*	*Bergingsnorm*	*Bergingsvolume*	*Verwerkingscapaciteit*
Particulier	18.765 m²	> 40 mm	751 m³	
Openbaar	7.500 m²	> 40 mm	300 m³	80-130 mm (2.101 – 3.414 m³)
Totaal	**26.265 m²**		1.051 m³	80-130 mm (2.101 – 3.414 m³)

Op het terrein dragen de volgende maatregelen bij aan het bergen van hemelwater: vegetatiedaken, verlaagde groenvakken en een waterplein. In totaal realiseren de maatregelen 551 m³ berging. Bij een verhard oppervlak van 26.265 m² komt dit neer op 21 mm berging. Daarmee is het bergingstekort 19 mm. Overtollig water of water afkomstig van daken zonder vegetatiedek wordt bovengronds aangeboden en verwerkt. Op openbaar terrein voert het water oppervlakkig af naar de groenvakken die in het plan zijn voorzien. Deze groenvakken hebben een bergende en afvoerende functie. Verbindingen tussen de groenvakken zorgen ervoor dat het water afvoert naar een waterplein aan de zuidzijde van het plan. Het waterplein staat in de toekomstige situatie in verbinding met het restant van de oude overstortleiding door de waterkering. Via deze overstortleiding loost het water op de Rijn.

Conclusie

Hemelwaterafvoer

De ontwikkeling van het Cobercoterrein leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Desondanks hanteert zowel de gemeente als het waterschap voor inbreidingsontwikkelingen een bergingsnorm van 40 mm (1.051 m³). Er wordt circa 21 mm (551 m³) gerealiseerd, het overige wordt afgevoerd naar de Rijn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is consensus bereikt over het afwijken van dit beleid. Wel wordt een verbetering gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. De keuze leidt niet tot problemen, lokaal of regionaal, er zijn dan ook geen negatieve gevolgen. Een aanvullende eis vanuit de gemeente is dat buien tussen de 80 en 130 mm niet tot schade mogen leiden. Bij realisatie van het in het rapport (H5) voorgestelde waterplan voldoet het systeem aan deze eis.

Afvalwater

Vuilwater van het Cobercoterrein wordt conform beleid gescheiden van hemelwater ingezameld en afgevoerd naar de gemeentelijke riolering.

Overstromingskans

Verder blijkt op basis van de overstromingskansenkaart dat de kans op overstroming van het plangebied zeer klein is (eens in 3.000 tot 30.000 jaar). Er zijn dus geen nieuwe of aanvullende risico's.

Aandachtspunten

Wateroverlast

- Om te voldoen aan de benodigde afvoercapaciteit, is bij de detailuitwerking aandacht nodig voor de dimensies van de verbindingen. Ook is het van belang dat het vloerpeil van de gebouwen hoger ligt dan de openbare ruimte, zodat er voldoende ruimte is voor tijdelijke berging op maaiveld.
- Bij hoogwater in de Rijn kan de grondwaterstand oplopen tot enkele tientallen centimeters onder maaiveld. Dit is een belangrijk aandachtspunt tijdens het ontwerp voor ondergrondse voorzieningen (risico voor opdrijven).
- Bevoegd gezag voor lozingen op de Rijn is Rijkswaterstaat. Aangezien in dit plan gebruik wordt gemaakt van een bestaand lozingspunt, heeft de gemeente aangegeven dat hiervoor geen verdere afstemming voor nodig is.

Waterkering

- De Rijnkade maakt onderdeel uit van de waterkering met een beschermingszone. Binnen de beschermingszone gelden aanvullende eisen voor het uitvoeren van werkzaamheden (onder andere het aanleggen van kabels en leidingen). Bij werkzaamheden binnen de beschermingszone dient contact te worden opgenomen met het waterschap.
- Door gebruik te maken van de bestaande overstortleiding en put in de waterkering is geen nieuwe vergunning nodig voor het kruisen van de waterkering. Mochten er toch werkzaamheden aan de lozingsvoorziening noodzakelijk zijn, dan moet de beheerder van de waterkering betrokken worden.

Overig

Het plan ligt tegen een persleiding van het waterschap en een transportriool van de gemeente aan. Beiden hebben in het bestemmingsplan een ruimtelijke bescherming.

5.10 Bodem

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

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

Onderzoek
In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een vooronderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit van het plangebied (Bijlage 13). Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende verontreinigingen aangetoond in het plangebied:

- VOCl in het grondwater aan de zijde van de Nieuwe Kade;
- minerale olie bij de voormalige olietank (grond en grondwater);
- ophooglaag verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie (grond gehele terrein).

Conclusie
Vanwege de aanwezigheid van ernstige gevallen van bodemverontreiniging dient, voorafgaand aan de realisatie van het project, een actueel saneringsplan te worden opgesteld dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (gemeente Arnhem) dient te worden voorgelegd. De beschikking op het eerdere saneringsplan is verlopen. Daarnaast is actualisatie van het saneringsplan noodzakelijk, omdat de saneringsmaatregelen afhankelijk zijn van de voorgenomen herontwikkeling. Ten behoeve van het opstellen van het saneringsplan is een actueel beeld van de verontreinigingssituatie nodig.
Met betrekking tot het geval ‘ophooglaag’ (betreft immobiele verontreiniging) is de huidig beschikbare informatie voldoende voor het opstellen van een saneringsplan. De gegevens dienen nog wel te worden aangevuld met enkele indicatieve PFAS-analyses. Het verder uitkarteren van de vlekkenkaart wordt niet zinvol geacht. Geadviseerd wordt tijdens de ontgraving van de bouwputten, wegcunetten, nutstracés, rioleringen en dergelijke, de dagproducties van de vrijkomende grond indicatief te keuren, zodat op basis hiervan de afzetmogelijkheden kunnen worden bepaald. Hergebruik van de vrijkomende grond binnen het plangebied is waarschijnlijk niet mogelijk vanwege een overschot op de grondbalans.
Ter plaatse van de mobiele verontreinigingen is voor de uitvoering wel aanvullend onderzoek nodig, met als doel een actueel beeld te krijgen van de omvang van de verontreinigingen in zowel horizontale als verticale richting. Het bestemmingsplan wordt uitvoerbaar geacht.

5.11 Cultuurhistorie

Rijksbeleid
Erfgoedwet
Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland. Per juli 2016 maakt de Monumentenwet 1988 deel uit van de Erfgoedwet, een bundeling van wetten met betrekking tot het erfgoed.
Bro
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
In juli 2016 is het Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020 'Beleef het mee!' vastgesteld. In dit programma ligt het accent op de beleving van mensen. Daarnaast zoekt de provincie de balans tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed. Cultureel ondernemerschap blijft onverminderd van belang en komt terug in de economische waarde van cultuur en erfgoed. Voor wat betreft erfgoed krijgt vooral het functioneel gebruik ervan aandacht. Daarnaast zoekt de provincie nieuwe manieren van samenwerking waardoor de uitvoeringskwaliteit van restauraties en archeologie wordt vergroot.
Gemeentelijk beleid
Erfgoednota 'Panorama Arnhem'/Erfgoedagenda
In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.
Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt.
Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren ze de gemeente de volgende strategieën in:

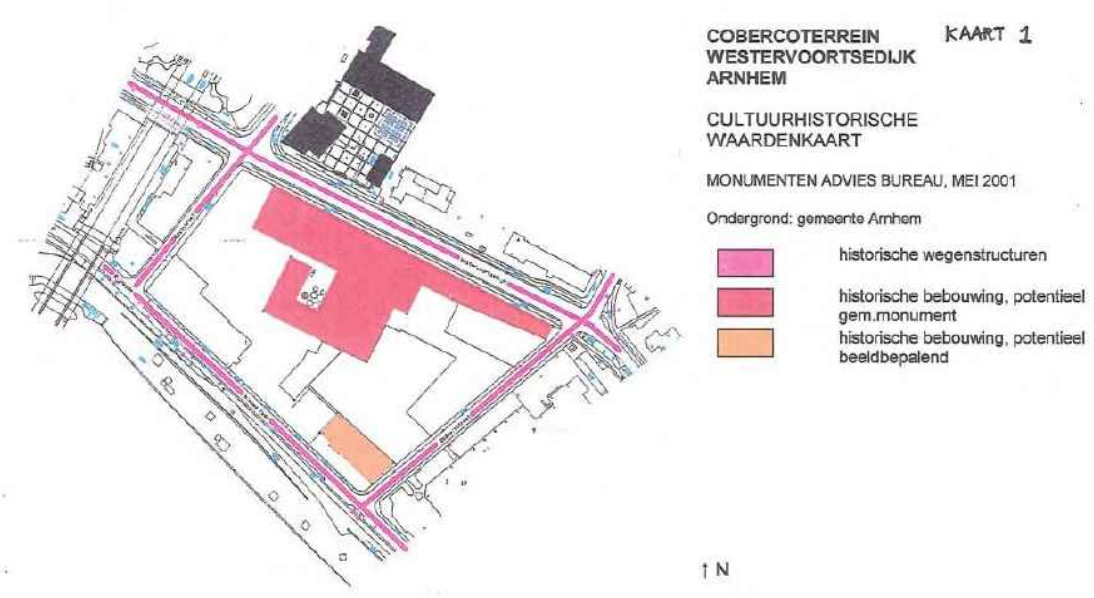
- Behouden door ontwikkelen
- Behouden door beschermen
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden

In 2017 is 'Panorama Arnhem' opgevolgd door de Erfgoedagenda. Uitgangspunten voor de omgang met het erfgoed zijn hetzelfde gebleven; hieraan is een nieuwe uitvoeringsagenda gekoppeld.

Cultuurhistorischekarakteristieken
(Cultuur)landschappelijk
Van oudsher behoort het plangebied tot het uitgestrekte Arnhemse Broek, hetgeen een verwijzing vormt naar de lage ligging en natte omstandigheden. Uit kaartmateriaal blijkt dat het Broek door deze gesteldheid een leeg en kaal gebied was, eigenlijk alleen geschikt voor het weiden van vee en hooiland. Vandaag de dag ligt het plangebied op poldergrond en grenst aan het rivierenlandschap. Tot de oudste structuren behoren de Westervoortsedijk, eertijds de Weg naar IJsseloord of Zevenaar genoemd, en de Broekstraat. Kaartmateriaal toont voor het westelijke deel van het plangebied de afwatering van de Rietebeek, een gemodificeerd restant van de 17e-eeuwse omwallingsgracht. Deze omwalling is in de 19e eeuw gesloopt om plaats te maken voor een singel/wandelroute. Voor de afwatering van de Rietebeek bevond zich in de Westervoortsedijk een sluis. De archeologische waarnemingen van 2006 kunnen met deze situatie in verband worden gebracht.
Militair-historisch
Het gebied ligt in de directe omgeving van de John Frostbrug die westelijk van het plangebied ligt. De John Frostbrug werd in het tweede kwart van de 20e eeuw gebouwd en maakte 'de sprong over de rivier' mogelijk. Al voor de oorlog, maar vooral daarna volgde stedelijke ontwikkeling aan de zuidelijke zijde van

de Rijn.
Hier vond in 1944 de Slag om Arnhem plaats. In september 1944 werd bij een poging van de geallieerden om de Arnhemse Rijnbrug te veroveren een groot deel van het stadshart van verwoest. De slag om Arnhem werd verloren en bevolking van de stad en een groot deel van de Betuwe werd door de Duitse bezetter geëvacueerd.
Architectuurhistorisch en bouwhistorisch
Kort na 1797 ontstond in het plangebied de eerste industrie: de houtzaagmolen De Vijt (paltrokmolen). De molen stond op een eilandje in een waterpartij die in verbinding stond met de afwatering van de Rietebeek, die op zijn beurt weer in verbinding stond met de Rijn. Op die wijze konden boomstammen per houtvlot worden aangevoerd.
In 1891 verwoestte een brand de molen en werd een moderne stoomhoutzagerij gebouwd. Een gedeelte van deze industrie werd in 1905 door de gemeente aangekocht om een elektriciteitscentrale te realiseren. Deze kwam in 1906/1907 gereed, in het zuidelijke deel van het plangebied. In deze tijd werd ook de Nieuwe Kade aangelegd, als verlenging van de Rijnkade. Hierop sluit de Badhuisstraat aan, vernoemd naar een zweminrichting aan de Rijnkade en gebouwd in de eerste helft van de 20e eeuw. De Ooststraat bestond reeds, als onderdeel van het Plan Heuvelink uit de jaren '50 van de 19e eeuw. In 1927 breidde zich de ten noorden van de Westervoortsedijk gelegen zuivelfabriek CAMIZ (Coöperatieve Arnhemse Melkinrichting en Zuivelfabriek) zich tot in het plangebied uit. Zowel de zuivelfabriek als de elektriciteitscentrale raakten tijdens oorlogshandelingen in 1944 zwaar beschadigd. Hierna volgde een wederopbouw- en vernieuwingsproject voor de zuivelfabriek, waarvoor in 1949 de eerste steen werd gelegd. Tussen 1949 en 1955 kwam het hele plangebied in handen van de zuivelfabriek, na sloop van de oude elektriciteitsfabriek bebouwing. In de loop van de jaren '60 van de vorige eeuw ging CAMIZ samen met VeCoMi (Verenigde Coöperatieve Melkindustrie). Zij gingen op hun beurt in 1972 weer op in Coberco. Sindsdien wordt met betrekking tot het plangebied gesproken van de Coberco-gebouwen. Het plangebieddeel ten westen van de Ooststraat ligt buiten dit complex. In circa 2008 zijn een aantal gebouwdelen van het historisch complex gesloopt. Op de overgebleven bebouwing is daarom aan enkele zijden de 'zaagsneden' van de sloop zichtbaar.

Waardering
Historisch-bouwkundige objecten
Met het Coberco-complex zijn in het plangebied cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige/situationele waarden aanwezig. Het complex markeert een belangrijk moment in de geschiedenis van de zuivelindustrie in de regio (cultuurhistorische waarde). De bebouwing met name langs de Westervoortsedijk heeft architectuurhistorische waarde. De bebouwing is een ontwerp van de bekende Arnhemse architect G. Feenstra en is vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant. De bouwdelen dateren uit de Wederopbouwperiode 1949-1957 en voornamelijk de schil van de bouwdelen zijn in redelijke staat bewaard gebleven.
Interieurs, tegelwerken en dergelijke zijn grotendeels niet meer intact door vernieling. De kalkstenen reliëfs in de voorgevel uit 1954 hebben hoge kunsthistorische waarde. Qua stedenbouwkundige waarde zijn de markante hoofdvormen, karakteristieke gevelindelingen en materiaalgebruik van groot belang voor het straatbeeld aan de Westervoortsedijk en vormt de schoorsteen een markant element.
Historisch-ruimtelijke structuren
Uit de middeleeuwse periode/17de eeuw resteert als meest herkenbare element het tracé van de Westervoortsedijk, hoewel het westelijk deel hiervan wel enige veranderingen heeft ondergaan. De Ooststraat is in het derde kwart van de 19de eeuw ontstaan; de Badhuisstraat en Nieuwe Kade werden in het begin van de twintigste eeuw aangelegd.
Stedenbouwkundige waarde heeft de ligging van het plangebied aan de singelstructuur en nabij de John Frostbrug. De brug zelf is een rijksmonument sinds 2010. De brughoofden zijn bovendien gemeentelijk monument. Deze statussen zijn toegekend o.a. omdat de brug een beeldmerk is voor de stad en het geheel cultuurhistorische waarde heeft. Bijzonder is ook dat de brug een voorbeeld is van de bruggenbouw uit de tweede kwart van de 20e eeuw. Het westelijk deel van het plangebied heeft cultuurhistorische betekenis vanwege de historische gebeurtenissen in het kader van de Slag om Arnhem.



Cultuurhistorische waardenkaart Cobercoterrein

Conclusieen aanbevelingen
In het plangebied zijn relevante cultuurhistorische objecten en structuren aanwezig. De bovengenoemde cultuurhistorische waarden moeten in het bestemmingsplan worden gehandhaafd en beschermd. Verschillende bouwdelen zijn beschermenswaardig (potentieel) monument/ beeldbpalend. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat deze bouwdelen ook daadwerkelijk zullen worden aangewezen als gemeentelijk monument. Vanwege de cultuurhistorische betekenis van de oude melkfabriek inlc. schoorsteen en het entreegebouw, zijn deze gebouwen in dit bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Op de verbeelding is hiertoe de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Dit betekent dat deze objecten niet zonder omgevingsvergunning gedeeltelijk of geheel gesloopt kunnen worden. Een vergunning kan alleen worden verleend indien zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische elementen.
Na herbestemming zal een procedure worden opgestart om de panden aan te wijzen als gemeentelijk monument.
Verder dient bij de planontwikkeling rekening gehouden te worden met de ligging van het gebied aan de singelstructuur van Arnhem. Er liggen kansen om de John Frostbrug en haar directe omgeving (beter) beleefbaar te maken. Dit voegt betekenis toe, gezien de historische gebeurtenissen van internationale betekenis (Slag om Arnhem). In het Kaderstellend Masterplan is hiermee rekening gehouden.

5.12 Archeologie

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

Onderzoek
In 2017 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 14). De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.
Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zich oorspronkelijk heeft bevonden op de noordelijke oeverwal en in de uiterwaarden van de Nederrijn. In het kleipakket van de rivierafzettingen kunnen archeologische waarden vanaf de IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Een eventuele archeologische vindplaats zal zich manifesteren als een archeologische laag, een humeuze, ontkalkte laag met daarin fragmenten aardewerk, houtskool en bouwmateriaal. De top van het kleipakket bevindt zich waarschijnlijk op ca. 180 cm -mv. In het westen van het plangebied kunnen in de top van het kleipakket resten aanwezig zijn van de 18e eeuwse vestingwerken rondom Arnhem, zoals muurfunderingen, opgebrachte pakketten, beschoeiingen en grachtvullingen. In het noorden van het plangebied zijn mogelijk nog resten aanwezig van een 19e eeuwse houtzagerij; een zaagmolen, haventje en enkele bedrijfsgebouwen.
In het hele plangebied is rond 1921 een pakket zand met bewoningsafval opgebracht, dit pakket is gemiddeld 180 cm dik. Mogelijk zijn nog resten van de gevechten in september 1944 aanwezig. In het westen van het plangebied zullen mogelijk nog bomkraters en niet gesprongen explosieven (NGE) aanwezig zijn. Het is echter waarschijnlijk dat de resten uit de Tweede Wereldoorlog door de bouw van de nieuwe Cobercofabriek verstoord zijn geraakt.
Er wordt aanbevolen vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Hiermee kan dan door het moderne opgebrachte pakket heen gegraven worden om zo de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Nieuwe tijd, zoals de resten van de 18e-eeuwse vestingwerken in het westen van het plangebied en de resten van de 19e-eeuwse houtzagerij in het noorden van het plangebied te onderzoeken. Aanvullend op het proefsleuvenonderzoek kunnen in het opengelegde gebied boringen gezet worden om zo het plangebied te controleren op de aanwezigheid van eventuele archeologische lagen in de rivierafzettingen van de Nederrijn. De werkwijze van het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgewerkt in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Proefsleuven- en booronderzoek
In 2018 is een gecombineerd proefsleuvenonderzoek en booronderzoek uitgevoerd (Bijlage 15). Bij dit onderzoek is in het westelijke deel van het plangebied de Rietgracht/-beek een bomkrater gevonden. In het oostelijke deel zijn intacte resten van de molenindustrie aangetroffen, bestaande uit een ronde bakstenen fundering en beschoeiing langs de molengracht. Gemiddeld zijn archeologische waarden op een diepte van circa 90 centimeter van het huidig maaiveld aangetroffen. Dit maaiveld varieert overigens sterk in hoogte vanwege lokale ontgravingen. Het zuidoostelijke deel van het plangebied was zodanig geroerd dat hier geen waardevolle archeologische resten meer aanwezig zijn. Tussen dit niveau en de onderzijde van toekomstige ontgravingen dient een buffer van 50 centimeter in acht te worden genomen.

Dit houdt in dat ontgravingen tot 40 centimeter ten opzichte van het huidige maaiveld vrij zijn van archeologisch onderzoek.

Opgraving
Het proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat in de ondergrond een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Omdat het niet mogelijk is om deze vindplaatsen duurzaam in de ondergrond te behouden, is door de bevoegde overheid besloten dat de aanwezige archeologische resten dienen te worden opgegraven. Het veldwerk heeft tussen 11 juni en 4 juli 2019 plaatsgevonden. Voor de opgraving is een Plan van Eisen opgesteld (Bijlage 16). In een evaluatie- en selectierapport staan globaal de resultaten van het archeologische onderzoek en overzichten van aangetroffen sporen, vondsten en monsters (Bijlage 17).

Conclusie
In de regels van dit bestemmingsplan is ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen: Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied) en Waarde - Archeologie (hoge verwachting). Een deel van het plangebied is vrijgegeven (zie pargaraaf 2.5), hiervoor is geen dubbelbestemming opgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.13 Explosieven

Op basis van het door de gemeente Arnhem vastgestelde beleid aangaande niet gesprongen c.q. conventionele explosieven, moeten locaties waarbij men grondroerende werkzaamheden uit gaat voeren, te worden onderzocht op conventionele explosieven.

Onderzoek
Voor het terrein van De Melkfabriek is in dit kader historisch en naoorlogs onderzoek uitgevoerd . Uit dit onderzoek is gebleken dat het terrein verdacht is wat betreft de aanwezigheid van conventionele explosieven. In een nader onderzoek (Bijlage 18) naar explosieven is aangegeven welke locaties voorafgaand aan de geplande herontwikkeling onderzocht moeten worden op de aanwezigheid van explosieven. In het onderzoek is het volgende geconcludeerd:
- Grondwerkzaamheden in de bovenlaag van het gehele terrein (bovenste 1,5 meter) dienen onder toezicht van een explosievendeskundige te worden uitgevoerd;
- Enkele vakken zijn verdacht van afwerpmunitie (bommen) en opgevulde (bom)kraters. Bij grondwerkzaamheden in deze vakken dient voorafgaand aan de werkzaamheden een dieptedetectie tot 6 m onder maaiveld uitgevoerd te worden;
- De nadere andere vakken zijn niet verdacht van afwerpmunitie.

Naar aanleiding van het onderzoek is een uitvoeringsstrategie opgesteld, welke bij de uitvoering van de werkzaamheden in acht zal worden genomen.

Conclusie
Het bestemmingsplan is met inachtneming van het voorgaande uitvoerbaar wat betreft de aanwezigheid van explosieven.

5.14 Bereikbaarheid

Provinciaal beleid
Een van de kerntaken van de provincie Gelderland is zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland heeft de provincie haar ambities en aanpak voor bereikbaarheid geformuleerd.
De provincie streeft naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag. De ambitie is:
- In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij

als alternatief voor fysieke verplaatsingen.
- In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.
- In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Hiervoor heeft de provincie de volgende aanpak opgesteld:
- We blijven een veilig en toegankelijk Gelders netwerk van (water)wegen, spoor, fiets- en voetpaden verbeteren en pakken knel- en knooppunten en ontbrekende schakels aan. Onze aandacht richt zich daarbij vooral en in eerste instantie op (logistieke) knelpunten en knelpunten rond de Gelderse steden. We zoeken naar slimme alternatieve vormen van vervoer voor het landelijk gebied. We benutten en optimaliseren bestaande mogelijkheden, voordat we overgaan tot het aanleggen van nieuwe infrastructuur.
- Wij stimuleren duurzame en alternatieve vormen van vervoer. Zoals elektrisch rijden. Wij werken samen met partners aan een dekkend netwerk van duurzame oplaad- en tankpunten in Gelderland en een goede aansluiting daarvan op nationale en internationale netwerken. Ook willen we het gebruik van de fiets stimuleren, onder andere met de aanleg van snelfietspaden en het oplossen van knelpunten in het (snel)fietsnetwerk.
- Wij werken zelf duurzaam. Bijvoorbeeld bij de aanleg, het beheer en onderhoud van onze provinciale wegen. Duurzaamheid is ook een voorwaarde die wij meegeven aan onze partners en opdrachtnemers. Wij gaan voor een emissieloos spoor in 2050 en voor busvervoer zonder uitstoot in 2030.
- Duurzame bereikbaarheid betekent voor ons ook: kansen creëren en investeren in nieuwe, duurzame vormen: in een snel internet – daar waar de markt het niet oppakt – als alternatief voor fysieke verplaatsingen. Maar ook in proeftuinen, bijvoorbeeld rondom duurzaam asfalt of zelfrijdende auto’s.

De Omgevingsvisie vormt een kader waarbinnen afwegingen gemaakt worden voor toekomstige ontwikkelen en activiteiten.

Regionaal beleid

Het regionale Actieplan HOV(Hoogwaardig Openbaar Vervoer)-corridors is vastgesteld in april 2019 door de geemeenteraad van Arnhem en is een uitwerking van de OV-visie van Gelderland. Het regionaal actieplan zet in op gerichte maatregelen om het openbaar vervoer te verbeteren. Om het openbaar vervoer van HOV-corridors te verbeteren zijn maatregelen opgesteld. De maatregelen kennen een sterke ondelinge samenhang en zijn onder te verdelen in drie hoofdtypen:
- Doorstromingsmaatregelenvoor het openbaarvervoer
- Kwaliteitsimpuls OV-knooppunten en verbeteren haltes
- Optimaliseren routes en dienstregeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Arnhem 2020-2040

De gemeente Arnhem heeft haar verkeers- en geluidbeleid op hoofdlijnen verwoord in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (vastgesteld 2012). 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.

Openbaar vervoer

Het beleid voor openbaar vervoer is geactualiseerd in 2018. Arnhem zet de komende jaren in op een hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer. Duurzaamheid staat daarbij hoog op de agenda. Arnhem is als trolleystad al gezegend met emissieloos openbaar vervoer. Het is wenselijk dat ook het streekvervoer schoner wordt. Nieuwe technologieën maken dat in de toekomst mogelijk.
In de komende 10 jaar komt een aantal ontwikkelingen op Arnhem af die het openbaar vervoer raken. De bereikbaarheid van de stad staat onder druk. Het beschikbare budget voor openbaar vervoer neemt af, terwijl de vraag naar vervoer in de “sociale opgave” zal toenemen.
Het is noodzakelijk om voor te sorteren op deze ontwikkelingen om Arnhem van openbaar vervoer van voldoende niveau te blijven voorzien. Het doel van de gemeente is 'het in stand houden van betaalbaar en kwalitatief goed openbaar vervoer en doorgroeien naar een emissieloos openbaar vervoer'. De middelen

die hiervoor worden ingezet zijn:
- Een hoogwaardig openbaar- vervoernetwerk
- Reiziger centraal stellen
- Mobiliteit voor iedereen
- Emissieloos openbaar vervoer

Fietsbeleid
In de Accentnota Fiets - Fietsambitie 2019-2024 heeft de gemeente de basis gelegd voor een meerjarige aanpak**.** Arnhem groeit en wordt steeds aantrekkelijker als vestigingsstad, mede door de gunstige ligging ten opzichte van de Randstad. Er komen steeds meer nieuwe inwoners in de stad die zich graag per fiets of ov verplaatsen.
De stad heeft al een gunstige uitgangspositie en staat bekend om het vele groen in de stad. Het stedelijk woon- en leefklimaat is in de basis goed, maar kan nog een stuk beter. Om dat te bereiken willen we meer op de fiets inzetten.
De luchtkwaliteit en het stedelijk leefklimaat profiteert van meer stedelijk fietsverkeer. En daarmee de inwoners én de economie. Door meer te fietsen voelen mensen zich vitaler, fitter en blijer. Maar misschien nog wel de belangrijkste reden is dat we door meer fietsers de bereikbaarheid van de stad en regio verbeteren. Als mensen voor korte ritten overstappen op de fiets creëert dat ruimte op de weg en voor parkeren. Mensen kiezen zelf, dat hebben veel andere steden in het land al voor ons aangetoond.
Vertrekpunt van de Accentnota is de kansen en urgentie helder te maken. De fietsambitie redeneert vanuit de structuur en ambities van de stad. Maatregelen moeten passen in het bredere beleidskader voor ruimte, mobiliteit en duurzaamheid, maar ook bij sociale opgaven zoals inclusie. Het is de bedoeling een serieuze stap vooruit te maken en te komen tot een beleidsbasis waarmee Arnhem de komende jaren vooruit kan, basis voor uitvoering.
De doelen van deze fietsambitie zijn:
- meer fietsgebruik
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets
- schone lucht en verminderen van CO2 uitstoot
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk
- het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag

5.14.1 Bereikbaarheid actief en openbaar vervoer

Lopen
Bij de inrichting van het Cobercokwartier wordt het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service en Privéauto) gehanteerd. Dat wil zeggen dat voetgangers en fietsers prioriteit krijgen in het gebied. De openbare ruimte in het plangebied wordt geheel autovrij, waardoor de voetganger en fietser de ruimte krijgen en er een prettig verblijfsklimaat wordt gecreëerd. Naast voldoende ruimte binnen het gebied is ook de aansluiting op het voetgangersnetwerk rondom het gebied van belang. Vanuit het Cobercokwartier is het centrum van Arnhem goed lopend te bereiken. Via de Nieuwe Kade en Rijnkade is het bijvoorbeeld iets meer dan 5 minuten lopen naar de Markt en via het Airborneplein (ook wel Berenkuil) zijn met 10 minuten lopen het Stadhuis en het Stadstheater te bereiken.
Fietsen
Het Cobercokwartier is uitstekend ontsloten voor fietsverkeer. De Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade maken onderdeel uit van het stedelijk hoofdfietsroutenetwerk van Arnhem. Tevens maken de Nijmeegseweg (over de John Frostbrug) en de singels om de binnenstad heen deel uit van het regionaal snelfietsroutenetwerk. Vanuit het Cobercokwartier kunnen fietsers gemakkelijk via de Eusebiusbuitensingel het Airborneplein (ook wel Berenkuil) bereiken. Dit is een knooppunt van fietsroutes en biedt tevens de mogelijkheid om de drukke verkeersaders ongelijkvloers te kruisen.
Vanwege de realisatie van appartementen, detailhandel, horeca en andere werkgelegenheid is het van belang om ook voldoende fietsparkeerplekken in de openbare ruimte te voorzien. In het Stedenbouwkundig Plan (3 mei 2021) zijn fietsparkeerplekken voorzien in de openbare ruimte op maaiveld en in inpandige gemeenschappelijke bergingen. Er wordt rekening gehouden met

fietsparkeerplekken voor zowel bewoners als bezoekers. De normen die worden gehanteerd in het Stedenbouwkundig Plan zijn conform de kencijfers voor fietsparkeren van het CROW.
Tevens wordt ruimte gereserveerd voor 'buitenmodel-fietsen' en worden laadvoorzieningen voor elektrische fietsen gerealiseerd in de mobiliteitshub. Voor grondgebonden woningen worden privé fietsenbergingen gerealiseerd. Al met al wordt ruimschoots voldaan aan de algemene normen en kwaliteitseisen van een modern fietsparkeerplan.
Openbaar vervoer
Het Cobercokwartier is gunstig gelegen ten opzichte van het bestaande openbaar vervoersnetwerk. Treinstation Arnhem Centraal, met belangrijke regionale, nationale en internationale treinverbindingen, ligt op 5 minuten fietsafstand van het plangebied. Het station is ook met de bus goed te bereiken vanaf het gebied.
De bushalte Airborneplein ligt op 200 tot 400 meter lopen vanuit het gebied (maximaal 5 minuten lopen). Deze bushalte wordt door meerdere buslijnen aangedaan en heeft een hoge bedieningsfrequentie. Vanaf deze bushalte zijn snelle en directe verbindingen naar Arnhem Centraal Station beschikbaar, met een reistijd van 6 minuten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de lijnvoering en frequentie op de bushalte Airborneplein.

Lijn	Bestemmingen	Frequentie (werkdag overdag)
2	Arnhem Centraal – De Laar West	4x per uur
3	Het Duifje – Burgers Zoo / Openluchtmuseum	4x per uur
300	Arnhem Centraal – Nijmegen	4x per uur
33	Arnhem Centraal – Nijmegen	2x per uur

Lijnvoering en frequentie busverbindingen vanaf halte Airborneplein
Aan de Westervoortsedijk ligt de bushalte Badhuisstraat. Ook deze ligt op loopafstand vanaf het Cobercokwartier. De lijnvoering en frequentie op deze halte zijn minder goed dan die van bushalte Airborneplein. De halte Badhuisstraat wordt aangedaan door lijn 12 (Arnhem CS – IJsseloord 2) en lijn 43 (Arnhem CS – Apeldoorn/Dieren). Beide lijnen rijden op werkdagen overdag 2 keer per uur.
Conclusie
De in dit verkeersonderzoek besproken resultaten vormen geen probleem voor de ontwikkeling van het Cobercokwartier. Het gebied is goed bereikbaar en ontsloten voor actief verkeer (voetgangers en fietsers) en per openbaar vervoer.

5.14.2 Autoverkeer

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van het Cobercokwartier heeft er een verkeersonderzoek plaatsgevonden (Bijlage 19).
Ontsluiting van het gebied
De parkeervoorzieningen in het Cobercokwartier zullen straks bereikbaar zijn vanaf de Badhuisstraat en (in mindere mate) de Nieuwe Kade. Via deze wegen zal het autoverkeer vervolgens ontsloten worden via de Westervoortsedijk. In de wegencategorisering van de gemeente Arnhem is de Westervoortsedijk benoemd als een Gebiedsontsluitingsweg van de 1e orde. Een goede doorstroming op wegen van deze categorie is van belang voor de afwikkeling van het autoverkeer in de stad. Er worden daarom vanuit het Cobercokwartier geen nieuwe aansluitingen op de Westervoortsedijk gerealiseerd.
De toename van autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling, zeker op spitsuurniveau, is in verhouding tot de huidige intensiteiten niet groot. Gezien de huidige inrichting van de Westervoortsedijk zal de toename van het autoverkeer op wegvakniveau geen problemen veroorzaken voor de verkeersafwikkeling. Wel zal, als gevolg van de toename van autoverkeer, de druk op de verkeersafwikkeling op een aantal kruispunten toenemen. Het gaat om de volgende kruispunten:
- Westervoortsedijk – Eusebiusbuitensingel;
- Westervoortsedijk – Badhuistraat – Rietgrachtstraat.

Beide kruispunten zijn uitgerust met VRI's. Voor deze kruispunten zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd met Cocon. In de berekeningen is uitgegaan van actuele telgegevens van de gemeente Arnhem. De VRI tellingen zijn voor de toekomstige situatie opgehoogd met 1% autonome groei per jaar. Vervolgens is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van de planontwikkeling voor de kruispuntafwikkeling.
Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten en de capaciteit van de opstelstroken van de Westervoortsedijk, Eusebiusbuitensingel en Oranjewachtstraat is in Cocon berekend hoeveel groentijd

per rijrichting nodig is. Hiermee is bepaald welke conflictgroep het kritieke pad en daarmee de cyclustijd bepaalt. Het kritieke pad voor dit kruispunt is vanaf de Oranjewachtstraat rechtdoor, vanaf de Eusebiusbuitensingel linksaf en de voetgangersoversteek aan de oostzijde van het kruispunt. De ontwikkeling van de cyclustijd op dit kruispunt is weergegeven in onderstaande tabel.

	2020	2030 met planontwikkeling
Ochtendspits	60-65 seconden	65-70 seconden
Avondspits	60-65 seconden	65-70 seconden

Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten en de capaciteit van de opstelstroken van de Westervoortsedijk (beide richtingen), Badhuisstraat en Rietgrachtstraat is in Cocon berekend hoeveel groentijd per rijrichting nodig is. Hiermee is bepaald welke conflictgroep het kritieke pad en daarmee de cyclustijd bepaalt. Het kritieke pad voor dit kruispunt is vanaf de Westervoortsedijk (west-oost) rechtdoor en rechtsaf, Westervoortsedijk (oost-west) linksaf, vanaf de Rietgrachtstaat (alle richtingen) en de voetgangersoversteek aan de Oostzijde. Autoverkeer vanuit de Badhuisstraat speelt geen rol in het kritieke pad, omdat de voetgangersoversteek langere groentijden vraagt in dezelfde regeling. De ontwikkeling van de cyclustijd op dit kruispunt is weergegeven in onderstaande tabel.

	2020	2030 met planontwikkeling
Ochtendspits	65-70 seconden	70-75 seconden
Avondspits	60-65 seconden	65-70 seconden

Conclusie

De in het verkeersonderzoek besproken resultaten vormen geen probleem voor de ontwikkeling van het Cobercokwartier. Het gebied is goed bereikbaar en ontsloten voor actief verkeer (voetgangers en fietsers) en per openbaar vervoer. De toename van verkeersintensiteiten kan goed worden verwerkt op de wegen in en om het plangebied. Voor de verkeersafwikkeling op de geregelde kruispunten (Westervoortsedijk – Badhuisstraat – Rietgrachtstaat en Westervoortsedijk – Eusebiusbuitensingel – Oranjewachtstraat) worden geen problemen voorzien. De lichte toename van de cyclustijden passen binnen de richtlijnen van de gemeente Arnhem.

5.14.3 Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en Arnhemse parkeernormen. Het gemeentelijk parkeerbeleid richt zich vooral op het tegengaan en voorkomen van parkeeroverlast. Parkeeroverlast wordt vooral veroorzaakt door parkeerders in het gebied die niet direct in het plangebied zelf een herkomst of bestemming hebben. Voor het plangebied geldt, net als de rest van het Nieuwe Kadekwartier, een regime van betaald parkeren. Het betaald parkeren voor het plangebied wordt ingevoerd bij realisatie van nieuwbouw. Dit regime is ingevoerd om parkeeroverlast van personen die werken buiten het plangebied tegen te gaan.

Onderzoek

Parkeerbalans

In het Stedenbouwkundig Plan (3 mei 2021) is een uitgebreide parkeerbalans opgenomen. Deze parkeerbalans is beoordeeld in het verkeersonderzoek (Bijlage 19). Per functie is het benodigde aantal parkeerplaatsen berekend conform de parkeernormen zoals die zijn overeengekomen met de gemeente Arnhem. Vanwege de hoge woningdichtheid, de ligging van het gebied direct tegen het centrum aan en het beoogde hoogstedelijke karakter van het plangebied, worden de gebruikelijke parkeernormen voor het centrum als basis gebruikt. De gehanteerde parkeernormen in het Stedenbouwkundig Plan passen binnen de bandbreedtes van de kencijfers parkeernormen van het CROW. Wel dient opgemerkt te worden dat de gehanteerde parkeernormen uit gaan van de minimale kencijfers (onderkant van de bandbreedte) van het CROW voor het gebiedstype 'centrum'.

Vervolgens zijn de mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen onderzocht aan de hand van de gangbare aanwezigheidspercentages van het CROW. Het maatgevende moment voor de parkeerdruk is de doordeweekse avond ('weekdag avond'). De berekende parkeerbehoefte is 379 parkeerplekken. In het Stedenbouwkundig plan wordt echter een aanwezigheidspercentage van 50% vermeld op de weekdag avond bij de functie bedrijvigheid (werken). Het CROW hanteert hiervoor een aanwezigheidspercentage van 5%. Hier is sprake van een kennelijke verschrijving. In de parkeerbalans van het Stedenbouwkundig Plan wordt dus een hogere parkeerbehoefte dan op basis van de

uitgangspunten nodig is op het maatgevende moment becijferd.
Vervolgens wordt in de berekening een besparing van 36 parkeerplaatsen gerealiseerd, door het aanbieden van deelauto's in het gebied. Deelauto's kunnen een deel van de parkeervraag vervangen. Gerekend is met de stelregel dat 1 deelauto 4 privéauto's vervangt, dus dat levert per saldo een besparing op van 3 parkeerplaatsen per deelauto (want de deelauto gebruikt ook een parkeerplaats). Er worden volgens het Stedenbouwkundig plan 12 deelauto's aangeboden, dus dat komt uit op een besparing van 36 parkeerplaatsen. Een aanbod van 12 deelauto's op 310 woningen in het plangebied lijkt een realistisch aantal. Mogelijk kan het aanbod in de loop van de tijd wijzigen, maar hiervoor is voldoende flexibiliteit ingebouwd middels de mobiliteitshub.
Inclusief de besparing van parkeerplaatsen, gerealiseerd door deelauto's, is de in de parkeerbalans berekende parkeerbehoefte op het maatgevende moment 343 parkeerplaatsen. Volgens het Stedenbouwkundig Plan worden er in het plangebied 365 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt dus voldaan aan de normatieve parkeerbehoefte en is er sprake van een kleine restcapaciteit.

Conclusie
Met de in het Stedenbouwkundig Plan opgenomen parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte zoals die is berekend in de parkeerbalans. Volgens de berekeningen in het Stedenbouwkundig Plan is sprake van een kleine overcapaciteit. Ook wordt voldaan aan de normen en kwaliteitseisen die worden gesteld aan fietsparkeerplaatsen.

5.15 Besluit milieueffectrapportage

Besluit m.e.r.
De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Onderzoek

De herontwikkeling van een voormalig fabriekscomplex met woningen en andere functies wordt als een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."
Onderhavig project betreft de realisatie van een stedelijk gebied met maximaal 311 woningen in diverse woningtypes en enkele andere stedelijke functies (detailhandel, horeca, creatieve bedrijvigheid) binnen een plangebied van circa 2,8 ha, ter plaatse van een bestaande voormalige bedrijfslocatie. Ook is de totale bedrijfsvloeroppervlakte ruim minder dan 200.000 m².
Enkele specifieke onderdelen binnen de planvorming kunnen op zichzelf ook mogelijk worden aangemerkt als activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r. Wat betreft de bedrijfsactiviteiten is daar geen sprake van, aangezien uitsluitend lichte bedrijven toegestaan worden in categorie 1 en 2. De stadslandbouw die eveneens wordt toegestaan, valt ook niet aan te merken als activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r., aangezien ervan uitgegaan wordt dat geen sprake is van het houden van dieren anders dan de kweek van vissen. Een kleinschalige brouwerij wordt wel genoemd als activiteit in het Besluit m.e.r., namelijk categorie D.37.1. De drempelwaarde is een productiecapacitieit van 75 miljoen liter per jaar. De brouwerij die wordt toegestaan zal hier zeer ver onder blijven.
Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit ruim onder de drempelwaarde en is een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.
In de vormvrije m.e.r.-beoordeling (Bijlage 20) is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van het project De Melkfabriek belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.
Conclusie
Gezien de omvang van de activiteiten in relatie tot de drempelwaarden en de verwachte effecten, zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Nadere analyse in een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

5.16 Energie en duurzaamheid

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.
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soort gebouwen een verbod voor het aansluiten op het aardgasnet.

Gemeentelijk beleid
Het gemeentelijke beleid op het gebied van Energie en Duurzaam Bouwen is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2020 - 2030 (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020) en in de Structuurvisie 2020-2040 (december 2012). Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019).
De gemeente Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:
1. Energieneutraal,
2. Bijna energieneutraal (BENG),

Energievisie
De gemeente eist bij gebiedsontwikkelingen van meer dan 50 woningequivalenten een energievisie van de initiatiefnemer. Energieneutraliteit is hierbij het streven.
Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het plangebied in beeld en beschrijft de

consequenties daarvan. Vanwege de wetswijziging per 1 juli 2018 moeten al deze opties zonder aardgas worden gerealiseerd. De visie kan uitgebreid worden tot een duurzaamheidsvisie door bijvoorbeeld ook thema's als duurzaam bouwen, afval, groen, water, mobiliteit en openbare ruimte mee te nemen.
De gemeente Arnhem vraagt de ontwikkelende partij om samen met andere eigenaren (bestaande en toekomstige) in het (aangrenzende) gebied te onderzoeken of een collectieve warmteoplossing tot de mogelijkheid behoort. Dit met als doel een deel van de omliggende bestaande gebouwen ook van het aardgas af te halen.

GPR - Gemeentelijke Praktijk Richtlijn
Om een bredere duurzaamheidsafweging te maken waarbij naast energie ook thema's als milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden beschouwd, is GPR een bruikbare tool. GPR wordt als tool beschikbaar gesteld door de gemeente Arnhem en is zowel te gebruiken voor gebouwen als voor gebiedsontwikkeling.

Toetsing
Het ontwikkelplan heeft een duurzaam karakter. Als missie en ambitie voor de ontwikkeling worden duurzaamheid en circulariteit als belangrijke thema's genoemd in het Kaderstellend Masterplan. Onder andere de volgende aspecten in het plan beschrijven deze missie/ambitie:
- Energie winnen uit hernieuwbare bronnen,
- Toepassing energiedaken (groene daken met zonnepanelen),
- Hergebruik bestaande gebouwen en materialen,
- Gebruik duurzame bouwtechnieken en materialen,
- Duurzame mobiliteit,
- Groen en water in het plan.

Het is nodig om de gebouwen (ook woningen) in het plan BENG en aardgasvrij te ontwikkelen. Daarvoor zijn er ook kansen in het gebied:
- In de nabijheid van het plangebied ligt een warmtenet waarop aangesloten kan worden. Dit warmtenet bestaat uit een gesloten leidingsysteem voor verwarming én warm tapwater. De energie is afkomstig van restwarmte van de vuilverbranding Duiven. De nieuwbouw mag niet op dit net aangesloten worden, omdat voor nieuwbouw alleen LT- verwarming (lage temperatuur verwarming) wordt toegestaan. Dit is in 2021 vastgesteld in de Transitievisie Warmte (gemeenteraad Arnhem).
- Het derde watervoerend pakket is geschikt voor de opslag van bodemenergie WKO (Warmte en Koude Opslag). Het plangebied ligt in een toekomstig masterplan bodemenergie waarin warme- en koudezones staan aangegeven. Dit plan wordt in 2021 vastgesteld door de gemeenteraad Arnhem. De bronnen en het leidingwerk worden gerealiseerd op eigen terrein, gedeeld terrein of terrein van derden niet zijnde de gemeente. Het gebruik van de openbare ruimte voor de aanleg van bronnen en leidingwerk is toegestaan, mits er sprake is van een collectief systeem (systeem dat warmte en koude levert aan meerdere panden) en het gebruik van de openbare ruimte strikt noodzakelijk is en hier voldoende ruimte voor is.

Conclusie
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een duurzame woon-werklocatie mogelijk, waar juist zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van fossiele energie. Zo worden de in het plan mogelijk gemaakte voorzieningen niet aangesloten op het aardgasnet.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.
De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.
Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.
De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

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 verbeelding zijn de maximale bouwhoogten aangegeven. 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 (bouwvlak).

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

Afwijken van de gebruiks- en bouwregels

Hierin staat aangegeven onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

Specifieke gebruiksregels
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.3 Hogere waarden

In hoofdstuk 3 is gebruik gemaakt van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering cirsis en herstelwet om hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vast te stellen voor de geluidbelasting op gevels van woningen.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 4 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
Artikel 12 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.
Artikel 13 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.
Artikel 14 Overige regels
In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen.

6.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 5 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

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

6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

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

Per bestemming wordt ingegaan op:
- welke gronden zijn zo bestemd;
- wat houdt de bestemming in;
- eventuele aanduidingen of andere bijzonderheden.

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening
Deze bestemming is toegekend aan de bestaande nutsvoorziening ter plaatse van het Oostpark.

Artikel 4 Gemengd
Alle gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd'. In dit gebied is sprake van functiemenging. Naast woningen zijn bijvoorbeeld ook bedrijven, detailhandel en horeca toegestaan.
De bestemming 'Gemengd' is bestemd voor (zorg)woningen, creatieve bedrijven en dienstverlenende bedrijven, culturele functies, ambachtelijke bedrijven, detailhandel, sportvoorzieningen, hotel, horeca en stadslandbouw. Daarnaast zijn onder andere ontsluitingswegen groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak en maximum oppervlakten en aantallen zijn voor de verschillende functies in de specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 5 Groen - Landschap en park
Deze bestemming is toegekend aan de westzijde van het plangebied. Hiermee wordt het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het Oostpark herzien, zodat ook hier weer een actuele regeling geldt.
Op grond van de bestemming mogen park- en groen-voorzieningen, watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding worden aangelegd. Daarnaast zijn de gron-den bestemd voor het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische, ecologische- en natuurwaar-den, alsmede ondergrondse parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Leiding - Riool
In het plangebied liggen leidingen voor het transportriool. Deze leidingen zijn primair bestemd als rioolleiding. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Ter plaatse van de zone van deze leiding is een beperking van de bouwmogelijkheden opgenomen. Bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen is bij recht allen mogelijk als het vervanging of vernieuwing betreft. Verder is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen, ten aanzien van werken en werkzaamheden in en aan de grond.

Artikel 7 Leiding - Water
In het westen van het plangebied ligt een overstortriool. Dit riool fungeert vanaf de Lauwersgracht ook als beekriool (de St. Jansbeek stroomt door dit riool). Om deze ondergrondse beek te beschermen, is deze bestemming hier opgenomen. Deze bestemming bestemd de gronden primair voor watergang. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone boven en om de watergang zijn beperkingen voor de bouwmogelijkheden opgenomen om de loop van de beek niet aan te tasten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie (waardevol gebied)
Deze dubbelbestemming is gericht op het beschermen van de aanwezige archeologische waarden. Deze dubbelbestemming geldt voor de zones in het gebied waarvoor geldt dat sprake is van een archeologisch waardevol gebied. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een archeologisch waardevol gebied is op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)
Deze dubbelbestemming is gericht op het beschermen van de aanwezige hoge archeologische waarden in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Dit artikel bevat een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen. De zone waarbinnen sprake is van een hoge archeologische verwachtingskans is op de plankaart nader aangeduid. Daarnaast is in de regels geregeld dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven zone een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen mag worden afgegeven wanneer blijkt dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd. Daartoe geldt een onderzoeksplicht. De uitkomst van dit onderzoek is dat, voordat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt afgegeven, het inzichtelijk moet zijn dat hierbij geen archeologische waarden worden geroerd.

6.4 Exploitatie

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van een plan is het van belang er voor zorg te dragen dat deze informatie volledig en zoveel mogelijk zonder voorbehouden wordt opgenomen in het door de gemeenteraad vast te stellen plan.
Voorkomen dient te worden dat de bestemmingsplannen onvolledig ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraden. Ten aanzien van majeure projecten wordt het acceptabel geacht om in de economische uitvoerbaarheid een fasering aan te brengen. De paragraaf economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient inzicht te verschaffen in de wijze van de gemeentelijke dekking c.q. vertaalslag in begroting en meerjarenraming en in de gedeelde verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeenten en eventuele derden.
Indien sprake is van exploitatieovereenkomsten met derden dienen deze ondertekend als onderliggend stuk bij het plan gevoegd te worden. Op het moment dat de economische uitvoerbaarheid volledig wordt uitbesteed aan derden en geen sprake van een gemeentelijk financieel aandeel is, dient deze uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan op hoofdlijnen te worden aangetoond. Het achterliggende doel van deze informatieve strekking is dat de economische uitvoerbaarheid zo volledig mogelijk wordt opgenomen in het plan ter bespoediging van besluitvorming hieromtrent.
De ontwikkeling van het onderhavig plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De ontwikkelaar is verantwoordelijkheid voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling. Voor het plangebied is door de ontwikkelaar als zijnde eigenaar en ontwikkelende partij een exploitatie opgesteld waarin onder meer de volgende factoren zijn meegenomen:

- Plan- en verwervingskosten;
- Grondkosten;
- Kosten bouw- en woonrijp maken;
- Bovenwijkse voorzieningen;
- Grondquota als percentage van de v.o.n. prijzen.

De bovenstaande opsomming geeft weer dat de exploitatie zorgvuldig is opgebouwd en geen hiaten kent. Uit de exploitatie blijkt dat het plan na aftrek van bovengenoemde kosten, financieel haalbaar wordt gemaakt uit de opbrengst van de woningen en commerciële ruimten. De gegevens uit de exploitatie zijn vertrouwelijk, de ontwikkelende partij is derhalve verantwoordelijk voor de nakoming van afspraken en gestelde garanties jegens derden.
Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.
De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 311 wooneenheden en daarnaast enkele voorzieningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een

bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.
De gemeente heeft met de eigenaar een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan verschillende instanties. In het ontwerp-bestemmingsplan is waar nodig rekening gehouden met deze vooroverlegreacties.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Regels

bij het bestemmingsplan

'Chw Cobercokwartier'

(plannummer: NL.IMRO.0202.998-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Chw Cobercokwartier met identificatienummer NL.IMRO.0202.998-0301 van de gemeente Arnhem.

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

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 aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteit:
Een beroeps-/bedrijfsactiviteit die in of bij een woning wordt uitgeoefend door een bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps-/bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie ter plaatse in overeenstemming is; groepspraktijken, detailhandel en horeca zijn hiervan uitgesloten.

1.6 ambachtelijke bedrijven
Een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van deze goederen. Hieronder is in ieder geval begrepen een bierbrouwerij en koffiebranderij.

1.7 bebouwing
Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

1.9 bed and breakfast
Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf voor maximaal 4 personen met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

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

1.11 bestaand
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
    1. bestaat, of;
    2. wordt gebouwd, of;
    3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend;
    4. mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.12 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 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.

1.15 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.

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

1.17 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

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

1.20 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceelgrens.

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

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

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

1.24 creatieve bedrijven
Bedrijven uit de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op:
a. creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten en technische adviesbureaus, software bedrijven;
b. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.;
c. autonome kunsten: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.

1.25 culturele functies
Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

1.26 cultuurhistorischewaarde
De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.27 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen 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.

1.28 dienstverlenend bedrijf
Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, makelaar, kapsalon, kopieerservicebedrijf en dergelijke. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

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

1.30 eerste bouwlaag
De bouwlaag op de begane grond.

1.31 extended-stay
Verhuur van (huur)woningen/wooneenheden voor een middellange periode (tussen 6 en 12 maanden).

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

1.33 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 belangrijkst is.

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

1.35 horeca - A1
Horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode.
Het betreft horecabedrijven die lichte hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Voorbeelden: lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalon.

1.36 horeca - A2
Horecabedrijven gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van etenswaren, zoals fastfood, niet zijnde maaltijden, en (zwak-alcoholische) dranken met openingstijden tijden dag- en avondperiode. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

Voorbeelden: cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.

1.37 horeca - B
Horecabedrijven gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurantsetting met openingstijden tijdens de namiddag en vroege avond. Het betreft horecabedrijven die lichte hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden.
Voorbeelden: restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-cafés en café-restaurants.

1.38 horeca - C1
Horecabedrijven gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren met openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode. Het betreft horecabedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden.

Voorbeelden: cafés, cocktail-bars, wijnbars, shisha-lounges.

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

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

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

1.42 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.

1.43 peil
1. voor een gebouw , waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

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

1.45 prostitué(e)
Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.46 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.

1.47 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 seks- automatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 setback
een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de doorgetrokken voorgevel van dat gebouw.

1.49 short-stay
Verhuur van (huur)woningen/wooneenheden voor een korte periode (tussen de 7 nachten en 6 maanden).

1.50 stadslandbouw
Het telen, oogsten en afzetten van voedsel in de stad, met dien verstande dat geen dieren mogen worden gehouden, uitgezonderd de kweek van vissen en insecten voor consumptie.

1.51 stadswinkel
een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening met een voorzieningengebied in de directe omgeving;

1.52 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, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

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

1.54 volumineuze detailhandel
Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van tuininrichtingsartikelen, meubelen, keukens, sanitair, (elektrische) fietsen, bromfietsen en scooters.

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

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

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

1.58 woon-werk atelier
een ruimte die vrij in te delen is voor wonen en werken;

1.59 zorgwoning
Een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 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.

2.1.2 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.

2.1.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, onderhoudsinstallaties, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, trappen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen;
b. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

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

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maximaal 311 (zorg)woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' maximaal 6 woon-werk ateliers zijn toegestaan.
b. creatieve bedrijven en dienstverlenende bedrijven;
c. culturele functies;
d. ambachtelijke bedrijven en hieraan ondergeschikte horeca en detailhandel;
e. detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel;
f. sportvoorzieningen;
g. wonen in de vorm van short-stay en extended-stay;
h. een hotel;
i. horeca - A1, -A2, -B en -C1 met dien verstande dat:
    1. terrassen zijn toegestaan ten behoeve van aangrenzende horecabedrijven;
j. fiets- en voetpaden, entrees ten behoeve van parkeervoorzieningen, pleinen en laden en lossen ten behoeve van deze bestemming met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties, met dien verstande dat het parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen;
l. stadslandbouw;
m. park- en groenvoorzieningen, waaronder recreatieve- en speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
n. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;

met de daarbij behorende
o. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en nutsvoorzieningen;
p. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair;
q. bestaand gebruik.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
a. gebouwd binnen het bouwvlak,
b. bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 3,5 meter;

d. in afwijking van het bepaalde onder b is de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' uitsluitend toegestaan indien een setback is opgenomen die stedenbouwkundig aansluit op de bouwhoogte van de naastgelegen voormalige melkfabriek;
e. bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage, met dien verstande dat halfverdiepte parkeervoorzieningen en de overdekte parkeervoorziening op maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' niet worden meegerekend in het bebouwde percentage;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' is het volgende van toepassing:
    1. de eerste en de tweede bouwlaag worden niet volledig bebouwd met dien verstande dat:
        a. de zichtbaarheid van de nieuwe entree van de voormalige fabriek niet belemmerd wordt;
        b. op de hoek van de Ooststraat en Westervoortsedijk sprake is van een directe toegang tot de binnenstraat van de fabriek.
g. parkeervoorzieningen zijn ondergronds of halfverdiept;
h. in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een bovengrondse parkeergarage toegestaan;
i. in afwijking van het bepaalde onder g is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' een overdekte parkeervoorziening op maaiveld toegestaan, met dien verstande dat de parkeervoorziening niet tot aan de voorgevel en zijgevel van het gebouw mag worden gebouwd, met uitzondering van entrees en noodzakelijke voorzieningen en installaties;
j. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang door of onder de bebouwing te worden vrijgehouden ten behoeve van een autodoorgang;
k. de afstand tussen de gevel van een bestaand gebouw en de gevel van een nieuw gebouw bedraagt minimaal 5,5 meter;
l. de afstand tussen de gevels van nieuwe gebouwen bedraagt minimaal 7 meter;
m. balkons zijn toegestaan mits:
    1. de doorrijhoogte onder een balkon minimaal 3,5 meter bedraagt;
    2. een balkon geen belemmering vormt voor de groei ruimte van de bomen;
    3. in afwijking van het bepaalde onder a, overschrijding van het bouwvlak maximaal 2 meter bedraagt;
    4. de afstand van een balkon tot de gevel of een balkon van een naastgelegen gebouwen bedraagt minimaal 6,5 meter.

4.2.2 Overbrugging

Overbruggingen voldoen aan de volgende kenmerken:
a. een overbrugging ten behoeve van autoverkeer mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 6' worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de breedte van de overbrugging niet meer mag bedragen dan 10 m;
    2. de onderdoorgang een minimale vrije hoogte heeft van 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming 'Gemengd', voor zover gelegen vóór de gevels van de hoofdgebouwen die grenzen aan de Nieuwe Kade, Badhuisstraat en Ooststraat, niet meer bedraagt dan 1 m;
b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer en overkappingen;
c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.4 Omgevingsvergunningvoor bouwen

a. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen;
b. aan het bepaalde onder sub a wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen';

c. voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder sub b van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging;
d. de genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.
e. een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden in Artikel 10 onder c.
f. een omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend indien ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken wordt voldaan aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van de regels;
g. in afwijking van het gestelde onder f wordt indien het hoofdgebouw is gerealiseerd niet meer getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en gelden de bepalingen behorende bij het op het plangebied toepasselijke toetsniveau zoals dat is aangegeven in de welstandsnota.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel:
a. 4.2.1 onder a om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' te bouwen buiten het bouwvlak, mits:
    1. noodzakelijk voor de bouwtechnische uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het gebouw;
    2. het niet ten koste gaat van de inrichting van de openbare ruimte waaronder de groeiruimte voor de bomen, het openbare groen en het functioneren van de ondergrondse infrastructuur;
b. 4.2.1 onder c om een lagere bouwhoogte van de eerste bouwlaag toe te staan, mits:
    1. noodzakelijk voor de bouwtechnische uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de beoogde functie in het gebouw.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend:
a. het aansluiten van de functies als genoemd in lid 4.1 sub a tot en met r op het aardgasnet;

4.4.2 Maximum oppervlakten en aantallen

Ten aanzien van het maximum brutovloeroppervlak en maximum aantallen is het volgende bepaald:
a. het bruto vloeroppervlak van creatieve en dienstverlenende bedrijven in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 4.012 m², met dien verstande dat:
    1. het brutovloeroppervlak per bedrijf niet meer dan 500 m² mag bedragen;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag het brutovloeroppervlak van ten hoogste één bedrijf in het plangebied 1.000 m² bedragen;
b. het brutovloeroppervlak van ambachtelijke bedrijven mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
c. het brutovloeroppervlak van detailhandel in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 1.900 m², met dien verstande dat:
    1. het brutovloeroppervlak van een stadswinkel niet meer mag bedragen dan 500 m²;
    2. een stadswinkel uitsluitend op de eerste bouwlaag is toegestaan;
d. het bruto vloeroppervlak voor sportvoorzieningen in de bestemming 'Gemend' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 800 m², met dien verstande dat:
    1. sportvoorzieningen uitsluitend op de eerste en/of tweede bouwlaag zijn toegestaan;
e. het brutovloeroppervlak van horeca in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 1.650 m²;
f. het brutovloeroppervlak ten behoeve van een expositieruimte en museum mag niet meer bedragen dan 500 m²;
g. het aantal wooneenheden in de bestemmingen 'Gemengd' mag niet meer bedragen dan 311, inclusief woon-werk ateliers;
h. het aantal woningen voor short-stay en extended-stay in de bestemming 'Gemengd' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 10;
i. het aantal hotelkamers mag niet meer bedragen dan 25.

4.4.3 Aan-huis-verbonden-beroeps-/bedrijfsactiviteiten

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, hieronder mede begrepen bed and breakfast, is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan een derde van de totale vloeroppervlakte van de woning.
b. De activiteit dient geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse te hebben, noch mag een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel (internetverkoop hiervan uitgezonderd), prostitutie of horeca betreffen.

4.4.4 Overige gebruiksregels

a. Minimaal 50% van het nieuw te realiseren dekken- en dakoppervlak moet worden aangelegd als groendak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - 1' is wonen niet toegestaan met uitzondering van het gebruik van maximaal 6 woon-werk ateliers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - 2' is wonen op de begane grond niet toegestaan;
d. milieubelastende functies genoemd onder 4.1 zijn toegestaan mits:
    1. sprake is van bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009);
    2. voor bedrijvigheid van milieucategorie 2 middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de functie toelaatbaar is op deze locatie;
e. binnen 1 jaar na ingebruikname van de laatste woning in het plangebied is voorzien in minimaal 38 bomen binnen de gronden met de bestemming 'Gemengd'.

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

4.5.1 Vergunningplicht

a. 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:
    1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen en bomen;
b. binnen het gebied met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

a. Het in lid 4.5.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
    1. ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 4.1;
    2. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
    3. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.
b. Het in lid 4.5.1 onder b vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
    1. die het normale onderhoud betreffen;
    2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    3. waarvoor reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub f of artikel 2.2, lid 1 onder b.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vereist (rijks- of gemeentelijk monument).

4.5.3 Toetsingscriteria

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

4.5.4 Onderzoeksplichten voorwaarden omgevingsvergunning

a. De in lid 4.5.1 onder b genoemde vergunning kan slechts worden verleend nadat:

1. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het onder 1 genoemde rapport niet nodig is.

b. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie bouwhistorische zaken.

Artikel 5 Groen - Landschap en park

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ondergronds worden gebouwd.

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

5.3.1 Verbod

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 en bomen;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden;
c. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².

5.3.2 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken of werkzaamheden ter realisering van de bestemming, zoals aangegeven in lid 5.1;
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.

5.3.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 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 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het transport van afvalwater door een hoofdtransportleiding;

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 6.1 genoemde bestemming.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

6.4.1 Verbod

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

a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

6.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

6.4.3 Toelaatbaarheidwerken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het transport van water door een beneden peil gelegen watergang.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van in lid 7.1 genoemde bestemming.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere bestemming(en) mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de hoofdtransportleiding;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie (waardevol gebied)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie (waardevol gebied)' 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 30 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 lid 8.3 sub a kan, 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 lid 8.3 sub a kan voorts, 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 (waardevol gebied)' 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. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
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 lid 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 lid 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 30 m² of een omvang van 30 m[1];
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 ontgrondingvergunning;
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 (waardevol gebied)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt 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 (waardevol gebied)' 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. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 9 Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 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 200 m² bedraagt.
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

9.3 Bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 9.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 9.3 sub a. kan, 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 lid 9.3 sub a. kan voorts, 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.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (hoge 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. grondwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 9.4.1 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.

9.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 9.4.1 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 200 m² of een omvang van 200 m[1];
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 ontgrondingvergunning;
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.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (hoge verwachting)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m², de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

9.6 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 (hoge verwachting)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

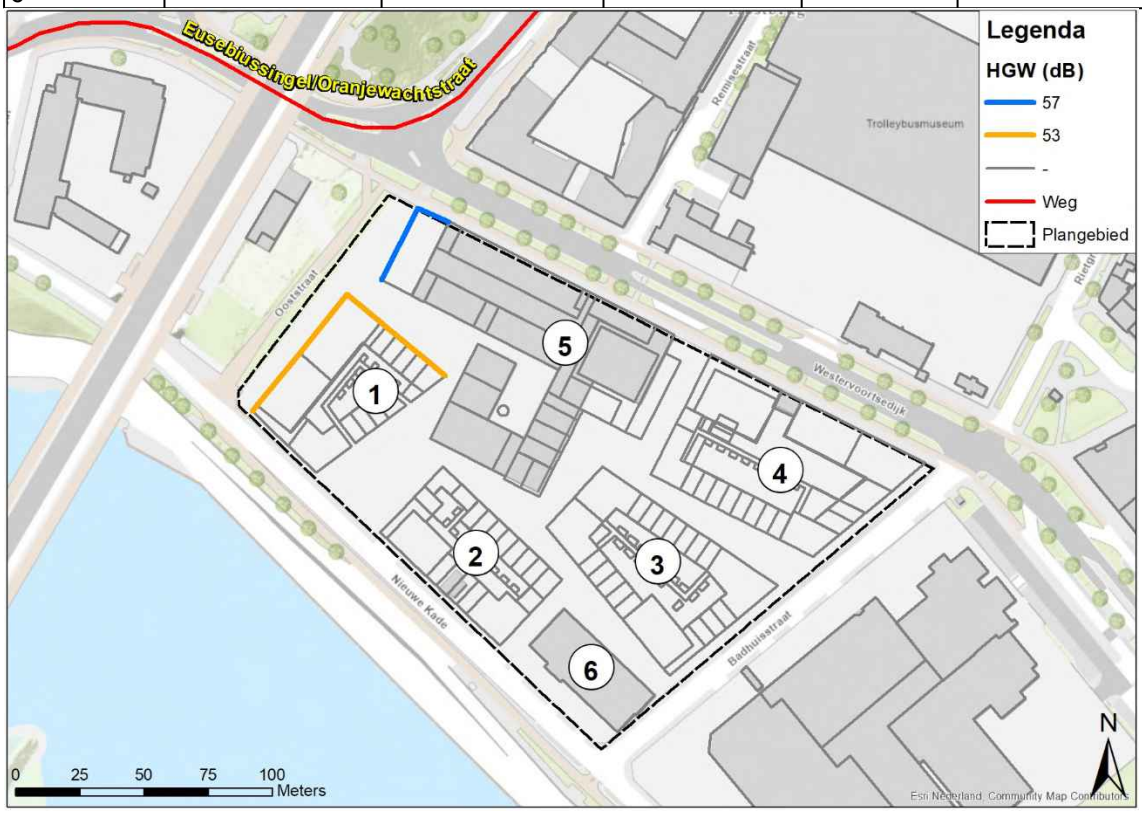
a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Hogere waarden wet Geluidhinder

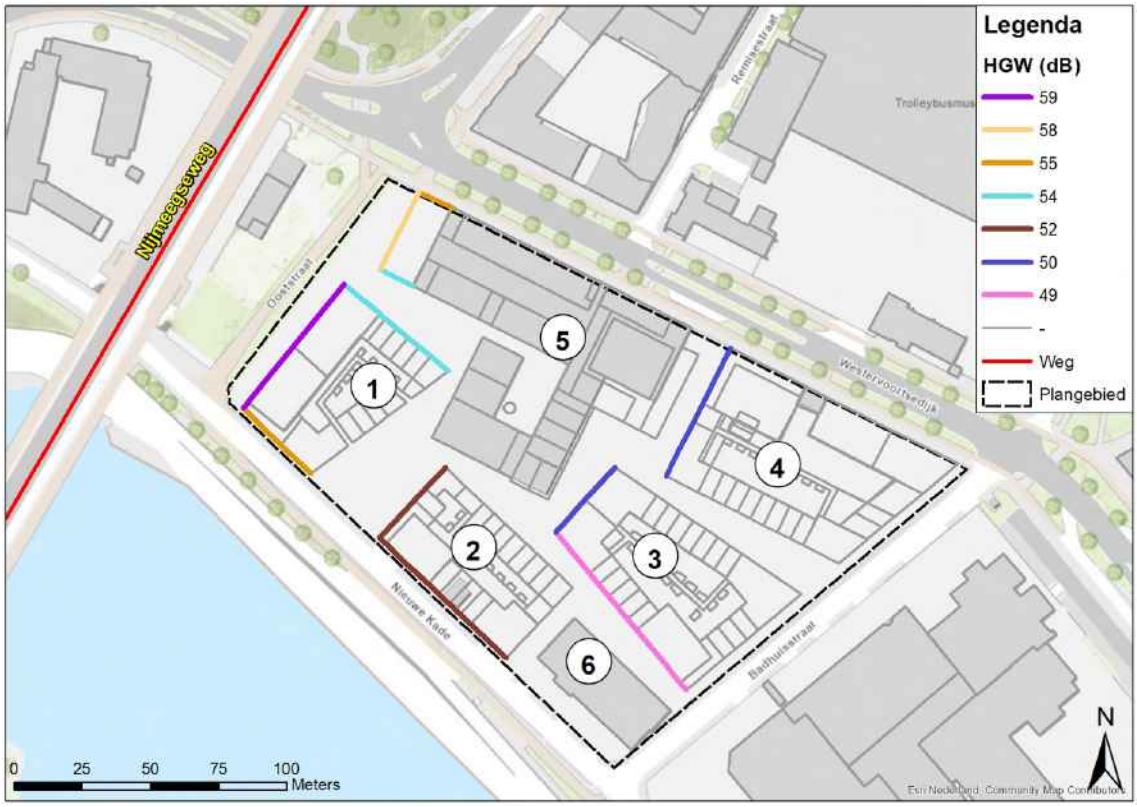
Artikel 10 Hogere waarden nieuwe woningen

a. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter plaatse van de volgende op de plankaart aangegeven deelgebieden de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld:

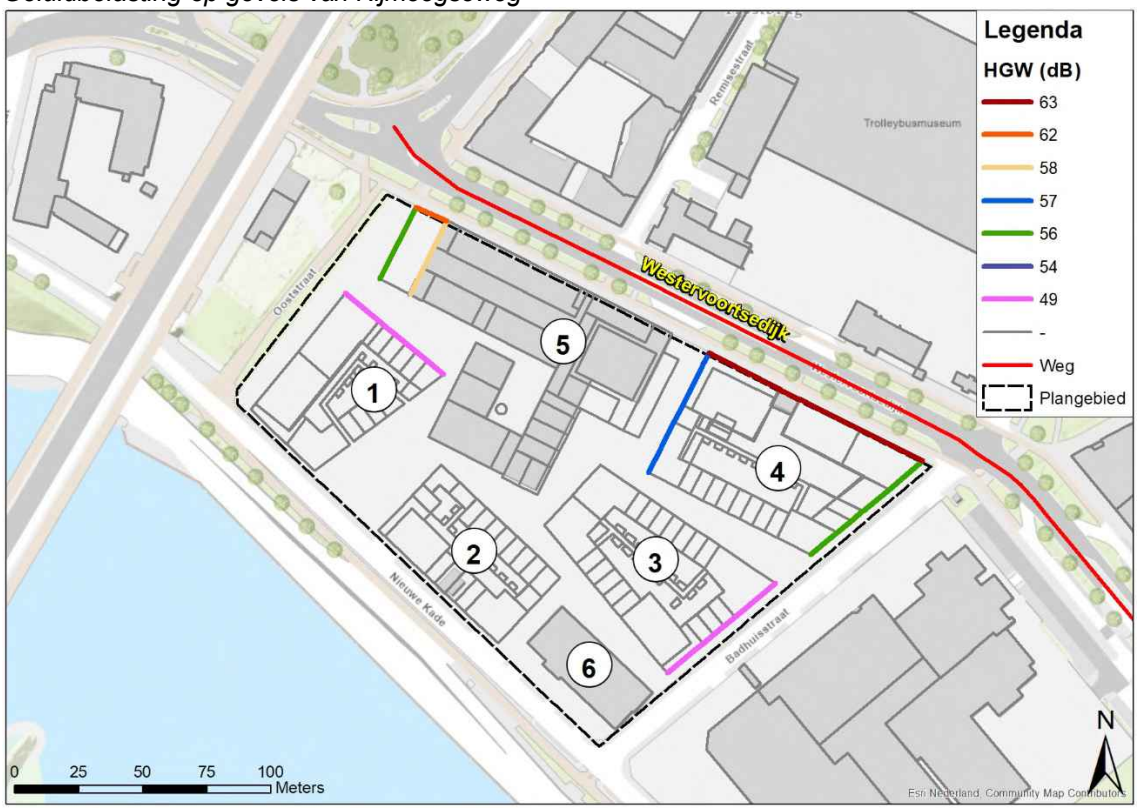
Deelgebied	Vast te stellen hogere geluidbelasting afkomstig van Eusebiussingel/Oranjewachtstraat	Vast te stellen hogere geluidbelasting afkomstig van Nijmeegseweg	Vast te stellen hogere geluidbelasting afkomstig van Westervoortsedijk	Toegepaste aftrek in dB (art. 110g Wgh)	Gevel
1	53 dB	54 dB, 55 dB en 59 dB	49 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
2	-	52 dB	-	5	Zie onderstaannde afbeeldingen
3	-	49 db, 50 dB	49 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
4	-	50 dB	56 dB, 57 dB en 63 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
5	57 dB	54 dB, 55 dB, 58 dB	56 dB, 58 dB en 62 dB	5	Zie onderstaande afbeeldingen
6	-	-	-	-	-



Geluidbelasting op gevels van Eusebiussingel en Oranjewachtstraat



Geluidbelasting op gevels van Nijmeegseweg



Geluidbelasting op gevels van Westervoortsedijk

b. de hogere waarden zoals bepaald onder sub a zijn van toepassing voor:
   1. deelgebied 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
   2. deelgebied 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
   3. deelgebied 3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
   4. deelgebied 4 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4';

5. deelgebied 5 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5':

c. de hogere waarden zoals bepaald onder a zijn toelaatbaar mits:
   1. het wegdektype SMA-NL8G+ op de Nijmeegseweg wordt toegepast;
   2. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe gevel;
   3. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;
c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte, het maximum oppervlak, de maximum inhoud en de maximum aantallen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en aantallen;
b. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
    1. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voor zover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
    2. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
        a. voor zover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
- voor zover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
    4. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
c. 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 1,5 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
    1. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
    2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

13.2 Afwegingskader

De in lid 13.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeerssituatie;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de belangen zoals genoemd in de artikelen 4 tot en met 8 (dubbelbestemmingen);
h. cultuurhistorische waarde.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 Omgevingsvergunning

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 parkeernormen conform onderstaande tabel:

Functie	**parkeerkeer-plaatsen**	**per**
Woningen	1	woning
Commercieel	3	100 m²
Horeca	3	100 m²
Werken	2	100 m²

14.1.2 Laden en 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.

14.1.3 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 14.1.1.

14.1.4 Awijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 14.1.1 en 14.1.2:

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.

14.1.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 14.1.1 en 14.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.2 Woningsplitsing en verkamering

14.2.1 Omgevingsvergunning woningsplitsing en verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik) de volgende activiteiten uit te voeren:

a. het splitsen van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan naar twee of meerdere

zelfstandige woningen;
b. het verkameren van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden);

tenzij het een bestaande situatie betreft.

14.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplichthospes/hospita

Het onder lid 14.2.1 onder b, vervatte verbod geldt niet wanneer sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

14.2.3 Voorwaarden woningsplitsing

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 14.2.1, onder a, verlenen indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
   2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m², en;
   3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en;
   4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

14.2.4 Voorwaarden verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 14.2.1, onder b, verlenen indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
   2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18 m² gebruiksoppervlakte; en;
   3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 14.2.1, onder b, wordt in ieder geval niet verleend indien:
   1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
   2. zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
   3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

14.2.5 Strijdig gebruik kamergewijze bewoning

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
a. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m² gebruiksoppervlakte;
b. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
c. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1 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.

15.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2.1 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.

15.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier'.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Kaderstellend Masterplan, Studioninedots en DELVA Landscape Archictects, 19-01-2018

Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan, Studioninedots en DELVA Landscape Architects, 03-05-2021

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan, Studioninedots en DELVA Landscape Architects, 03-05-2021

Bijlage 4 Ladderonderbouwing horeca-, retail- en hotelfuncties, Bureau stedelijke Planning bv, 06-05-2021

Bijlage 5 Toets ladder duurzame verstedelijking, Sweco, 07-05-2021

Bijlage 6 Akoestischonderzoek wegverkeer, Sweco, 11-10-2021

Bijlage 7 Akoestischonderzoek industrielawaai, Sweco, 13-09-2021

Bijlage 8 Luchtkwaliteit, Sweco, 04-05-2021

Bijlage 9 Externe veiligheid, Sweco, 30-04-2021

Bijlage 10 Verkennend natuuronderzoek, Sweco, 06-05-2021

Bijlage 11 Ecologische beoordeling stikstofdepositie,Sweco, 08-07-2021

Bijlage 12 Waterparagraaf en -plan, Sweco, 21-06-2021

Bijlage 13 Notitie vooronderzoek bodemkwaliteit, Sweco, 03-05-2021

Bijlage 14 Bureauonderzoek archeologie, Bureau voor Archeologie, 12-07-2017

Bijlage 15 Proefsleuvenonderzoek, gemeente Arnhem, 2018

Bijlage 16 Programma van Eisen Archeologie, gemeente Arnhem, 24-05-2018

Bijlage 17 Evaluatie- en selectierapport archeologie, RAAP, 04-09-2019

Bijlage 18 Nader onderzoek Conventionele Explosieven, gemeente Arnhem, 03-03-2006

Bijlage 19 Verkeersonderzoek, Sweco, 10-09-2021

Bijlage 20 Aanmeldingsnotitie vorm vrije m.e.r.-beoordeling, Sweco, 14-07-2021

Bijlagen regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan, Studioninedots en DELVA Landscape Architects, 03-05-2021