

TAM-omgevingsplan Olympuskwartier

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Wat is een omgevingsplan?	5
1.2 Waarom een wijziging van het omgevingsplan?	5
1.3 Waar geldt deze wijziging van het omgevingsplan?	6
1.4 Wat wijzigt dit besluit?	6
1.4.1 Vervallen onderdelen	6
1.4.2 Toegevoegde onderdelen	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Historische ontwikkeling	9
2.2.1 Malburgen	9
2.2.2 Olympuskwartier	9
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	10
Hoofdstuk 3 Beschrijving van de ontwikkeling	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ruimtelijke opzet en structuur	13
3.2.1 Ruimtelijke aspecten	13
3.2.2 Landschappelijke inpassing	16
3.3 Programma	17
Hoofdstuk 4 Visie en beleid op locatie	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	19
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2 Provinciaal beleid	21
4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	21
4.2.2 Omgevingsverordening	21
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.3.1 Koers gebiedsvisie Centrum Zuid	23
4.3.2 Leisurepark Olympus - Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier zuid	24
4.3.3 Omgevingsvisie	24
4.3.4 Woonbeleid	27
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Stedenbouwkundige aspecten	29
5.2.1 Verhouding tot de omgeving	29
5.2.2 Beeldkwaliteit	29
5.2.3 Schaduw	31
5.2.4 Privacy	31

5.3	Mobiliteit	31
5.3.1	Verkeer en Parkeren	31
5.4	Milieu	32
5.4.1	Geluid	32
5.4.2	Lucht	34
5.4.3	Omgevingsveiligheid	35
5.4.4	Bodem	35
5.4.5	Water	37
5.4.6	Geur	39
5.4.7	Trillingen	39
5.5	Natuur, groen en bomen	42
5.5.1	Soorten- en gebiedsbescherming	42
5.5.2	Groen	44
5.5.3	Bomen	45
5.6	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	46
5.6.1	Cultureel erfgoed	46
5.6.2	Archeologie	46
5.6.3	Rijksmonumenten	47
5.6.4	Gemeentelijke monumenten	47
5.6.5	Beschermde stadsgezichten	48
5.6.6	Landschap	48
5.7	Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energie	48
5.7.1	Energie	48
5.7.2	Circulair bouwen	49
5.8	Gezondheid	50
5.9	Kabels, leidingen, obstakelbeheergebieden en privaatrechtelijke belemmeringen	50
5.10	M.e.r.-beoordeling	51
Hoofdstuk 6 Anders Wonen locatie		53
6.1	Inleiding	53
6.2	Omgevingsaspecten	54
6.2.1	Geluid	54
6.2.2	Bodem	54
6.2.3	Ecologie	55
Hoofdstuk 7 Uitleg van de regels		57
7.1	Wat regelt dit omgevingsplan?	57
7.1.1	Algemeen	57
7.1.2	Focus van dit omgevingsplan	57
7.1.3	Functies en activiteiten	57
7.2	Opbouw van het omgevingsplan	57
7.3	Opzet van de regels	58
7.3.1	Inleidende regels	58
7.3.2	Functies	58
7.3.3	Waarden	59
7.3.4	Activiteiten	59

7.3.5	Bouwen	59
7.3.6	Maatwerkvoorschriften	59
7.3.7	Omgevingsnormen	59
7.3.8	Omgevingsplanactiviteiten	59
7.3.9	Algemene regels	59
7.3.10	Overgangs- en slotregels	59
7.4	Functies en Waarden	59
7.4.1	Gemengd gebied	59
7.4.2	Groengebied	60
7.4.3	Maatschappelijk	60
7.4.4	Openbaar gebied	60
7.4.5	Oppervlakte water	61
7.4.6	Parkgebied	61
7.4.7	Waarde - Bomenrij	61
7.4.8	Waarde - Gemeentelijk monument	62
7.4.9	Waarde - Landschap	62
7.5	Handhaving	62
7.6	Exploitatie	63
Hoofdstuk 8 Voorbereiding en participatie		65
8.1	Participatie	65
8.2	Vooroverleg	65
8.3	Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)	65

Motivering

TAM-omgevingsplan Olympuskwartier

NL.IMRO.0202.TAM986-0301

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

Een omgevingsplan bestaat uit regels en gaat vergezeld van deze motivering. Iedere regel heeft een zogenaamd 'werkingsgebied'. Dit werkingsgebied geeft aan waar in de gemeente een bepaalde regel geldt. Het omgevingsplan bevat regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels over bouwen (waar, hoe hoog, welke materialen) of het gebruik van gronden (wonen, detailhandel, groen). Maar het kunnen ook regels zijn over monumenten, water of gezondheid, veiligheid et cetera. Het omgevingsplan richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze stad en ons buitengebied.

TAM-Omgevingsplan

Dit plan is een TAM-omgevingsplan. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. TAM-omgevingsplan maakt het mogelijk om direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een plan in procedure te brengen zonder dat wordt voldaan aan de nieuwe standaarden. Via de overbruggingsfunctie zijn deze plannen wel via het OmZgevingsloket te raadplegen. Het plan is dan zichtbaar als een laag 'bovenop' het omgevingsplan. Later moet dit plan nog wel conform de nieuwe digitale standaarden gepubliceerd worden.

Juridisch-inhoudelijk is dit plan een wijziging van het omgevingsplan. Dat betekent dat het plan voldoet aan de inhoudelijke eisen die de Omgevingswet stelt.

1.2 Waarom een wijziging van het omgevingsplan?

Er zijn in feite drie redenen voor het wijzigen van het omgevingsplan op deze locatie:

1. Woningbouwproject Olympuskwartier

Allereerst is in mei 2011 heeft de gemeenteraad de Koers gebiedsvisie Centrum Zuid vastgesteld. Hierin is een groeimodel vastgelegd voor de 3 kwadranten van Centrum Zuid. Voor het kwadrant Rijnhalgebied (hierna: Olympuskwartier) is een ontwikkeling van leisure en daaraan gerelateerde functies voorzien.

Op 17 maart 2020 heeft het college een Nota van Uitgangspunten voor deze locatie vastgesteld, waarin de uitgangspunten voor de realisatie van woningen en leisurevoorzieningen op de kavel Olympuskwartier Zuid aan de Koppelstraat in Arnhem-Zuid zijn verwoord. Dit is geconcretiseerd in het realiseren van een appartementscomplex met 250 woningen met op de begane grond verscheidene ontspannende functies. Deze motivering betreft grotendeels de onderbouwing van deze ruimtelijke ontwikkeling.

2. Legalisatie en uitbreiding Anders Wonen locatie

Ten tweede wenst het college de 'Anders Wonen' locatie, gesitueerd in het zuidwesten van het plangebied, uit te breiden en planologisch te borgen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling wordt apart in Hoofdstuk 6 behandeld.

3. De Omgevingswet

Ten derde moet onder de Omgevingswet de regelgeving voor de fysieke leefomgeving worden gebundeld in één omgevingsplan. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze plannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers

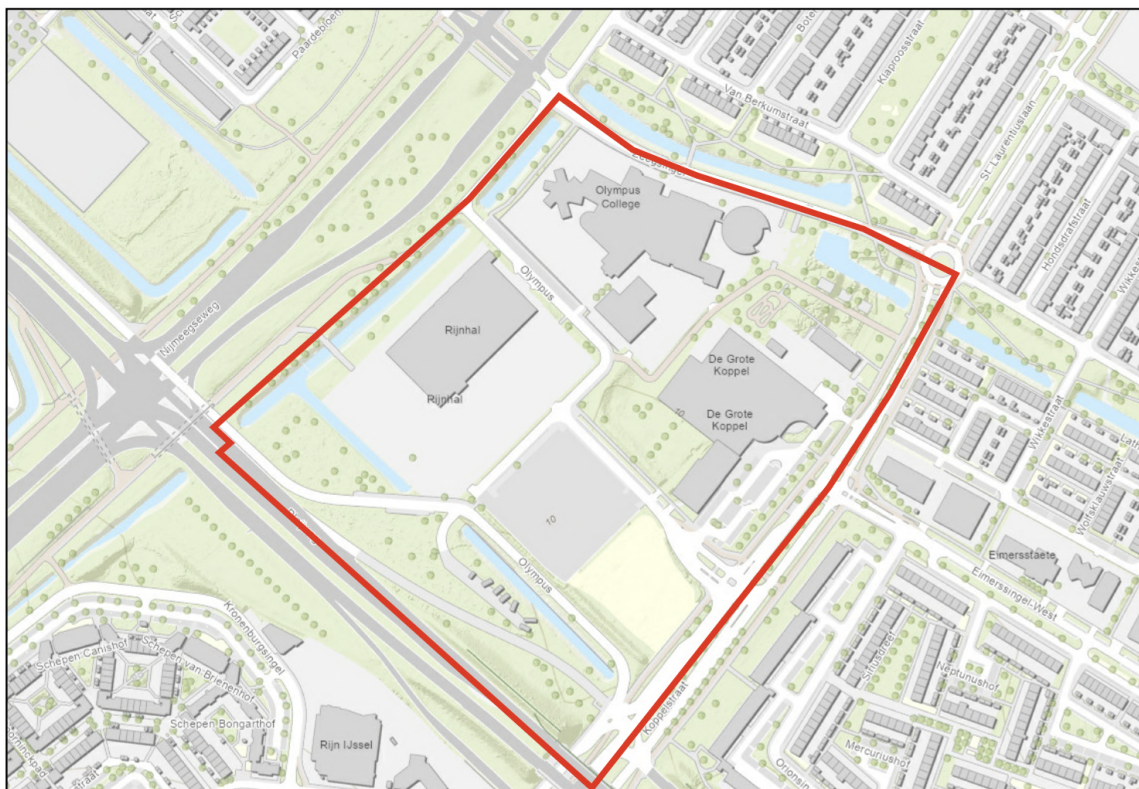
straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Het huidige planologische regime ter plaatse van het plangebied betreft nog de bestemmingsplannen vastgesteld in 2013 en 2014, welke het tijdelijke deel van het Omgevingsplan opmaken. Wegens de twee ruimtelijke ontwikkelingen die hierboven beschreven worden is er voor gekozen om het gehele plangebied naar de nieuwe standaard over te zetten.

De gewenste gebiedsontwikkeling is strijdig met het vigerende planologisch regime, het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw TAM-omgevingsplan worden opgesteld. Hier worden dus de gronden van het Olympus College, de Decathlon, de Grote Koppel en klimhal bij betrokken. Waar ervoor gekozen is de feitelijke situatie binnen de nieuwe systematiek planologisch aan te duiden.

1.3 Waar geldt deze wijziging van het omgevingsplan?

Het plangebied ligt in Arnhem Zuid, grofweg tussen de Pleijweg, Nijmeegseweg, Zeegsingel en Koppelstraat. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in afbeelding 1.1 weergegeven



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied

1.4 Wat wijzigt dit besluit?

1.4.1 Vervallen onderdelen

Het TAM-omgevingsplan Olympuskwartier is een algehele herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (deels) komen te vervallen. Bij elk plan is de datum van vaststelling weergegeven.

Bestemmingsplan	Datum van vaststelling
GelreDome - Nijmeegseweg - Rijnhal	25 november 2013
Rijnhal - Decathlon	29 september 2014
Facetplan parkeren	30 mei 2018

Facetplan woningsplitsing en verkamering	28 oktober 2020
Facetplan groen en bomen	5 mei 2018

1.4.2 Toegevoegde onderdelen

Voorliggend TAM-omgevingsplan vervangt bovenstaande bestemmingsplannen en zal worden toegevoegd als nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22c]) in van het Omgevingsplan van de gemeente Arnhem.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied gegeven. De ontwikkeling die in het plangebied gaat plaatsvinden, betekent een transformatie naar een meer multifunctioneel gebied. Functionele en ruimtelijke vernieuwingen zullen resulteren in nieuwe verhoudingen met de bestaande en de te behouden situaties. Voor een goede samenhang is kennis nodig van de bestaande situatie van het plangebied.

2.2 Historische ontwikkeling

2.2.1 Malburgen

De wijk Malburgen is in de jaren dertig als tuinstadwijk ontworpen. Malburgen zou de eerste, maar ook de enige uitbreidingswijk van Arnhem zijn aan de overkant van de Rijn, omringd door groen. Het moest een tuindorp worden met veel groen en kleinschalige eengezinshuizen. Een patroon van waaivormige straten en singels moest het groen van buiten tot diep in de wijk brengen. Op belangrijke plekken waren kerken en pleinen gedacht.

In Malburgen verzezen uiteindelijk 7.000 woningen, waarvan zo'n 80% in de sociale sector. Bedrijven en voorzieningen kwamen vaak op overgebleven locaties aan de rand van de wijk. Deze ontwikkeling is bepalend geweest voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Groene assen werden bebouwd terwijl nieuwbouw, die in de jaren '60 aan de randen van de wijk verrees, de open verbindingen met het buitengebied blokkeerde. Het gevolg was een versnippering van het groen in de woonbuurten, een aantal achterkanten van woningen die georiënteerd zijn op openbaar gebied en woonbuurten die door bebouwing afgesloten zijn van het groen dat buiten de wijk ligt. Van de eens bedoelde samenhang in de wijk en van de openheid naar het omringende landschap is weinig terecht gekomen. Met de uitvoering van het ontwikkelingsplan Malburgen is voor een verbetering van de stedenbouwkundige structuur gezorgd, waarbij de wijk eveneens beter aansluit op het omringende landschap.

Vanwege de ligging in het buitendijkse uiterwaardengebied is destijds een nieuwe dijk aangelegd. De nieuwe dijk van Malburgen is na aanleg beplant met populieren. De eerste oude foto's laten een open dijkzone zien. Inmiddels is dit beeld sterk veranderd. Er is sprake van een zeer dichte en hoge groene zoom gedragen door het ritme van populieren. Meer naar het oosten verandert dit beeld naar een open dijkzone. Het beeld is karakteristiek maar niet typisch voor een dijkzone van de Betuwe.

In de afgelopen decennia is een aantal nieuwe woonbuurten gerealiseerd aan de oost- en westflank van de wijk. Deze nieuwbouw ging gepaard met de realisatie van nieuwe parken aan de flanken van de wijk.

2.2.2 Olympuskwartier

Het gebied Olympuskwartier is ingebed in de wijk Malburgen. Na de oorlog werd de wijk uitgebreid met typische wederopbouwplannen en in de jaren '60 met hoge flats bij Immerloo-II. Olympuskwartier heeft lange tijd braakgelegen. Eind jaren '60/ begin jaren '70 zijn onder meer de Rijnhal, een middelbare school (Olympus college) en een zwembad (De Grote Koppel) gebouwd. Het zwembad is vervolgens in de jaren '90 uitgebreid, waarbij een klimhal is toegevoegd. In 1987 werd de Pleijroute aangelegd, waarmee Olympuskwartier een duidelijke begrenzing aan de zuidzijde kreeg. Inmiddels is de Rijnhal in gebruik ten behoeve van een Decathlon, Mountain Network en een restaurant. Op de hoek van de Koppelstraat en de Zeegsingel is een sportschool gebouwd. Op het braakliggende terrein in het zuiden van het plangebied heeft enige jaren een politiepost gestaan, ook is hier jaarlijks een kermis gehouden.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving van het plangebied kenmerkt zich veelal door woonbebouwing, detailhandel, maatschappelijke- en sportvoorzieningen en groenstructuren. Het plangebied wordt begrensd door de Koppelstraat aan de zuidoostzijde, de Pleijweg aan de zuidwestzijde, de Nijmeegseweg aan de noordwestzijde en de Zeegsingel aan de noordoostzijde.

Het plangebied zelf bestaat uit de middelbare school Olympus college, sportwinkel Decathlon met bouldercentrum Mountain Network en restaurant in de Rijnhal, zwembad De Grote Koppel, beweegcentrum Formupgrade en de huidige 'Anders Wonen' locatie. Ook is recent een pumptrack baan en betonnen blokken voor buitensportactiviteiten aangelegd binnen het plangebied.

In onderstaande luchtfoto en vogelvucht en is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie



Afbeelding 2.2 Vogelvluchten huidige situatie

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

In mei 2011 heeft de gemeenteraad de Koers gebiedsvisie Centrum Zuid vastgesteld. Hierin is een groeimodel vastgelegd voor de drie kwadranten van Centrum Zuid. Voor het kwadrant Rijnhalgebied (hierna: Olympuskwartier) is een ontwikkeling van leisure en daaraan gerelateerde functies voorzien.

Voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Olympuskwartier zijn in 2012 de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het gebied verkend. Op basis van deze verkenningen zijn ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling geformuleerd. Deze Nota van Randvoorwaarden Leisurepark Olympus is in 2012 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem vastgesteld. Sindsdien heeft het terrein op 2 plekken een nadere invulling gekregen:

- In de voormalige Rijnhal zijn het bedrijf Decathlon, bouldercentrum Mountain Network en Pizzabar La Roca gevestigd;
- Op de hoek van de Koppelstraat en de Zeegsingel is een vestiging van beweegcentrum Formupgrade gebouwd.

Voor de verdere ontwikkeling van het Leisurepark Olympus heeft het College van Burgemeester en Wethouders op 17 maart 2020 de Nota van Uitgangspunten Olympus Zuid vastgesteld.

Naast de bestaande situatie planologisch vastleggen, zijn er twee ontwikkelingen gemoeid in dit TAM-omgevingsplan:

- Realisatie appartementen- en leisurecomplex Olympuskwartier Zuid
- Bestendigen en uitbreiden Anders Wonen locatie

Hierna wordt nader op de ontwikkeling van het appartementen- en leisurecomplex Olympuskwartier Zuid ingegaan. In Hoofdstuk 6 wordt de Anders Wonen locatie apart behandeld.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Ruimtelijke aspecten

Het voornemen voorziet in het verder realiseren van een levendig gebied met een verscheidenheid aan functies. Wonen, ontmoeten en bewegen in een groene setting is daarbij het uitgangspunt. Het huidige Olympuskwartier heeft een regionale aantrekkingskracht door de bestaande aanwezige functies. De focus in het gebied ligt al op sport, ontspanning en een gezonde levensstijl. De verbinding met de omgeving kan echter beter. De voorgenomen ontwikkeling van Olympuskwartier verbetert dit. Onder meer door de transformatie van de buitenruimte waarbij wordt ingezet op bewegen en een kwalitatief goede buitenruimte met verblijfskwaliteit en het toevoegen van een multifunctioneel gebouw in het zuidelijk deel van het gebied.

Olympuskwartier Zuid

Het te realiseren appartementen- en leisuregebouw krijgt een stevige massa dat zich differentieert naar kleinere eenheden. Het gebouw is alzijdig en heeft drie accenten. Er worden twee hoogteaccenten gerealiseerd. De eerste ter plaatse van de entree van het gebied aan de Koppelstraat. Een tweede hoogteaccent wordt aan de zijde van de Pleijroute gerealiseerd.

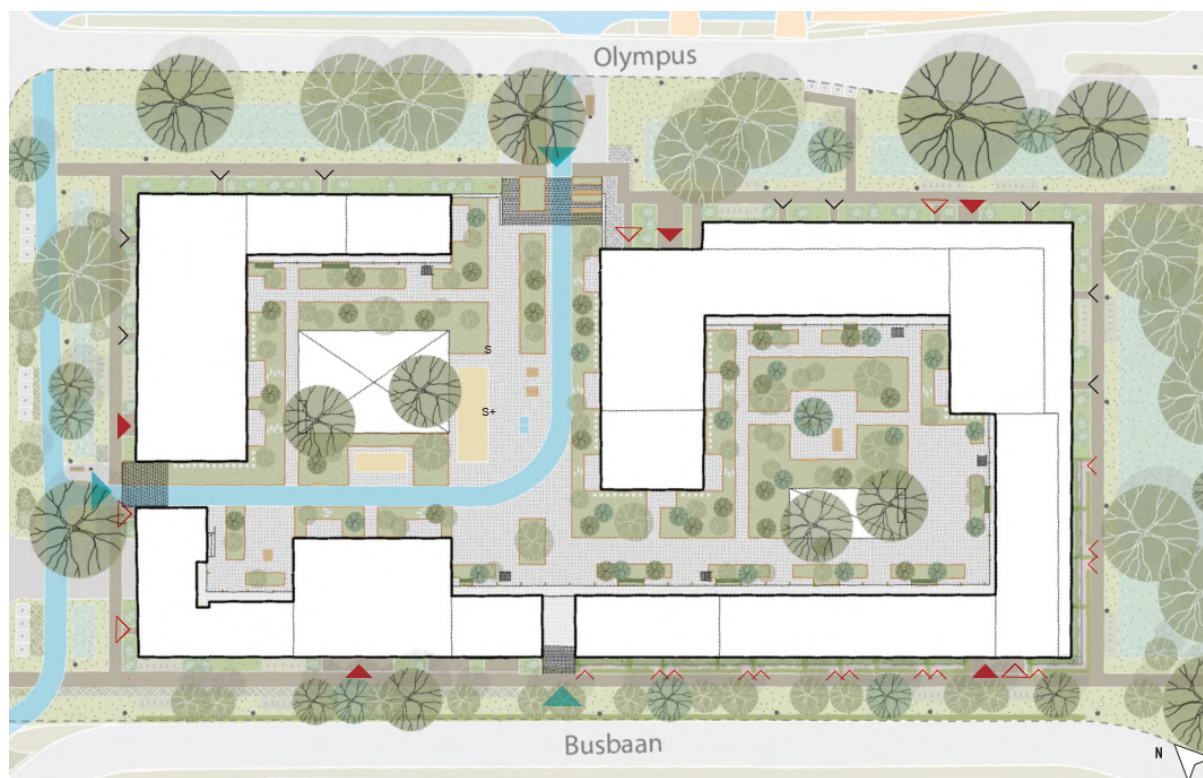
Het eerste hoogteaccent vormt de entree van Olympuskwartier en maakt het plein voor de Grote Koppel, de schermhal en Mountain Network af. Het tweede hoogteaccent breekt de lengte van de stevige wand, die eveneens voor geluidwering zorgt, aan de Pleijroute. Beide hoogteaccenten komen qua hoogte overeen met de aangrenzende bebouwing van Kronenburg.

Een derde accent wordt gevormd door een trapsgewijze vormgegeven kop aan het nieuw te realiseren groene hart van het Olympuskwartier. Hier wordt het gebouw met een trappartij verbonden met het hart van het Olympuskwartier dat ook in het teken staat van sport en beweging; het sportcircuit loopt over

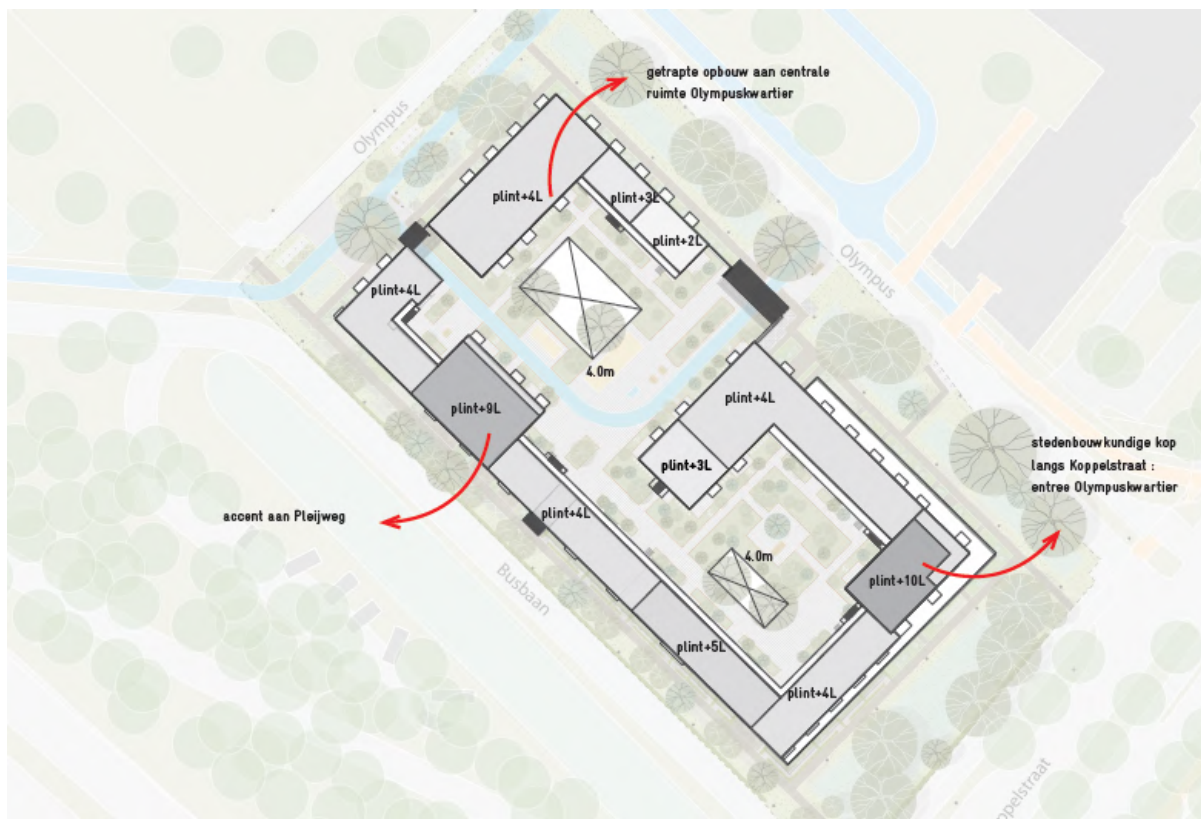
het gebouw heen.

De bouwmassa wordt zo vormgegeven dat er sprake is van twee binnenhofjes. Het eerste hofje is besloten, rustig en op wonen gericht. Het tweede hofje is semi-openbaar, biedt ruimte aan sport en spelen voor alle leeftijden en stimuleert ontmoeting. Het gebouw opent zich hier. Er ontstaat een doorlopende route door het gebouw door zowel een verbinding met de zuid- en westzijde van het gebouw.

De plint bestaat uit verschillende functies als woningen en bedrijfsruimtes. Onderdeel van deze plint zijn ook de entrees tot de woningen, de parkeergarage de fietsenstallingen en het centrale dek, evenals de buitenruimten van de woningen.



Afbeelding 3.1 Plattegrond nieuwbouw Olympuskwartier Zuid



Afbeelding 3.2 Aantal bouwlagen nieuwbouw Olympus Zuid

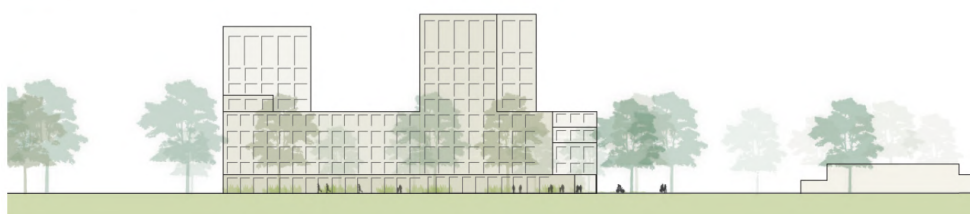
gevelaanzicht Olympus
(zijde zwembad). 1_500



gevelaanzicht Olympus
(zijde Decathlon). 1_500



gevelaanzicht Koppelstraat. 1_500



gevelaanzicht Olympus (zijde busbaan). 1_500



Afbeelding 3.3 Doorsneden nieuwbouw Olympus Zuid (concept)

3.2.2 Landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing wordt in een groene plint met klimaat robuuste beplanting geplaatst. Hierin zijn elementen zoals entrees, opgangen en fietsparkeren opgenomen. Rondom het gebouw ligt een doorgaand grasveld met bomen en wadi's. Het groen zal zo min mogelijk worden onderbroken door verharding. Het doorgaande grasveld wordt op enkele plekken beschut uitgevoerd met bomen en krijgt een prettige verblijfskwaliteit. Ingrediënten als verbindingspaden, pleinen, verlichting, fietsenrekken, bomen en wadi's bieden een functioneel landschap met sportief karakter en groene uitstraling.

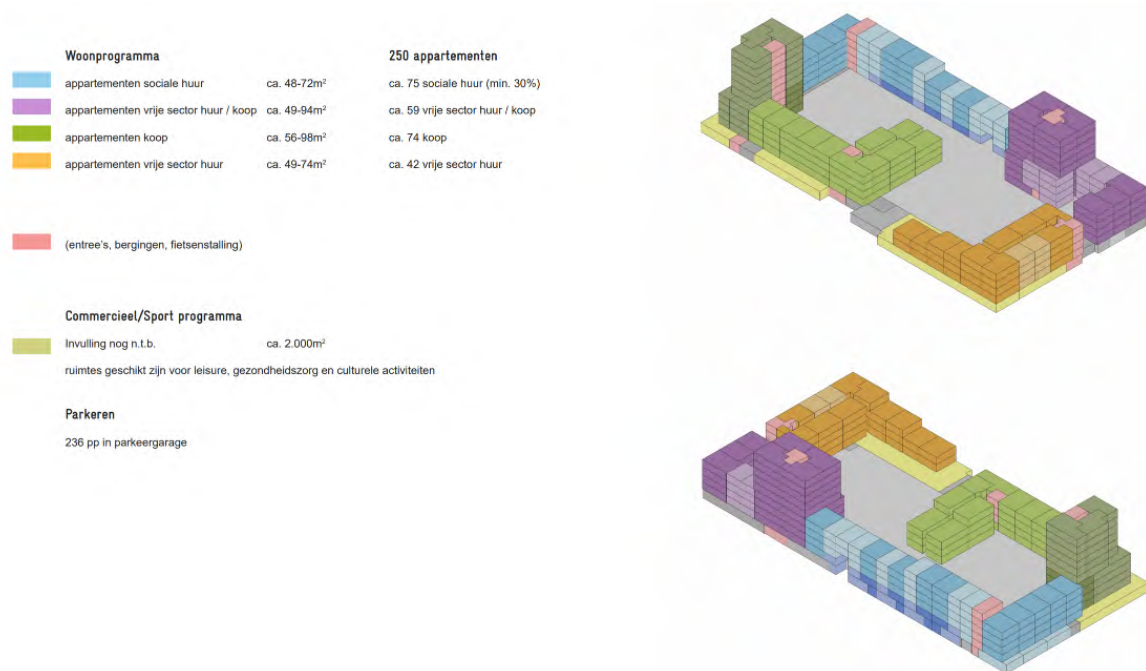
De continuïteit van het groen wordt verstevigd door een groene verbinding tussen het groene hart van het Olympuskwartier en de zuidelijk gelegen bosrand aan de Pleyroute. Alle binnengevels zijn bekleed met hout en hebben ruimte voor groen.

3.3 Programma

Het plan maakt ruimte voor wonen en sporten, maar ook ruimte voor ontmoeting en sociale en culturele interactie. Naast het woonprogramma wordt ruimte geboden aan functies die een meerwaarde en verrijking zijn voor de aanliggende wijk, ruimtes voor leisure, gezondheidszorg en culturele activiteiten. Daarnaast wordt het sportprogramma verstevigd, met name aan de zijde van de Decathlon en het groene hart, door het toevoegen van sporttoestellen in de daktuin en het mogelijk maken van een sportschool. In totaal is ruimte voor ca. 2.000 m² aan bedrijfsruimte voor sport en sociaal medische activiteiten.

Het plan voorziet daarnaast in een aanzienlijk woonprogramma. Er worden vooral woningen in de betaalbare sector gerealiseerd, zowel koop- als huurwoningen. In totaal worden maximaal 250 appartementen, waarvan 30% sociale huur gerealiseerd.

In afbeelding 3.4 is het te realiseren programma van het appartementencomplex weergegeven.



Afbeelding 3.4: Te realiseren programma

Hoofdstuk 4 Visie en beleid op locatie

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen

Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit TAM-omgevingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Situatie plangebied

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

De woningen binnen project Olypuskwartier Zuid vallen binnen de regionale afspraken. In de Woondeal die is gesloten met de gemeenten in de woningmarktregio, de provincie Gelderland en het Rijk, is het project opgenomen als versnellingslocatie. Dat betekent dat het project van belang is voor een deel van de regionale productie.

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorliggend geval is er sprake van het realiseren van circa 250 appartementen en het planologisch verankeren van 8 zorgwoningen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is hiermee aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

Voor overige functies geldt dat bij een uitbreiding van 500 m² in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Al met al wordt er dan ook circa 3.930 m² aan nieuwe sportvoorzieningen en buitenschoolse opvang gerealiseerd. In het huidige situatie zijn ter plaatse van Olympuskwartier al bouw mogelijkheden voor het realiseren van sportvoorzieningen en buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven ondergeschikte horeca en sport gerelateerde paramedische voorzieningen aanwezig. Het gaat om een bouwvlak met een oppervlakte van circa 5.000 m² en een maximum bouwhoogte van 15 meter. Planologisch gezien kan er in de huidige situatie dus al een grotere oppervlakte aan bovengenoemde voorzieningen worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze voorzieningen is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De laddertoets voor de woningbouwontwikkeling wordt hierna doorlopen.

2. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De ontwikkeling van het plan is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Lokaal betekent in dit geval de vraag vanuit de stad Arnhem. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom ook tot de gemeentegrenzen. Omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft die geen significant gemeentegrens overstijgend effect heeft, is er geen bovengemeentelijke afstemming nodig.

3. Wat is de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. Uit onderzoek blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose. Dit TAM-omgevingsplan maakt maximaal 250 woningen mogelijk. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 250 woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen). Vanuit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling en de Woondeal moeten er met het oog op de beschikbaarheid en betaalbaarheid 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. Hierbij is in het bijzonder afgesproken dat over de nieuwe projecten minimaal 30% uit sociale huur bestaat. In de Woondeal wordt er gevraagd om aandacht voor betaalbaarheid over de gehele breedte. Vanuit de Arnhemse woonprincipes 2025 wordt aangestuurd op een mix aan woningtypes en doelgroepen. Voor de toekomstbestendigheid en brede inzet van de woningen is het belangrijk dat deze levensloopgeschikt worden gebouwd. Het plan voorziet uitsluitend in 75 sociale huurwoningen en voldoet daarmee aan de norm van 30%. Al met al wordt geconcludeerd dat zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van vraag naar de te realiseren appartementen. Voor een verdere onderbouwing wordt naar paragraaf 4.3.4 verwezen waar wordt ingegaan op de woonvisie.

4. Vindt de stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaats?

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie wordt nagenoeg volledig omsloten door het bestaand bebouwd gebied, ligt binnen de bebouwde kom van Arnhem, maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en is in de huidige situatie reeds bestemd ten behoeve van sport- en verkeersvoorzieningen, wat stedelijke functies zijn.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Algemeen

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid voor wat betreft ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. De provincie Gelderland legt in de omgevingsvisie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daarin wordt geïnvesteerd, waardoor meerwaarde ontstaat. Dit gebeurt door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland.

Daarnaast wordt de provinciale Omgevingsverordening Gelderland als instrument ingezet om de doorwerking van dit beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van sportvoorzieningen, woonzorgeenheden en maximaal 250 appartementen, waarvan een groot deel in de betaalbare sector zit. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die bijdraagt aan de speerpunten 'innovatie en economische structuurversterking' en 'sociaal economische vitaliteit en verstedelijking'. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening

Algemeen

De Omgevingsverordening Gelderland wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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

Relevante artikelen

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij sportvoorzieningen en woningen worden gerealiseerd. Hierdoor zijn met name de onderstaande artikelen uit hoofdstuk 4 en 5 relevant.

Afdeling 4.3 Grondwaterbedreigende activiteiten

Volgens artikel 7.11 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat een omgevingsverordening in ieder geval regels over het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de waterwinning in bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden. Daar is in afdeling 4.3 van de omgevingsverordening invulling aan gegeven ter bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. Dicht bij de plek waar het drinkwater wordt gewonnen, geldt het hoogste beschermingsniveau, met de meest strenge beschermingsregels. Hoe verder weg van deze plek, hoe soepeler de beschermingsregels zijn en hoe meer activiteiten zijn toegestaan. Tevens zijn drinkwaterreserveringsgebieden vastgesteld om het grondwater te beschermen voor een potentiële drinkwaterwinning in de toekomst. In de aangewezen gebieden (en zones)

In afdeling 4.3 zijn dus de grondwaterbedreigende activiteiten opgenomen meer specifiek het waterwingebied, het grondwaterbeschermingsgebied, de koude-warmte-opslagvrije zone, de boringsvrije zone, het intrekgebied, het kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied en het minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.

Toetsing van het initiatief aan afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening

Het plangebied bevindt zich voor het grootste deel in het Grondwaterbeschermingsgebied zoals bepaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Een klein deel is gelegen in de koude- en warmteopslagvrije zone, beide rondom onze winning Sijmons (Immerloo).

De regels uit afdeling 4.3 van de omgevingsverordening zijn hiervoor van toepassing en gelden rechtstreeks. De wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkelingen van een woongebouw mogelijk. Het hemelwater dat op het gebouw terecht komt zal via wadi's infiltreren. De bodem fungeert daarbij als zuiverende voorziening. Middels een monitoringsplan worden de wadi's de komende jaren gecontroleerd op functioneren. Verder maakt het omgevingsplan geen nieuwe activiteiten mogelijk en voldoet het plan aan de omgevingsverordening.

Artikel 5.41 (beschermen landschap Gelderse streken: Over-Betuwe)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Over-Betuwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in de bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap van de Gelderse streek Over-Betuwe'.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5.44 van de Omgevingsverordening

Bovenstaande artikel is opgenomen met het oog op de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten. Het accent ligt hier op het buitengebied. Het planvoornemen bevindt zich in het bestaand stedelijk gebied waar de landschapswaarden en kernkwaliteiten van de Over-Betuwe niet meer aanwezig zijn.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar

- voren te brengen; en
- b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5.64 van de Omgevingsverordening

Uit regionaal woononderzoek blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. In dit aantal zit nieuwbouw, maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose.

Het planvoornemen past binnen de plancapaciteit zoals deze binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen).

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;
 - c. droogte; en
 - d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5.85 van de Omgevingsverordening

Voor een uitwerking van het klimaatadaptatie wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van deze motivering.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Koers gebiedsvisie Centrum Zuid

Voor het gebied Centrum Zuid is op 31 mei 2011 "Koers gebiedsvisie Centrum Zuid" door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin worden de ontwikkelingen van GelreDome, Kronenburg en het Rijnhalgebied beschreven.

In de gebiedsvisie is een groeimodel vastgelegd voor de drie kwadranten van Centrum Zuid. Voor het kwadrant Rijnhalgebied (hierna: Olympuskwartier) is een ontwikkeling van leisure en daaraan gerelateerde functies voorzien. Deze ontwikkeling zal in twee fasen plaatsvinden. Allereerst wordt het niet bebouwde deel en de Rijnhal zelf ontwikkeld, waarbij rekening wordt gehouden met een volgende ontwikkeling. In de tweede fase ligt de focus op de bestaande bebouwing en het versterken van de relaties tussen de drie kwadranten van Centrum Zuid.

Toetsing van het initiatief aan de Koers gebiedsvisie Centrum Zuid

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de eerste fase Koers gebiedsvisie Centrum Zuid.

4.3.2 Leisurepark Olympus - Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier zuid

4.3.2.1 Opgave

Voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Olympuskwartier zijn in 2012 de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het gebied verkend. Op basis van deze verkenningen zijn ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling geformuleerd. Deze Nota van Randvoorwaarden Leisurepark Olympus is op 27 maart 2012 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem vastgesteld.

Deze nota is in 2020 geactualiseerd. De in maart 2020 door het college vastgestelde Nota van Uitgangspunten Olympuskwartier zuid dient als leidraad en inspiratie voor marktpartijen die een planconcept voor het gebied gaan uitwerken.

4.3.2.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Uit de verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied en het gewenste programma, zijn ruimtelijke uitgangspunten uitgewerkt. Bij een nieuwe ontwikkeling zullen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten optimaal moeten worden benut en zwakke plekken worden verbeterd. Er moet een multifunctioneel en aantrekkelijk woon-, werk- en ontspanningsgebied gerealiseerd worden. Het is van belang dat het ontwikkelde gebied zich oriënteert op/ relatie zoekt met de aangrenzende woongebieden. Het plan moet toekomstbestendig en van meerwaarde voor Arnhem Zuid zijn.

De te ontwikkelen kavel ligt in een gebied met grote bovenwijkse voorzieningen, zoals het Gelredome en winkelcentrum Kronenburg, als burens. Bij de ontwikkeling van de kavel wordt er vanuit gegaan dat deze aansluit bij de maat, schaal en korrel van dit zuidelijke stadshart. Het Olympuskwartier wordt tevens gekenmerkt door een robuuste groenstructuur rondom. Uitgegaan wordt van een toekomstige ontwikkeling waarbij grote natuurinclusieve gebouwen een eenheid vormen met de omringende robuuste groenstructuren.

De nieuwbouw kan bestaan uit één of meerdere gebouwen, waarbij de uitstraling naar buiten toe, naar de Pleijweg en de Nijmeegseweg net zo van belang is als de inpassing in de wijk. Aan de hoofdwegenstructuur heeft het gebouw de maat en schaal die past bij de omgeving.

De bebouwing mag dan ook zeker geen industriële of bedrijfshalachtige uitstraling hebben, maar dient van een relatief hoogwaardige architectuur te zijn. De architectuur moet ervoor zorgen dat het gebouw "klopt", dat het kan en past op deze plek. Ook moet deze architectuur goed passen binnen het structuurontwerp openbare ruimte en de groenvisie.

Toetsing van het initiatief aan de Nota van Uitgangspunten

Voorliggend plan betreft een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Het sluit qua maat, schaal en korrel aan op de omgeving. Daarnaast wordt de bestaande groenstructuur versterkt. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Nota van Uitgangspunten.

4.3.3 Omgevingsvisie

Algemeen

De wereld om ons heen verandert continu. Ontwikkelingen, zoals de groei van het aantal inwoners en het aantal huishoudens, energietransitie, veranderende economie, klimaatverandering, druk op de natuur en digitalisering hebben een grote invloed op onze fysieke leefomgeving. Onze eisen op het gebied van woonklimaat en gezondheid van mens en dier veranderen ook. Niet alles kan overal zonder de kwaliteit van de stad onrecht aan te doen. We moeten schaarse ruimte goed benutten, prioriteiten stellen en een weloverwogen ruimtelijke koers varen.

Om plannen en initiatieven goed op elkaar af te stemmen heeft de gemeente een omgevingsvisie opgesteld. Een omgevingsvisie schets een beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn. In Arnhem hebben we een visie met de blik op 2040. Deze visie beschrijft hoe we keuzes maken in het ruimtegebruik.

Afwegingen maken

De druk op de fysieke leefomgeving vraagt om scherpe en integrale keuzes. In de omgevingsvisie is daarom een aantal afwegingsprincipes opgesteld om bij te dragen aan een aantrekkelijke, duurzame gezonde en sociale stad en dat we slim en klimaatadaptief met onze ruimte omgaan. Dit betekent niet dat overal hetzelfde moet gebeuren. Wel dat we dezelfde afwegingsprincipes hanteren.

- **De Arnhemse identiteit versterken**

Bij ruimtelijke keuzes staan de kwaliteiten en identiteit van onze stad, wijken en landschappen voorop. Bij de bouw en herinrichting zijn het behoud en de versterking van groenstructuur en cultuurhistorische waarden daarom belangrijke voorwaarden.

- **Duurzaam en gezond ontwikkelen.**

Voorwaarde voor de groei van de stad is dat natuurwaarden toenemen, klimaatmaatregelen een plek krijgen en dat een groene leefomgeving bijdraagt aan het welbevinden van mens en dier. Daarnaast draagt een goed en groen ingerichte leefomgeving bij aan het voorkomen van gezondheidsklachten. Dit betekent dat we bij nieuwe woningen ruimte maken voor groen en natuur, voor ontmoeten en spelen, voor klimaatmaatregelen en duurzame mobiliteit. De clustering van bedrijven en opleidingen op het gebied van energietransitie levert innovatiekracht op en een slag naar een circulaire en duurzame economie.

- **Wijken versterken waarin iedereen mee kan doen.**

Een voorwaarde voor de groei is dat Arnhem vitaler, veiliger en socialer wordt. Alle Arnhemmers moeten beter worden van de groei van de stad. Dit betekent aandacht in de wijken voor woningen voor álle doelgroepen en voor levensloopbestendige wijken met voldoende werkgelegenheid. Bij groei van woon-, winkel- of bedrijfsruimte moeten tegelijk functies worden toegevoegd die bijdragen aan de sociale samenhang en leefbaarheid in de wijk.

- **Slim omgaan met ruimtegebruik.**

Ruimte is schaars en moet dus efficiënt gebruikt worden. Dit betekent dat we nieuwe woningen en kantoren zoveel mogelijk bouwen op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van veel voorzieningen. Daar gaan we de hoogte in. We mengen functies en houden ook rekening met ontwikkelingen onder de grond, zoals kabels en leidingen, grondwater en bodemkwaliteit.

Overkoepelende thema's

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040 werken we deze keuzes integraal uit in zes overkoepelende thema's: ruimtelijke kwaliteit, gezonde leefomgeving, economische vitaliteit, woningbouw en -transformatie, bereikbaarheid en schone mobiliteit en tenslotte energietransitie.

- **Een aantrekkelijk Arnhem**

Om de ruimtelijke kwaliteit van onze stad te behouden en te versterken, gaan we de komende jaren flink aan de slag met het verder zichtbaar en meer beleefbaar maken van Arnhem als groene, creatieve en vrije stad.

- **Een groene, gezonde en veilige stad**

Het Arnhems groen draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. De groene ruimte nodigt uit tot bewegen en sporten. Daarnaast heeft groen een sociale functie: mensen ontmoeten elkaar. Het bevordert de psychische gezondheid en de veiligheid en beperkt het gevoel van eenzaamheid (onder andere bij ouderen). De komende jaren gaan we veel woningen in de stad bijbouwen. Hiermee sparen we het groen en de natuur buiten de stad, maar we moeten ook zorgen dat er in de stad voldoende groen aanwezig blijft. Bij de verstedelijkingsopgave is een klimaatbestendige, schone, biodiverse, veilige en gezonde leefomgeving belangrijk. Ontwikkelen van toegankelijk en aantrekkelijk groen in de nabije omgeving is een cruciaal uitgangspunt.

- **Een vitale stad**

Arnhem wil een veerkrachtige stad zijn. Een duurzame en dynamische economie is cruciaal in relatie tot de andere uitdagingen die de stad kent. Zoals het welzijn van haar inwoners, onze mobiliteit en bereikbaarheid, de woningbouw en ruimtelijke kwaliteit en de energietransitie. De aanwezigheid van banen, innovaties en investeringen is een impuls voor de ontwikkeling van de welvarendheid van de stad. De werklocaties in Arnhem spelen daarin een cruciale rol. Onder werklocaties verstaan we naast de

bedrijventerreinen en kantorenlocaties ook andere delen van de stad waar gewerkt wordt. Zoals de binnenstad en woonwijken. Daarom investeren we de komende jaren in economische kracht, in nieuwe bedrijvigheid, in toekomstbestendige werklocaties en in sterke wijken met voldoende werkgelegenheid en een hoog voorzieningenniveau. Een sterk energiecluster is daarbij ons vlaggenschip.

- Een stad waar het goed wonen is

Om de 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 betaalbaar segment, de categorie middenhuur en het hogere segment. Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, vrijesectorhuur en koop. Dit in combinatie met de daarbij passende voorzieningen.

- Ruimte voor schone mobiliteit

Voor de ontwikkeling van Arnhem is schone mobiliteit een belangrijke voorwaarde. Om extra druk op de ruimte door autoverkeer te voorkomen, geven we de komende jaren ruim baan aan lopen, fietsen en openbaar vervoer. De Trolleybus is onze grote trots. Deze duurzame manier van verplaatsen is goed voor de gezondheid en de luchtkwaliteit, zorg voor minder lawaai en vraagt om minder ruimte. Daarnaast zetten we in op bereikbaarheid en toegankelijkheid voor iedereen. Daarbij gebruiken we de bestaande infrastructuur zo goed mogelijk.

- Een stad met nieuwe energie

Een klimaatneutraal en duurzaam Arnhem, dat is waar we naartoe willen. Een groene en gezonde stad met schone lucht, waarin het ook voor onze kinderen en kleinkinderen goed wonen is. Een stad met een schone economie die niet meer draait op kolen, olie en gas, maar op schone energiebronnen als zon en wind. Om daar te komen, zetten we de komende jaren vol in op de energietransitie: de strategie om Arnhem in 2050 onafhankelijk te laten zijn van fossiele brandstoffen.

Gebiedsuitwerkingen

In de omgevingsvisie is een uitwerking van deze koers opgenomen voor vijf deelgebieden: Arnhem Centrum, Arnhem West, Arnhem Oost, Arnhem Zuid en Arnhem Noord. Dit zijn deelgebieden waar relatief veel opgaven tegelijk spelen. In de komende jaren zal juist in die delen van de stad veel veranderen en zijn belangrijke keuzes te maken. Dit doet natuurlijk niets af aan het belang en de kwaliteiten van andere deelgebieden van Arnhem.

Het plangebied ligt in Arnhem Zuid, hieronder wordt dat deelgebied nader uiteengezet.

Arnhem Zuid

Gebiedskansen

- Investeer in bestaande kwaliteiten

De wijken in Zuid hebben een hoge kwaliteit, onder andere door een relatief rustige, geborgen en groene woonomgeving. Soms is deze kwaliteit wat sleets geworden of heeft het een andere betekenis gekregen dan oorspronkelijk bedoeld. Zo is de ontmoetingsfunctie van de hofjes in Vredenburg (ooit bedoeld als gemeenschappelijke achtertuin waar kinderen konden spelen en bewoners elkaar konden ontmoeten) door slijtage en vergrijzing verdwenen. Maar de ruimte is er nog wel, en wacht bij wijze van spreken op een nieuwe betekenisvolle invulling voor de bewoners van de wijk.

- Neem de robuuste groen-blaauwe structuur als uitgangspunt

Een basiskwaliteit van Zuid is de robuuste groenblauwe hoofdstructuur, die de wijken omzoomt en door de wijken verweven is. Deze structuur speelt een belangrijke rol bij het verbinden van de wijk met het omliggende landschap. De afstand van de woningen tot het groen is klein, en maakt dat voet- en fietsverbindingen aantrekkelijk zijn. Anderzijds biedt het een buffer tussen de verschillende buurten en geeft het identiteit en geborgenheid. De robuuste groenblauwe hoofdstructuur moet op een aantal punten hersteld worden; het vormt de basis voor de historische identiteit van Zuid en de verbinding voor mens en dier. Voorbeeld hiervan is de kruising van de Huissensedijk met de Matsersingel en tussen Kronenburg en de Overmaat. We willen daar het landschappelijke profiel van de dijk herstellen en de

verkeerswegen inpassen, zodat de groenbeleving en cultuurhistorische waarden weer zichtbaar worden.

- *Versterk de ruggengraat van Zuid*

De goede bereikbaarheid is een belangrijk onderdeel van de woonkwaliteiten van Zuid en moet daarom gekoesterd worden. Op een aantal plekken wordt de ruimte niet meer volledig benut waarvoor het bedoeld is (auto en bus). Als afschalen mogelijk is, kan de ruimte worden ingericht voor ander gebruik (fiets, voetganger, water of groen). Dit zal bijdragen aan een betere verblijfskwaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Groningensingel, maar misschien ook voor de Kronenburgsingel en in de toekomst voor een deel van de Burgemeester Matsersingel. De Burgemeester Matsersingel functioneert niet meer als centrale verkeersas, maar is in ruimtelijk opzicht nog steeds de ruggengraat van Arnhem Zuid.

Op een aantal strategische punten mag de stad zich nadrukkelijker tonen aan de Matsersingel voor de herkenbaarheid en oriëntatie: bij het centrum van Zuid (Kronenburg), bij de Gelderse Poort (Kruising A325-Matsersingel) en bij Station Zuid.

Stedelijke functies op deze drie gebieden zal Arnhem Zuid zichtbaarheid geven, daardoor wordt de oriëntatie vanaf de singel en de herkenbaarheid verbeterd. Ze krijgen elk een eigen uitstraling en dynamiek en laten zien dat Zuid niet alleen een woongebied is. De Matsersingel fungeert als een groen kralensnoer waarbij de verblijfskwaliteit en de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers wordt verbeterd.

Ambitie-agenda

- Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meer variatie in het woningaanbod en nieuwe werkplekken.
- Een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat gepaard met verbetering van de omgevingskwaliteit (toevoegen van groen, tegengaan hitte, ontmoetingsruimte).
- We ontwikkelen multifunctionele stedenbouwkundige concepten.
- Een nieuwe ontwikkeling levert geen druk op de openbare ruimte (extra m2 verharding en parkeren) en maakt gebruik van duurzame mobiliteitsconcepten of gebouwd parkeren.
- We versterken de bestaande groene en blauwe structuren.
- We heffen de bestaande infrastructurele barrières op.
- We zorgen voor voldoende lokale arbeidsplaatsen.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van sport- en leisurevoorzieningen, gezondheidszorg, woonzorgvoorzieningen en woningen in het Olympuskwartier. Met het voornemen wordt bijgedragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau en de woningvoorraad in de wijk. Bij het maken van het stedenbouwkundig plan is voldoende rekening gehouden met de ambitie-agenda voor het deelgebied Zuid. Concluderend heeft het voornemen een positieve uitwerking op de omgeving en de stad Arnhem als geheel en voldoet het voornemen daarmee aan de ambities uit de Omgevingsvisie.

4.3.4 Woonbeleid

In 'De Arnhemse Woonprincipes 2025' en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is opgenomen welke strategische koers we volgen die er zorg voor moet dragen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling bevat de marsroute over hoe we de komende jaren de woningbouw vorm willen geven. Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er de komende jaren meer woningen worden gerealiseerd. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbaar segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment. In het Plan van Aanpak is opgenomen dat over de projecten heen minimaal 30% aan sociale corporatiehuur gerealiseerd dient te worden.

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 levensfasen van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
 3. Aantrekkelijke woonstad: Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar wil ook meer studenten en midden- en hogere 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 levensfasen 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 van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025 en Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling.

In voorliggend planvoornemen worden zowel huur- als koopappartementen in verschillende prijsklassen gerealiseerd. Het plan past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en omgeving is afgestemd. Er wordt voldaan aan de norm om minimaal 30% van de woningen binnen de sociale normen te realiseren, waarmee aan de eerste pijler en aan het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling wordt voldaan. De te realiseren appartementen zijn daarnaast geschikt voor meerdere levensfasen, waarmee aan de tweede pijler wordt voldaan. Als laatste draagt het voornemen bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in de wijk. De wijk wordt hierdoor aantrekkelijker om in te wonen en verblijven. Hiermee wordt aan de derde pijler van het woonbeleid voldaan.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

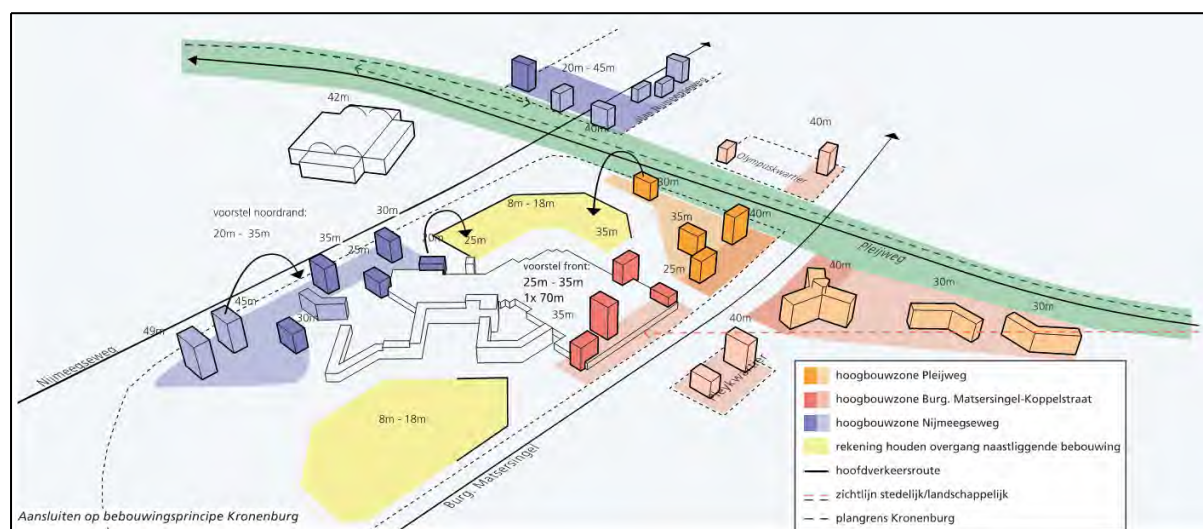
De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Hierbij moet rekening worden gehouden met alle betrokken belangen. Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en aan het gemeentelijk beleid.

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd voor de nieuwbouw Olympuskwartier Zuid.

5.2 Stedenbouwkundige aspecten

5.2.1 Verhouding tot de omgeving

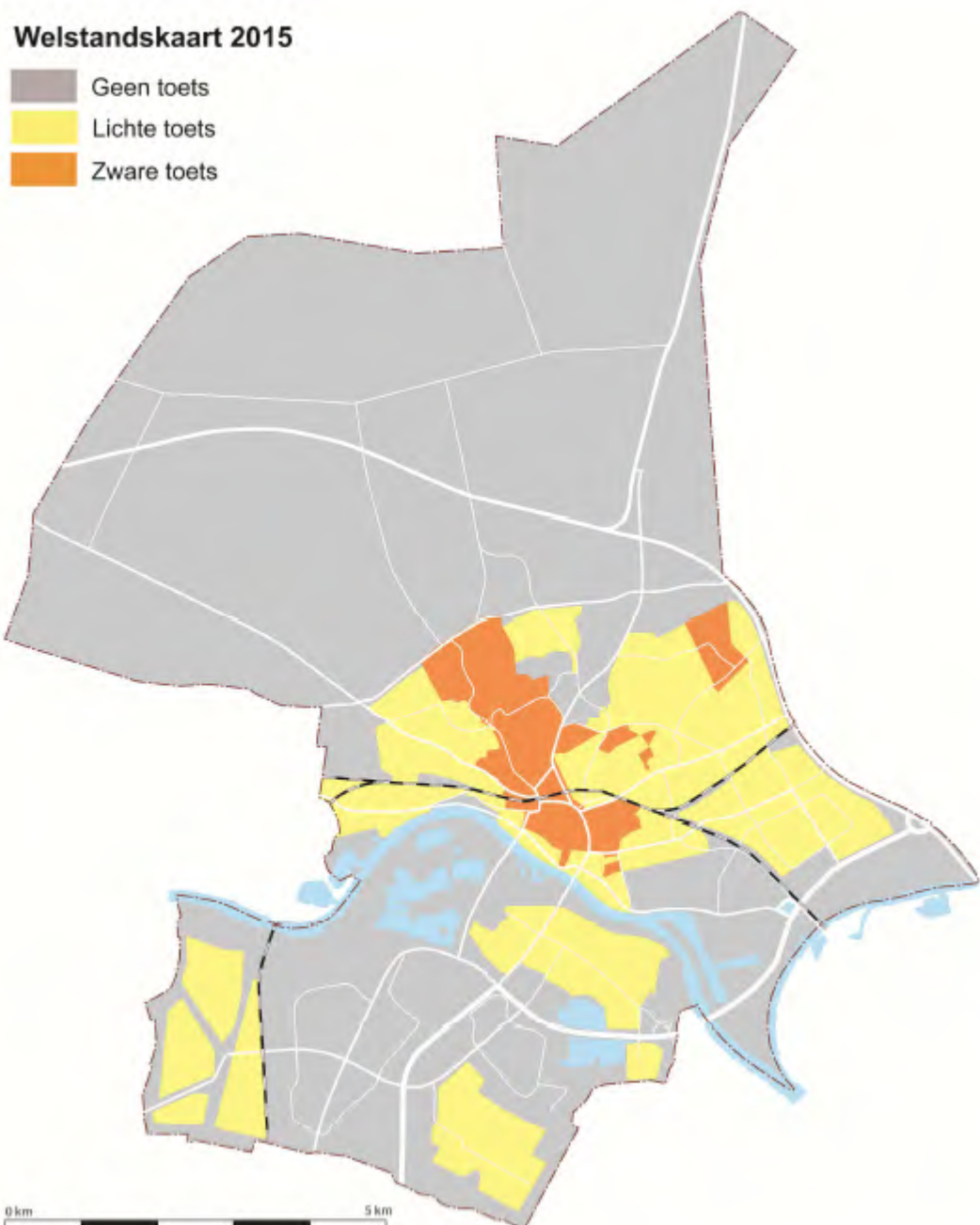
Het Olympuskwartier vormt samen met de overige kwadranten de stedelijke context van het Nijmeegseplein. Door de hoogte accenten ontstaat een ruimtelijke verbinding tussen de gebieden. Aan de zijde van Kronenburg zijn de hoogte accenten gesitueerd aan de Burgermeester Matsersingel. Deze accenten krijgen hun vervolg aan de Koppelstraat in het Olympuskwartier. In het Olympuskwartier is voor deze plek gekozen zodat de entree naar het gebied geaccentueerd wordt.



Afbeelding 5.1: Verhouding tot de omgeving

5.2.2 Beeldkwaliteit

De Arnhemse Welstandsnota is in 2015 vastgesteld. Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daaraan bij. De gemeente wil dat zo houden. Vanuit het oogpunt dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid moeten passen in hun omgeving vormt de bestaande stad het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied ('géén toets', 'lichte toets' en 'zware toets') anders. Hierna is een kaart met de onderverdeling van de gebieden opgenomen en worden de gebieden nader toegelicht.



Afbeelding 5.2: Welstandskaart 2015 (Bron: Welstandsnota 2015)

Welstand bij (her)ontwikkelopgaven

Bij ontwikkelingsprojecten, waarbij professionele opdrachtgevers en architecten betrokken zijn en die gefaseerd of in lange tijd gerealiseerd worden, is het noodzakelijk dat de kwaliteitscriteria ruimte bieden voor nadere invulling en dat deze criteria in tijd en omstandigheid kunnen "meebewegen". Voor die ontwikkelingen kunnen speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit worden opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan, een beeldkwaliteitplan of omgevingskwaliteitsplan. Voor de duur van de planvorming, vergunningverlening en de realisatie wordt dat kader gebruikt bij het beoordelen van de plannen. Een dergelijk kwaliteitskader kan worden vastgesteld voor elk deel van de gemeente, dus ook voor ontwikkelingen in gebieden zonder toets. Als het project is afgerond wordt automatisch het toetsniveau dat is aangegeven op de toetsingskaart weer van kracht, tenzij dit door het college anders wordt besloten.

Omgevingskwaliteitplan

Voor de ontwikkeling van het Olympuskwartier Zuid is een omgevingskwaliteitplan opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 1 en wordt door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsregel. Hiermee is het een toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning.

5.2.3 Schaduw

DGMR heeft onderzoek gedaan naar bezonning, de rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 2 bij deze motivering.

De opbouw van de massa houdt rekening met de bezonning binnen als wel buiten het gebouw. De schaduw van de accenten vallen grotendeels buiten het nieuwe bouwblok en belemmeren de omliggende woningen het merendeel van het jaar niet. Enkel op de donkerste dagen raakt de schaduw de omliggende bebouwing licht. In de zomermaanden vallen de blokken eerder al door de bomen in de schaduw.

5.2.4 Privacy

De kortst gelegen bestaande woningen liggen circa 65 meter ten zuidoosten van het te realiseren appartementencomplex, aan de overzijde van de Koppelstraat. Deze afstand en de tussengelegen infrastructuur maken dat in een stedelijke omgeving de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt geschaad.

5.3 Mobiliteit

5.3.1 Verkeer en Parkeren

De gemeente heeft in de Omgevingsvisie richting gekozen. We geven ruim baan aan lopen, fietsen en het openbaar vervoer, en minder ruimte voor het rijden met en parkeren van de auto in de openbare ruimte (maatwerk per wijk). Veiliger en prettiger voor iedereen, minder uitstoot en geluid, meer ruimte voor verblijven en groen en minder verharding. Het college heeft als uitwerking van de Omgevingsvisie een Duurzaam Mobiliteitsplan opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad. Het plan haakt in op efficiënter ruimtegebruik en daarmee meer gebruik van de vervoerwijzen voet(ganger), fiets en openbaar vervoer. Met de maatregelen in het plan nemen deze vervoerwijzen verhoudingsgewijs toe ten opzichte van de auto in de modal-split, maar de auto blijft een belangrijke vervoerwijze.

Fiets

De 'Accentnota Fiets, Fietsambitie 2019-2024' (vastgesteld in januari 2020) bevat de Arnhemse fietsambitie voor de periode 2019-2024, met een doorkijk naar 2030. De nota is de start van een nieuwe aanpak waarin fietsvriendelijkheid centraal staat en meer tempo wordt gemaakt met uitvoering. Op basis van hoe de stad zich ontwikkelt en de betekenis van de fiets in de stad van de toekomst, wordt bepaald wat er nodig is om bewoners en forenzen te overtuigen om meer met de fiets te gaan. Daarin is de substantiële verbetering van de Arnhemse fietsinfrastructuur belangrijk, door de aanleg van meer stedelijke doorfietsroutes. De Accentnota sluit aan bij de uitgangspunten van de nieuwe regionale fietsambitie 'Samenwerkingsagenda fiets, regio Arnhem Nijmegen'.

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.

Openbaar vervoer

In december 2018 zijn door de gemeenteraad het HOV-Actieplan en de Stadsnetten-visie vastgesteld. Deze twee beleidsdocumenten voor het openbaar vervoer hebben tot doel om de aantrekkelijkheid en

concurrentiekracht van het stedelijk en regionaal OV te vergroten. Om daarmee de bereikbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de regio en de steden te verbeteren. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:

- een netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer
- een mobiliteit te bieden voor iedereen
- een emissieloos openbaar vervoer door middel van Trolley 2.0.

Situatie plangebied

De geplande ontwikkelingen binnen het plangebied brengen de nodige verkeersgeneratie en parkeervraag met zich mee. In voorliggend geval is door bureau Goudappel onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van het appartementengebouw Olympuskwartier. De rapportages hiervan is opgenomen als Bijlage 8 en 9. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

1. De totale verkeersgeneratie van het nieuwe complex bestaat uit 2.384 motorvoertuigritten per etmaal. De bestaande wegen in de omgeving hebben voldoende capaciteit om dit extra aantal voertuigritten op te vangen.
2. Met een opstellengte van circa 15 meter en het toepassen van een wisselstrook wordt op basis van een inschatting met de verwachte verkeersgeneratie van het nieuwe complex geen terugslag op de Olympus verwacht.
3. De totale parkeerbehoefte voor auto's is met een reductie door het inzetten van 4 deelauto's 231 parkeerplaatsen. De parkeergarage heeft een capaciteit van 236 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het parkeeraanbod voor auto's aan de parkeerbehoefte van het complex.
4. De invulling van de commerciële ruimtes staan nog niet vast, er zijn nog 5 alternatieve opties mogelijk. Deze opties zijn uitgewerkt in de bijlage van het rapport van Goudappel. Het parkeeraanbod in de parkeergarage is in iedere optie voldoende om te voorzien in de totale parkeerbehoefte van het complex.
5. De totale parkeerbehoefte van het appartementencomplex voor de fiets is 880 fietsparkeerplaatsen. Het parkeeraanbod voor fietsers voorziet in de berekende parkeerbehoefte.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.4 Milieu

5.4.1 Geluid

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 3.5 regels opgenomen voor het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaanachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een standwaarde en grenswaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

De standaardwaarden hebben als doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. Maar ook voor het aspect geluid geldt dat wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvaardbaarheid van zowel geluidbelasting als geluidhinder is afhankelijk van de planologische context; in een woonwijk worden andere geluidniveaus aangetroffen en verwacht dan in een bruisend stadscentrum. Een overschrijding van de standaardwaarden kan daarmee door het bevoegd gezag acceptabel worden geacht en hoeft geen obstakel te zijn. Wel geldt dat in het Bkl grenswaarden zijn opgenomen waarboven er doorgaans geen aanvaardbaar geluidniveau kan bestaan. Bij een geluidbelasting boven deze grenswaarde is de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk.

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.

Vanwege de dominante woonfunctie in de stadswijken is de na te streven milieubelasting laag. Alleen aan de randen van de stadswijken, waar deze grenzen aan verkeerswegen, wordt een hogere geluidsbelasting toegestaan (-1, onrustig (48 dB tot 53 dB) tot -2, zeer onrustig (53 dB tot 58 dB)).

Wegverkeer

Voor de realisatie van het appartementencomplex Olympuskwartier Zuid is door DGMR een onderzoek naar wegverkeerlawaaï uitgevoerd, deze is opgenomen in Bijlage 3. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

Het geluid van de gemeentewegen voldoet niet aan de standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 60 dB wordt echter niet overschreden. De hoogst berekende waarde is 58 dB.

Ook voor provinciale wegen wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Op een deel van de gevels is het geluid ook hoger dan de grenswaarde van 60 dB. De hoogst berekende waarde is 63 dB, hier zullen maatregelen getroffen moeten worden om een aanvaardbaar binnenniveau qua geluidsbelasting te halen. Dit kunnen zijn maatregelen aan de bron (wegdek, snelheid), in de overdracht (scherm) of gevelmaatregelen. Omdat maatregelen aan de bron en in overdracht op verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige bezwaren stuit, wordt door de ontwikkelaar bouwfysisch onderzoek uitgevoerd waarin bepaald wordt welke gevelmaatregelen nodig zijn.

Binnen het plan is sprake van cumulatie door het geluid van de verschillende bronsoorten. De hoogst berekende waarde van het gecumuleerde geluid is 63 Lden als geen geluidmaatregelen getroffen worden.

De gemeente stelt in haar geluidbeleid eisen aan het ontwikkelen van woningen als het geluid hoger is dan de standaardwaarde. Eén van de voorwaarden is dat alle woningen moeten worden voorzien van een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte. Van deze beleidsregel kan gemotiveerd worden afgeweken.

De berekende waarden vallen in de geluidklasse (zeer) onrustig. Dit is voor het gebiedstype 'Centrum' incidenteel toegestaan. Het plan conflicteert daardoor niet met het beleid van de gemeente Arnhem.

Vanaf de geluidklasse 'zeer onrustig' stelt het geluidbeleid van de gemeente Arnhem als voorwaarde dat iedere woning voorzien moet zijn van een geluidluwe zijde. Volgens het voormalige beleid is een gevel geluidluw als het gecumuleerde geluid voldoet aan de voorkeurswaarde. De gemeente Arnhem beschouwt een gevel op basis van de Omgevingswet als geluidluw, als deze voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen. In een aanvullend onderzoek bouwfysica wordt vastgesteld welke woningen op basis van de resultaten voldoen aan de eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Arnhem en voor welke woningen aanvullende gebouwmaatregelen nodig zijn.

Hinder

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

inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

Situatie plangebied

Door DGMR is een analyse Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd om in kaart te brengen wat de invloed is van omliggende bedrijvigheid op het planvoornemen. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 4 van deze motivering. Geconcludeerd wordt dat de afstand tussen het Olympuskwartier en de GelreDome en de sport-activiteiten voor alle milieubelastende activiteiten groter is dan de richtafstand. Vanwege het specifieke karakter van het GelreDome en het gebruik/grootte van het parkeerterrein bij Decathlon is een nadere analyse gemaakt of deze activiteiten een relevante invloed op het plan kunnen hebben en of de ontwikkeling van de nieuwe woningen voor een belemmering van de toegestane activiteiten kunnen zorgen. Uit het onderzoek volgt dat bij de nieuwe gevoelige bestemmingen in het Olympuskwartier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zorgt het plan niet voor een belemmering van de activiteiten van de bedrijven.

Dit wordt onderschreven door de geluidsberekening welke de indicatieve geluidbelasting van het stedenbouwkundig ontwerp in beeld brengt van de verschillende activiteiten binnen GelreDome, van de Omgevingsdienst Regio Arnhem zoals opgenomen in Bijlage 5. Hieruit blijkt dat dat voor 1 toetspunt niet kan worden voldaan aan de ambitiewaarde maar overal wel wordt voldaan aan de plafondwaarde. De waarde is daarmee vergunbaar waardoor het GelreDome niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling van de woningen en andere activiteiten, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Onderdeel van het plan is de ontwikkeling van een aantal kleinschalige bedrijfsruimtes. Alle milieubelastende activiteiten die worden toegestaan binnen het plan, zijn geschikt voor functiemenging. Voor de activiteiten die binnen het plan mogelijk worden gemaakt, is sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe en bestaande woningen.

5.4.2 Lucht

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. 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 omgevingswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g PM10}/\text{m}^3$ mag niet worden overschreden;
 2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 $\mu\text{g PM10}/\text{m}^3$ mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag niet worden overschreden;
 2. de uurgemiddelde concentratie van 200 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de artikelen 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald wanneer activiteiten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze situaties is toetsing aan de omgevingswaarden niet noodzakelijk. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie bestaand uit maximaal 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, of ten hoogste 3.000

woningen met twee ontsluitingswegen.

In voorliggend geval betreft het naast het planologisch verankeren van een bestaande situatie hoofdzakelijk een woningbouw ontwikkeling welke ruim beneden de 1.500 woningen blijft en dus niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om te bepalen of binnen het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat is door DGRM onderzoek gedaan, de rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 3. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) voor zowel de nieuwe als bestaande woningen niet wordt overschreden. De maximale waarde voor NO_2 is $19,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM_{10} $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor zeer fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) geldt een norm van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De hoogst berekende waarde voor $\text{PM}_{2,5}$ van $9,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voldoet = ook aan de grenswaarde.

Verder volgt uit de resultaten dat de grenswaarde van het uurgemiddelde voor NO_2 op geen enkel toetspunt wordt overschreden. Voor PM_{10} mag de grenswaarde van de 24-uurs gemiddelde concentratie maximaal 35 keer worden overschreden. Het berekende aantal van zes overschrijdingen voldoet daarom aan de norm.

Geconcludeerd wordt dat de berekende concentraties ruimschoots aan de grenswaarden voldoen.

5.4.3 Omgevingsveiligheid

Rijksbeleid

Omgevingsveiligheid gaat om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Onder omgevingsveiligheid vallen ook de risico's door luchthavens en windturbines. In paragraaf 5.1.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de algemene bepalingen met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid opgenomen. Hieruit volgt dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises, rekening wordt gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening. Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn drie aspecten van belang, het plaatsgebonden risico (PR), aandachtsgebieden en het groepsrisico (GR).

Gemeentelijk beleid

Het beleidsplan externe veiligheid van de gemeente Arnhem beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

Situatie plangebied

Het Olympuskwartier is niet gelegen binnen de invloedssferen van risicobronnen welke in kaart zijn gebracht in het kader van omgevingsveiligheid.

5.4.4 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 toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Besluit kwaliteit leefomgeving;
- Beleidsnota bodem 2012, Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 1 december 2012;
- Nota Bodembeheer, september 2011

Situatie plangebied

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het beoogde appartementengebouw inzichtelijk te maken is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 6 bij deze motivering. Hieronder is de samenvatting van het onderzoek opgenomen:

Bodemonderzoek

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot zeer grof zand. Deze zandige bovenlaag is bovendien lokaal zwak humeus. Onder deze zandlaag bevindt zich vrijwel overal een laag zwak tot matig zandige klei. De ondergrond bestaat uit klei met lokaal aanwezige zandlagen. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig betonhoudend, zwak tot sterk baksteenhoudend, sterk puinhoudend, matig asfalthoudend. Verder is de bovengrond zeer lokaal zwak kolengruishoudend.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: parkeerterrein met klinkerverharding

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Zintuiglijk is in de bovengrond alleen ter plaatse van boring A01 een zwakke bijmenging met kolengruis aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is niet verontreinigd. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel en lokaal ook met zink.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze bariumverontreiniging in het grondwater heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "onverdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de aangetroffen lichte verontreinigingen in de ondergrond en het grondwater verworpen.

Deellocatie B: terreindeel met puinverharding

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk in verschillende gradaties baksteen, beton en asfaltbijmenging aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, molybdeen, lood, zink, minerale olie, PCB en PAK. Deze verontreinigingen zijn gerelateerd aan de waargenomen zintuiglijke bijmenging met baksteen en beton. De zintuiglijk schone bovengrond is niet verontreinigd.

De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen aanvaard.

Deellocatie C: grondwal

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Zintuiglijk zijn in de bovengrond resten puin waargenomen. Analytisch is MMC1 schoon en MMC2 licht verontreinigd met minerale olie en PAK. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met lood en PAK. Het grondwater op deze locatie is niet bemonsterd doordat de boringen gestaakt zijn op puin, waarschijnlijk ter hoogte van het originele maaiveld.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie C als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de aangetoonde lichte verontreinigingen aanvaard.

Advies

Verspreid over de gehele locatie zijn enige zintuiglijke bijmengingen met baksteen, beton en zeer lokaal kolengruis waargenomen. De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is lokaal licht verontreinigd met metalen, minerale olie, PAK en/of PCB. De zintuiglijk schone bovengrond is niet verontreinigd. De zintuiglijk schone ondergrond is lokaal licht verontreinigd met metalen. Waarschijnlijk zijn deze metaalverontreinigingen het gevolg van natuurlijk verhoogde achtergrondgehalten van deze metalen in de diepere bodemlagen.

Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

De op de locatie aangetoonde PAK-spot uit het voorgaand onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 13085934, d.d. 22 november 2013) is niet opnieuw onderzocht, omdat er geen reden is aan te nemen dat deze spot is verdwenen of in omvang is toegenomen. Indien er werkzaamheden uitgevoerd worden op deze locatie dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag.

Er zijn lokaal in de bodem puin(resten) aangetroffen. Voor een gedeelte gaat het om de bodem onder de puinverharding en voor een gedeelte om de grond in de grondwal. Voor het terrein onder de puinverharding gaat het waarschijnlijk om lokale vermenging met het bovenliggende puin. Ter plaatse van de grondwal is de herkomst van het puin onzeker. Econsultancy adviseert in verband met het aantreffen van puin(resten) om een verkennend/nader onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 te laten uitvoeren ter plaatse van deellocatie C.

Nader onderzoek

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Het doel van het onderzoek in deze situatie is vast te stellen of de verdenking al dan niet terecht is en in hoeverre de bepalingsgrens wordt overschreden.

De bodem bestaat plaatselijk uit zwak siltig, matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Plaatselijk bestaat de bodem uit matig zandige klei. Deze klei is daarnaast zwak humeus. De grondwal is matig tot sterk puinhoudend en loopt door tot ongeveer 1,7 meter onder maaiveld. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de bodem is zowel zintuiglijk als analytisch géén hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbestgeconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Er bestaan volgens Econsultancy dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen verkoop van de onderzoekslocatie.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van het te realiseren appartementencomplex in Olympuskwartier is van voldoende kwaliteit voor het beoogde gebruik.

5.4.5 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water programma 2022-2027. Het plan geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De belangrijkste ambities richten zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 beschrijft het kabinet doelen voor de periode tot 2028. Verbetering leefomgeving, milieu en water is er één. Het gaat om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Verder is klimaatbestendige

(her)ontwikkelingen, met water als belangrijk aspect, een belangrijk onderwerp.

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

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

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

Beleid waterschappen gemeente

De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid ligt bij het Waterschap Rivierenland. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is de Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland.

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

- Gemeentelijk RioleringsPlan; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied;
- Waterplan Arnhem. Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. Bewustwording;
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter bestendig te maken tegen zware regenbuien. Hiervoor worden tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken. Over alle plannen in de openbare ruimte wordt een waterscan gelegd.
- Strategie klimaatadaptatie 2020-2030. In deze 'Strategie Klimaatadaptatie Arnhem' geven we aan hoe en wat we de komende tien jaar, tot 2030, gaan doen om onze stad klimaatbestendiger te maken. Waar we dit kunnen doen door klimaatadaptatie te combineren met vergroenen doen we dat. Waar we werken aan de stad nemen we klimaatadaptatie mee. En we doen het samen; iedereen is nodig voor een succesvolle aanpak: bewoners, bedrijven, organisaties en instellingen en natuurlijk de overheid.

Resumé

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap, provincie en het rijk 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 binnen het plangebied;
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is met voldoende obstakel vrije ruimte om dit water doelmatig te kunnen onderhouden en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitlogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;

- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken;
- de aanwezige ruimte in het winterbed van de rivieren beschikbaar blijft voor het primaire doel; waterberging en waterafvoer.

Situatie plangebied

Waterkering

Er liggen geen waterkeringen met betreffende beschermingszone nabij het plangebied

Waterketen

Betreft het Vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeentelijk riool

Hemelwater

Vanaf het te realiseren appartementencomplex gaat het regenwater via HWA's twee kanten op: een deel gaat naar de daktuin toe, en een deel gaat direct naar de omliggende wadi's.

In de wadi's wordt het water opgeslagen, en infiltreert het water op natuurlijke wijze de grond in. De wadi's zijn door middel van een slokop en een ondergrondse drainage met elkaar verbonden. Wanneer alle wadi's vol zitten, is er een nood overstort voorzien richting de A-watgang achter de busbaan. Hierbij zal worden voldaan aan de beleidsregels uit de waterschapverordening (hoofdstuk 3.21).

Het water richting de daktuin is nodig om de beplanting van voldoende water te voorzien. Een waterbuffer is gepland onder de plantbakken, waar een geringe hoeveelheid water opgeslagen kan worden, en via capillaire werking de beplanting bereikt. Als deze buffers vol zijn, loopt het water via een afvoer (bijvoorbeeld pluvia's) alsnog richting de wadi's.

Op basis van de klimaatatlas is de locatie vrij gevoelig voor wateroverlast bij een hevige bui. Tijdens zéér extreme regenval kan het water vanuit de daktuin over de trappen heen het dak aflopen. Het zal dan op maaiveld terechtkomen, vanuit waar het richting de wadi's zal afwateren.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een waterbalans opgesteld. Deze is opgenomen in het stedenbouwkundig plan, Bijlage 14. Uit de waterbalans volgt dat er ruim voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Het hemelwater wat neerslaat op de Anders Wonen locatie wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

Geconcludeerd is dat in het plan voldoende waterberging is opgenomen.

5.4.6 Geur

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.

Situatie plangebied

Het Olympuskwartier is niet gelegen binnen de invloedsferen van industriële bedrijvigheid, zo valt ook te lezen in de rapportage milieuzonering Bijlage 4.

5.4.7 Trillingen

Tijdens evenementen in het Gelredome kunnen door dansende en springende bezoekers voelbare trillingen in omliggende woongebouwen optreden. Trillingen kunnen hinder veroorzaken, onder andere in de vorm van slaapverstoring.

In dat kader is het van belang om bij de nieuwbouw rondom Gelredome een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat te waarborgen en om de bedrijfsbelangen van het Gelredome niet onevenredig te schaden.

In het kort

Landelijke waarden specifiek voor trillingen door dansende en springende bezoekers bij evenementen ontbreken. Daarom is de Beoordelingsrichtlijn Trillingen in nieuwbouw door evenementen Gelredome (hierna Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw) opgesteld, met grenswaarden afgeleid van de landelijke trillingsrichtlijnen. De Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw is op 20 mei 2025 vastgesteld door het college.

Voor de nieuwbouw in de omgeving van Gelredome gaat gelden (via een planregel in het omgevingsplan) dat aan de grenswaarden uit de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw moet worden voldaan en dat daarbij moet worden uitgegaan van de meegegeven uitgangspunten op basis van eerdere trillingsmetingen bij de maatgevende concerten in het Gelredome. Mogelijk moeten trillingsmaatregelen aan de nieuwbouw worden getroffen.

Voor (de exploitant van) Gelredome gaat gelden (via een maatwerkbesluit) dat, voor de evenementen, in relatie tot de nieuwbouw, op maaiveld aan (afgeleide) grenswaarden op basis van de eerdere metingen bij de maatgevende concerten in het Gelredome moet worden voldaan.

Achtergrond

B.V. Exploitatiemaatschappij Gelredome organiseert jaarlijks diverse evenementen op de locatie Batavierenweg 25 in het Gelredome in Arnhem. Tijdens evenementen in het Gelredome kunnen door dansende en springende bezoekers voelbare trillingen in omliggende woongebouwen optreden.

Voor de diverse typen evenementen heeft de gemeente Arnhem een omgevingsvergunning milieu verleend (d.d. 12 oktober 2012). Voor trillingen zijn de evenementen type C (popconcerten, dag- en avondperiode) en type D (dance-events, dag-, avond- en nachtperiode) van belang. Evenementen type C mogen maximaal 24 keer per jaar plaatsvinden en type D maximaal 2 keer per jaar in de periode oktober tot en met maart. In de verleende omgevingsvergunning waren geen trillingsnormen opgenomen.

Niet relevant voor trillingen (door dansende en springende bezoekers) zijn de overige evenementen uit de omgevingsvergunning milieu, te weten de voetbalwedstrijden (type A), motorsportevenementen (type B) en monsterjam of tractor pullevenementen (type E). Relevant zijn namelijk de evenementen met dansende en springende bezoekers op het veld (en niet zozeer op de tribune).

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2024) moet Gelredome waarschijnlijk voldoen aan de rechtstreeks geldende waarden uit de Omgevingswet. Iets specifieker: aan de waarden uit de Bruidsschat van de Omgevingswet, die op die manier deel uitmaken van het (tijdelijke deel van het) gemeentelijke omgevingsplan. De Omgevingswet bevat namelijk normen voor continue trillingen. En trillingen door dansende en springende bezoekers zijn, de landelijke trillingsrichtlijnen van de SBR (Stichting Bouwresearch) volgend, te classificeren als continue trillingen. De trillingen zijn namelijk ten opzichte van de grootste trillingstijd (elke trilling duurt maximaal 0,5 seconden) lang aanwezig (periodes van dansen en springen tijdens evenementen duren tientallen seconden, en komen veelvuldig voor tijdens de uren durende concerten). En de tijdsduur van rust (enkele tientallen seconden tussen twee periodes waarin hogere trillingen optreden tijdens een concert) is niet veel langer dan de periode van de trillingen (ook enkele tientallen seconden).

Gelredome voldoet bij de betreffende evenementen niet aan de normen in de Omgevingswet voor continue trillingen. De normen in de Omgevingswet zijn afgeleid van de impact op de gezondheid voor langdurige blootstelling (dagelijks, 24 uur per dag) en niet specifiek bedoeld voor dansende en springende bezoekers bij evenementen, die een gemaximeerd aantal keer per jaar plaatsvinden (maximaal 26 evenementen per jaar, waarvan slechts maximaal 2 in de nachtperiode).

Beoordelingsrichtlijn Trillingen in nieuwbouw door evenementen Gelredome

Landelijke waarden specifiek voor trillingen door dansende en springende bezoekers bij evenementen ontbreken. Daarom is de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw opgesteld, met grenswaarden afgeleid van de landelijke trillingsrichtlijnen.

In de opgestelde Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw zijn de grenswaarden kortgezegd afgeleid van de waarden uit de landelijke SBR-trillingsrichtlijnen. De landelijke SBR-richtlijnen zijn mede uit het oogpunt van gezondheid opgesteld. Daarbij wordt een bepaalde mate van hinder geaccepteerd. In de opgestelde

Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw rondom Gelredome zijn de grenswaarden afgeleid van de waarden voor bouw- en sloopwerkzaamheden uit de landelijke SBR-trillingsrichtlijn 'Hinder voor personen in gebouwen' (Deel B). In beide gevallen gaat het namelijk om trillingen gedurende korte, niet-permanente periodes. Omdat evenementen bij Gelredome jaarlijks kunnen terugkeren (wat bij bouw- en sloopwerkzaamheden doorgaans niet zo is), zijn de grenswaarden in de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw rondom Gelredome voor de evenementen wel strenger dan die voor bouw- en sloopwerkzaamheden, om zo een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouw te creëren. Van belang daarbij is ook dat het gaat om evenementen die maximaal 26 keer per jaar voorkomen, waarvan slechts maximaal 2 keer in de nachtperiode (23.00u-07.00u).

Voor meer onderbouwing van de grenswaarden wordt korthedshalve verwezen naar de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw zelf, zoals vastgesteld door het college.

NB. Het maakt voor de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw rondom Gelredome overigens niet uit om welk type trillingen het bij evenementen in het Gelredome gaat. In de Beoordelingsrichtlijn zijn grenswaarden opgenomen waar de nieuwbouw aan moet voldoen in relatie tot de trillingen door evenementen met dansende en springende bezoekers in het Gelredome, ongeacht om welk type trillingen het gaat.

Trillingsonderzoek en -maatregelen nieuwbouw

Voor de nieuwbouw in de omgeving van Gelredome gaat gelden (via een planregel in het omgevingsplan) dat aan de grenswaarden uit de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw rondom Gelredome in trillinggevoelige ruimten moet worden voldaan en dat daarbij moet worden uitgegaan van de meegegeven uitgangspunten op basis van eerdere trillingsmetingen bij de maatgevende concerten in het Gelredome.

Trillinggevoelige ruimten zijn (conform het Bkl) ruimten met een woonfunctie, een gezondheidszorgfunctie (met bedden), een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang (met bedden) en een onderwijsfunctie.

Mogelijk moeten trillingsmaatregelen aan de nieuwbouw worden getroffen. Bij trillingsmaatregelen kan worden gedacht aan een ontwerp met bredere volumes (vierkanten bijvoorbeeld) en aan constructieve maatregelen, zoals tunnelbouw, het vermijden van staalconstructies (en dus het toepassen van betonnen balken in plaats van stalen balken), het vermijden van open constructies onderin gebouwen, het optimaliseren van de fundering (door het toepassen van een voldoende dikke plaatfundering in plaats van een balkenfundering en door het toepassen van langere dikkere of schuine palen).

Iets specifieker betekent dit dat bij de bouwaanvraag een trillingsonderzoek moet worden overgelegd waaruit blijkt dat, al dan niet met trillingsmaatregelen, in trillinggevoelige ruimten, aan de (overeenkomstige) in de planregels vastgelegde grenswaarden wordt voldaan. En dat conform de specifieke gebruiksregel in de planregels de eventueel benodigde trillingsmaatregelen moeten worden getroffen en in stand worden gehouden.

Input trillingsberekening

Bij de trillingsberekening moet worden uitgegaan van de meegegeven uitgangspunten op basis van eerdere trillingsmetingen bij de maatgevende concerten in het Gelredome: het trillingsspectrum op maaiveld (zie de bij de planregels gevoegde bijlage). Het meegegeven trillingsspectrum is bepaald op basis van eerdere metingen van maatgevende concerten in het Gelredome, ter plaatse van de betreffende nieuwbouwlocatie. De resultaten van die trillingsmetingen zijn opgenomen in het rapport Trillingsmetingen (bijlage 15). Dit trillingsspectrum is dus een vaststaand gegeven en uitgangspunt voor de trillingsberekening.

Relatie tussen trillingsspectrum op maaiveld en grenswaarden voor nieuwbouw in trillinggevoelige ruimten

Doordat bij de nieuwbouw met het meegegeven trillingsspectrum op maaiveld aan de grenswaarden in trillinggevoelige ruimten moet worden voldaan, ontstaat een maximaal toegestane vaste versterkingsfactor van de trillingen in het gebouw (tussen maaiveld en de vloer) waarmee nog aan de norm uit de planregels kan worden voldaan. Zolang Gelredome niet meer trillingen veroorzaakt dan de maatgevende concerten en in het gebouw de trillingen niet méér worden versterkt dan is toegestaan, dan worden de grenswaarden in de planregels, gebaseerd op de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw rondom Gelredome, in de trillinggevoelige ruimten van de nieuwbouw ook niet overschreden.

Toelichting versterkingsfactor

De trillingen vanuit de bodem worden in een gebouw versterkt door de bouwkundige constructie en fundering. Deze versterking in het gebouw verschilt per frequentie, en is onder meer afhankelijk van de eigenfrequentie en demping van het gebouw en onderdelen daarvan. Bij de eigenfrequenties van de constructie worden de trillingen meer versterkt dan bij frequenties die daar verder vandaan liggen. Per frequentie beschouwd kan een gebouw worden gezien als een lineair systeem. Omdat de trillingen door dansende en springende mensen tussen de 2 en 4 Hz liggen, en de variatie in frequenties beperkt is, is ook de variatie in versterking in het gebouw beperkt, en kan dus worden gesproken over een 'vaste versterkingsfactor' bij die specifieke frequenties. Deze 'vaste versterkingsfactor' is voor elk concert ongeveer hetzelfde.

GrenswaardenGelredome, maatwerkbesluit

Voor Gelredome gaat gelden (via een maatwerkbesluit) dat, voor de evenementen type C en D, in relatie tot de nieuwbouw, op maaiveld aan (afgeleide) grenswaarden op basis van de eerdere metingen bij de maatgevende concerten in het Gelredome moet worden voldaan.

De grenswaarden voor Gelredome gaan gelden op maaiveld (ter plaatse van toetspunten) en niet in trillingsgevoelige ruimten (bij de nieuwbouw). Gelredome heeft namelijk alleen invloed op de evenementen en niet op de manier waarop een gebouw wordt gebouwd.

De bescherming tegen trillingshinder bij de nieuwbouw blijft gewaarborgd: Bij de nieuwbouw moet volgens de planregels nog steeds in trillinggevoelige ruimten aan de grenswaarden uit de Beoordelingsrichtlijn nieuwbouw rondom Gelredome worden voldaan. En de grenswaarden en uitgangspunten in de planregels voor de nieuwbouw en de grenswaarden in het maatwerkbesluit voor Gelredome zijn aan elkaar gerelateerd. Deze zijn immers beide bepaald op basis van de eerdere metingen bij de maatgevende concerten. Bij de nieuwbouw rondom Gelredome is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de grenswaarden in het maatwerkbesluit zijn bepaald op basis van de eerdere metingen bij maatgevende concerten, kan Gelredome dus aan deze grenswaarden voldoen en haar bedrijfsvoering voortzetten. Gelredome wordt dus niet onevenredig in haar bedrijfsbelangen geschaad.

Het maatwerkbesluit kent een eigen procedure, separaat van het omgevingsplan.

Binnenplanseafwijkmogelijkheid

In de planregels is een binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de vergunde situatie van Gelredome in de toekomst wijzigt. Bijvoorbeeld omdat Gelredome zou gaan stoppen met de 2 dance-events/nachtevenementen, wat zou betekenen dat er geen trillingsnormen voor de nacht meer (nodig) zijn. Of bijvoorbeeld omdat Gelredome maximaal 12 evenementen (i.p.v. 26) met dansende en springende bezoekers gaat organiseren, waarbij gelet op de opgestelde Beoordelingsrichtlijn uit zou kunnen worden gegaan van andere (ruimere) grenswaarden (voor de dag- en avondperiode). Indien de vergunde situatie van Gelredome wijzigt, kan het college met een binnenplanse afwijkmogelijkheid ervoor kiezen dat voor de trillingsberekening van de nieuwbouw uit kan worden gegaan van de dan overeenkomstige (ruimere) trillingswaarden.

Hiermee is er op het aspect trillingen sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

5.5 Natuur, groen en bomen

5.5.1 Soorten- en gebiedsbescherming

Omgevingswet

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn

vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora-en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora-en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

1. er soorten aanwezig zijn;
2. welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Situatie Plangebied

Soortenbescherming

Ekoza ecologisch advies heeft voor het planvoornemen een ecologische quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. De volledige rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 10 bij deze motivering, een samenvatting van de onderzoeksresultaten en de eventueel te nemen maatregelen worden in onderstaande tabel weergegeven.

Quickscan flora en fauna

Soortgroep	Soort	Maatregelen
Grondgebonden zoogdieren	Bunzing Wezel	Bij verwijderen bomen; nader onderzoek naar aanwezigheid
Vleermuizen	Boombewonende soorten	Bij verwijderen bomen; nader onderzoek naar geschiktheid en evt. aanwezigheid

Vogels	Boomvalk Roek	Werken buiten broedseizoen (mei-juni) Werken buiten broedseizoen (half mei-juli)
	Algemene broedvogels	Werken aan grondwal buiten broedseizoen (half mei-juli)
Reptielen	n.v.t.	
Amfibieën	n.v.t.	
Vissen	n.v.t.	
Flora	n.v.t.	
Ongewervelden	Sleedoornpag	Bij verwijderen sleedornstruiken; nader onderzoek naar aanwezigheid
Rode Lijstsoorten	n.v.t.	

In voorliggend geval worden in eerste instantie geen bomen of struiken verwijderd, echter staat de exacte locatie van de Anders Woning bebouwing nog niet vast. Daarom is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke nader onderzoek verplicht stelt indien toch bomen of struiken verwijderd worden. Verder kan geconcludeerd worden dat betaft het aspect soortenbescherming, het planvoornemen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gebiedsbescherming

DGMR heeft middels een AERIUS berekening onderzocht of als gevolg van het planvoornemen sprake zal zijn van stikstofdepositie op nabij gelegen natura 2000-gebieden. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 11 bij deze motivering.

Uit de berekening volgt dat het plan geen significant effect veroorzaakt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De berekende stikstofdepositie voldoet zowel voor de gebruiks- als aanlegfase aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van de resultaten kunnen daarom significante negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Hierbij wordt wel uitgegaan van gebruik van deels elektrisch materieel in de aanlegfase. Dit geldt enkel voor de werktuigen waarvan deze voldoende beschikbaar zijn in Nederland, waarmee deze inzet te beschouwen is als een reële en aannemelijke prognose van het materiaal.

5.5.2 Groen

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

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken. Zij vormt daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de omgevingsplannen.

Er wordt ingezet op het versterken van de natuurwaarden in het Groen-blauw netwerk en het stedelijke gebied. Bij de realisatie van (nieuw) bouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad: de natuurinclusieve stad. Voor het plangebied zetten we in op typische soorten van de gebouwde omgeving: o.a. vleermuizen, gierzwaluw en huismus.

In de Groenvisie zijn de Arnhemse regels groencompensatie 2017 opgenomen. Uitgangspunt blijft dat

de totale groenbalans in de stad neutraal moet blijven of toeneemt. Moet er toch groen verdwijnen, dan wordt dat gecompenseerd. Eerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Bij financiële compensatie wordt de waarde van het groen en de boomopstanden gestort in het Groenfonds.

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

Situatie plangebied

In de huidige situatie is er in het gehele plangebied circa 30.500 m² als 'Groen' of 'Park' bestemd. In de nieuwe situatie is circa 51.800 m² aangeduid als groengebied of parkgebied. Deze groenwinst zit hem met name in het verkleinen van de bestemmingen 'Verkeer - Wegverkeer' en 'Sport'. Er is daarmee sprake van een toename van de planologische hoeveelheid groen.

Ten aanzien van specifiek de Anders Wonen locatie wordt opgemerkt dat het planologisch borgen van de woonunits, bergingunit en kantoor unit gebeurt binnen een parkfunctie. Ter compensatie wordt een groot deel van de huidige verkeersbestemming gewijzigd in een parkfunctie. Hoewel de Anders Wonen units tezamen circa 370 m² beslaan, is in de nieuwe situatie circa 2000 m² meer als parkfunctie dan in het huidige bestemmingsplan "GelreDome - Nijmeegseweg - Rijnhal".

In Bijlage 12 is een groenbalans berekening voor enkel de realisatie van het Olympuskwartier Zuid opgenomen. Bijlage 13 laat de berekening van de groenbalans van het gehele plangebied zien.

5.5.3 Bomen

Bomenplan 2020

Het Bomenplan kent vier pijlers:

1. Vergroten groenmassa

Bij vaststellen van het bomenbeleid heeft de raad besloten dat het kroonvolume, de bladmassa van onze bomen, met minimaal 5% moet toenemen. In wijken met hitte-eilanden (rode en oranje gebieden op de hitte attentiekaart) streven we naar een toename van het kroonvolume met 10%. Dit gaan we doen door behouden van bestaande bomen, het aanplanten van extra bomen en het verbeteren van groeiplaatsomstandigheden.

2. Beschermen bomen

Groeiplaatsen van bomen worden (fysiek) beschermd. Bomen moeten beter worden beschermd op bouwlocaties en bij de uitvoering van werken. Bij evenementen worden er boombescherming afspraken gemaakt met de organisatie.

Het beleid wordt juridisch geborgd in de APV en het omgevingsplan. Waardevolle particuliere bomen en buitengewone gemeentebomen genieten extra bescherming.

3. Duurzaam toekomstbestendig bomenbestand

Groeiplaatsen voor bomen worden optimaal ingericht met voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte. Het handboek bomen 2018 van het Norm Instituut Bomen wordt hierbij gehanteerd. We willen veel variatie en diversiteit. Zowel inheemse als niet inheemse soorten worden toegepast. Geen monoculturen om ziekten en plagen te voorkomen.

4. Bomen krijgen bij planontwikkeling meer gewicht.

Door gebruik te maken van een BoomAfwegingsrapportage (BAR) worden keuzes omtrent bomen zorgvuldig integraal afgewogen. Boominclusief ontwerpen (zoals rekening houden met de reeds aanwezige bomen en bomen vanaf het begin intekenen in de plannen, met hun volwassen kroondiameter en ondergrondse groeiplaats) is uitgangspunt.

Situatie plangebied

In voorliggend plan worden de bestaande bomen behouden en zullen nieuwe bomen worden aangeplant. In totaal worden circa 15 bomen van de 1e orde en circa 25 bomen van de 2e/3e orde (extra) aangeplant. Evenals circa 60 heesters.

5.6 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

5.6.1 Cultureel erfgoed

Rijksbeleid

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Omgevingswet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In het Bkl staat in artikel 5.130 dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

5.6.2 Archeologie

Gemeentelijk beleid

Archeologische verwachtingenkaart

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

Conform de Erfgoedverordening geldt afhankelijk van de oppervlakte en diepte van grondroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. 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.

Situatie plangebied

Voor het plangebied geldt een gematigde verwachtingswaarde betreft archeologie. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm dient een archeologisch onderzoek aan te tonen dat geen archeologische resten worden aangetast of vernietigd. Omwille de omvang van het voornemen is door RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als Bijlage 16 bij deze motivering.

Archeologisch onderzoek

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek een middelhoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de IJzertijd t/m de Late Middeleeuwen (nederzettingsterreinen en/of gebruiksvoorwerpen). De verwachting is gebaseerd op de

aanwezigheid van de stroomrug van de Malburgen-stroomgordel in de ondergrond van het gebied. Indien daadwerkelijk aanwezig bevinden dergelijke archeologische resten zich waarschijnlijk in de oeverafzettingen van deze stroomgordel of in de top van de beddingafzettingen hiervan, naar verwachting binnen enkele meters beneden maaiveld. Nederzettingsterreinen uit deze periode kenmerken zich door de ontwikkeling van een zichtbare archeologische laag, waarin zich archeologische indicatoren als houtskool, bot en aardewerk manifesteren. Het grootste deel van het plangebied was in het verleden echter niet geschikt voor bewoning, gezien de ligging in een kronkelwaard die tot aan de bedijking van de Nederrijn in de 14e eeuw regelmatig verstroemde. De enige historische bebouwing in de polder Malburgen betreft enkele boerderijlocaties als De Koppel (gelegen op een huisterp). Uit de omgeving van het plangebied zijn geen vindplaatsen in de vorm van nederzettingsterreinen bekend. Wel is in de restgeul van de Malburgen-stroomgordel een scheepswrak aangetroffen.

Het veldonderzoek heeft de resultaten van het bureauonderzoek grotendeels bevestigd. Er is sprake van een (algemene) opbouw van oever- op kom- op beddingafzettingen met op twee locaties aanwijzingen voor ondiepe (met humeuze klei opgevulde) kronkelwaardgeulen. De top van de natuurlijke ondergrond is vermoedelijk rond 1960 gemiddeld ca. 1 m opgehoogd.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt bij geplande bodemingrepen (dieper reikend dan een niveau van 10 m +NAP) in een zone van 50 m aan weerszijden van de voormalige (middeleeuwse) Jamerlose straat een nader archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van karterende proefsleuven aanbevolen. Voor het overige gedeelte van het plangebied wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij (graaf)werkzaamheden bij de uitvoering van de plannen onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS), dan wel bij de gemeentelijk archeoloog van Arnhem.

Conclusie

In voorliggend geval wordt niet binnen bovengenoemde zone van 50 meter rondom de voormalige (middeleeuwse) Jamerlose straat gebouwd. Geconcludeerd wordt dat bij het planvoornemen geen archeologische resten geschaad worden.

De archeologische verwachtingen zijn niet in deze wijziging van het omgevingsplan opgenomen omdat deze al in het omgevingsplan zijn vastgelegd. Er zijn geen wijzigingen nodig en anders worden de verwachtingen dubbel geregeld.

5.6.3 Rijksmonumenten

Binnen en rondom het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Het dichtstbijzijnde rijksmonument bevindt zich aan de Huissensedijk 14 op ruim 700 meter afstand. Het planvoornemen tast geenszins de cultuurhistorische waarden van dit monument of andere monumenten op grotere afstand aan.

5.6.4 Gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied is één gemeentelijk monument gelegen, aan de Zeegsingel 2. Het betreft een schoolgebouw van het Olympus College.

De school is een zeldzaam voorbeeld van de vernieuwingen in het onderwijs en de typologische ontwikkelingen in de scholenbouw in de jaren vijftig en zestig. Het is een zeer innovatief ontwerp, dat echter - mede om economische redenen - weinig navolging heeft gevonden. De groepering van lokalen rond een centrale hal verbeterde de toegankelijkheid en verminderde de lawaaioverlast, zoals die ontstond in nauwe gangen. De hal kon tevens worden gebruikt voor activiteiten zoals toneel en andere samenkomsten, die een steeds belangrijker rol in het onderwijs gingen spelen. De school is overeenkomstig de functionalistische stedenbouwkundige principes gebouwd in een deel van Arnhem-Zuid waar diverse openbare voorzieningen werden gebundeld binnen een ruime, groene aanleg.

Het schoolgebouw aan de Zeegsingel 2 is inclusief de originele indelingsstructuur en diverse authentieke interieurelementen op basis van bovenstaande motivering beschermenswaardig als gemeentelijk monument in de gemeente Arnhem. Niet-beschermenswaardige onderdelen zijn in de

redengevende beschrijving aangegeven.

5.6.5 Beschermde stadsgezichten

Een beschermd stadsgezicht is een gebied met een bijzonder historisch karakter. Het is een erkenning van de bijzondere kwaliteit van de wijk. In Arnhem zijn zowel rijksbeschermd stadsgezichten als gemeentelijke stadsgezichten.

Rijksbeschermd gezichten: Geitenkamp, de Mussenberg, de Patrimoniumbuurt-Vogelwijk, Sonsbeekkwartier-noord, Spijkerkwartier-Boulevardkwartier en de Van Verschuerwijk. Het gebied Sonsbeekpark en omgeving (Burgemeesterswijk en Transvaalbuurt) is per 13 november 2013 aangewezen als rijksbeschermd gezicht.

Gemeentelijke beschermd gezichten: oude historische binnenstad (inclusief de Singels) en Rosendaalsestraat-Hoflaan.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat aangemerkt is als beschermd stadsgezicht.

5.6.6 Landschap

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura 2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN of een Natura 2000-gebied. In de provinciale omgevingsverordening is het wel gelegen binnen de gebiedsaanwijzing Gelderse streek 'Over - Betuwe', dit heeft echter hoofdzakelijk betrekking op het buitengebied en overgangsgebieden tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, in voorliggend geval is hiervan geen sprake.

5.7 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energie

5.7.1 Energie

Het gemeentelijke beleid op het gebied van energie is vastgelegd in het 'Programmaplan New energy made in Arnhem 2020 - 2030' (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2020).

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). Twee belangrijke uitgangspunten uit dit beleidskader voor deze ontwikkeling zijn:

- De Trias Energetica is leidend: minder energie verbruiken, meer duurzaam opwekken;
- De meest duurzame warmtebron heeft de voorkeur: minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen gaan voor.

In de Transitievisie Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2022) is vastgelegd dat alleen lage temperatuur verwarming (LT – 35 – 50 graden Celsius) of zeer lage temperatuur verwarming

is toegestaan als warmtevoorziening voor nieuwbouw. De beschikbare midden en hoge temperatuur bronnen zijn nodig om de bestaande stad van het gas af te krijgen.

Energievisie

Vanuit het programma NemiA 2020-2030 is het verplicht een energievisie op te stellen bij een ontwikkeling van 50 woningequivalenten of meer. Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. De energievisie brengt verschillende energieopties voor het besluit-gebied in beeld en beschrijft de consequenties daarvan. De keuze voor het energieconcept heeft ruimtelijke consequenties. Er komen meer of minder inpandige installatieruimtes per woning en collectief, wat medebepalend is voor het bouwvolume. Daarom dient de energievisie als input voor het stedenbouwkundig plan. Afhankelijk van de situatie dient de ontwikkelaar dan wel de gemeente de energievisie op te (laten) stellen. De ambitie is om installaties en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening van de ontwikkeling én het gebied er omheen ((wijk)trafo's, warmtepompen, etc.) zoveel mogelijk in de bebouwing te integreren.

Netcongestie

Netcongestie blijft in de voorzienbare toekomst een factor om rekening mee te houden. Duurzaam netbewust bouwen, in combinatie met een reeks maatregelen die de netbeheerders nemen, zorgen ervoor dat er meer kans is dat de geplande woningbouw door kan gaan als gepland. Daarom is duurzaam netbewust bouwen een randvoorwaarde voor de haalbaarheid van (gebieds)ontwikkelingen. Netbewust bouwen is nog niet exact gedefinieerd en genormeerd. De Rijksoverheid werkt hier aan.

Bij netbewust bouwen geldt de trias energetica als basis:

- Reduceer de vraag (van energie en vermogen)
- Efficiënte omzetting van warmte (lage temperatuur, voorkeur bodem over lucht)
- Afstemmen vraag en aanbod (gebouwniveau: Energie Management Systeem)
- Opslag en buffering (o.a. warm tapwater en warmte)
- Afstemmen vraag en aanbod (extern, bv groepscontracten, gebruiksbeperkende contracten)

Ontwikkeling als vliegwiel voor energietransitie bestaande stad

In de Transitievisie Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2022) is de doelstelling opgenomen om bij elke ontwikkeling de mogelijkheden te onderzoeken om een deel van de omliggende gebouwde omgeving tevens van het aardgas af te halen. Het doel is om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om de energietransitie van de bestaande stad te stimuleren, vooruitlopend op de integrale benadering vanuit de omgevingswet.

Ruimte bieden voor Arnhemse innovaties

In het programma NemiA 2020-2030 is ook aandacht voor energie innovaties. Bij (gebieds) ontwikkelingen wordt gevraagd om, waar mogelijk, (Arnhemse) innovatieve bedrijven mee te laten denken en mee te doen.

Situatie projectgebied

Een combinatie van een hoogwaardige geïsoleerde schil en beglazing en een efficiënt energie-concept om te koelen en te verwarmen zorgt ervoor dat Olympuskwartier Zuid een gezond, comfortabel en toekomstbestendig plan is en blijft. Goede ventilatie brengt frisse lucht zonder tocht. Doel is een duurzaam gebouw, met een bijbehorende MPG-score. De appartementen worden minimaal BENG (bijna-energie neutrale gebouwen, energieprestatie eisen die waaraan alle nieuwbouw dient te voldoen). Het gehele complex wordt gasloos.

5.7.2 Circulair bouwen

In de door Arnhem ondertekende woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 van 2023 staat: 'Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO₂-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.

Partijen werken in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en de werkorganisaties Citydeal conceptueel en circulair bouwen en Cirkelstad aan een regionaal programma 'Circulair en conceptueel bouwen'. Dit programma bevat concrete 'bouwstenen' die bijdragen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar circulair en conceptueel bouwen.

De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.'

De gemeente Arnhem heeft de circulair bouwdoelstellingen uit de woondeal overgenomen in verschillende door de gemeenteraad vastgestelde documenten:

- Visie Circulaire Economie Arnhem, november 2020
- Omgevingsvisie Arnhem 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad 6 december 2023)
- De Arnhemse Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad maart 2024)

Situatie plangebied

Er wordt bewust met materiaal omgegaan. Daarom worden er zo veel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast en is het materiaalgebruik efficiënt. Doel is zo min mogelijk vervuilende materialen te gebruiken, of materialen uit uitputtelijke bronnen. Circulair materiaal gebruik is het streven. Binnen de kaders van het project wordt bij de realisatie gebruik gemaakt van circulaire bouwmaterialen. Zo kan hout worden gebruikt voor de gevels van de binnentuinen. Tijdens de planvorming zal worden onderzocht op welke wijze circulariteit ingebed kan worden.

Zo min mogelijk uitlogende materialen als zink, koper en lood worden toegepast en er wordt gebruik gemaakt van duurzame robuuste en onderhoudsvrije materialen. Het plan wordt in BIM uitgewerkt waarin ook het materiaalgebruik wordt vastgelegd in een materiaalpaspoort. Op deze manier is in de toekomst herleidbaar welke materialen in het plan zijn verwerkt.

5.8 Gezondheid

De Omgevingswet zet in op het realiseren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Daarmee heeft het thema gezondheid een centrale rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gezondheid is een breed thema waarbij gedacht kan worden aan diverse thema's en aspecten die zich richten op de bescherming van de gezondheid van inwoners. Te denken valt aan aspecten als geluid, geur en luchtkwaliteit. In voorliggende situatie geldt dat uit uitgevoerde onderzoeken volgt dat de locatie aan de Olympuskwartier een dusdanig milieukwaliteitsniveau heeft dat de gezondheid van toekomstige bewoners niet in het geding komt.

Een ander belangrijk aspect vanuit gezondheid is het bevorderen en stimuleren van de gezondheid van inwoners. Het aspect groen speelt daarbinnen onder meer een belangrijke rol. Zo draagt groen bij aan het realiseren van een positieve mentale gezondheid van mensen, nodigt groen uit tot bewegen en ontmoeten en heeft groen een verkoelende werking. Doordat in voorliggende ontwikkeling zowel fysiek als juridisch-planologisch nieuw groen aan de locatie wordt toegevoegd en diverse stimulansen tot bewegen, wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan het stimuleren van de gezondheid.

5.9 Kabels, leidingen, obstakelbeheergebieden en privaatrechtelijke belemmeringen

In het besluitgebied zijn geen ondergrondse hoge druk aardgasleidingen en hoogspanningslijnen aanwezig.

5.10 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Situatie plangebied

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de beschrijving van het plan en de ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde onderzoeken. Deze aspecten zijn al eerder aan de orde gekomen in de motivering van dit TAM-omgevingsplan. Onderstaande conclusies zijn derhalve een bondige samenvatting van hetgeen eerder in deze motivering is uitgewerkt.

1. Kenmerken van het project

Programma

Dit omgevingsplan voorziet in de bouw van maximaal 250 appartementen. Daarnaast maakt het plan 8 zorgwoningen mogelijk en voegt het circa 2.000 m² bvo aan leisure, gezondheidszorg en culturele activiteiten toe.

Gebouw

De 250 woningen komen in één appartementencomplex, een omvangrijk bouwblok met twee hoogte accenten van maximaal 31 en 34 meter. In het midden van het complex komt een gezamenlijke daktuin, ook direct bereikbaar vanaf buiten met trappartijen aan drie zijden.

De Anders Wonen locatie betreft het planologisch borgen van de bestaande woningen met uitbreiding van drie vergelijkbare units.

2. Plaats van het project

Het project bevindt zich in een binnenstedelijk gebied.

3. Effecten van het project

De te realiseren functie is geluidgevoelig van aard, waarbij inkomend geluid van de omgeving zoals wegverkeerslawaai wel van invloed is. Omdat voor bij de te realiseren woningen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai moet een hogere waarde weloverwogen worden vastgesteld. Voorts wordt op basis van de beoogde functie geen belangrijke negatieve effecten op de omgeving (overige woon- en groengebieden) verwacht.

4. Luchtkwaliteit

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

5. Bodem

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied worden er geen grootschalige bodemverontreinigingen in het bestemmingplangebied verwacht en wordt verwacht dat het plan vanuit bodemaspecten financieel haalbaar is.

6. Water

Het plan voorziet in een toename van het verharde oppervlakte. De toename aan verhard oppervlak wordt ruimschoots gecompenseerd door het toevoegen van oppervlakte water. De ontwikkeling hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

7. Archeologie

De middelhoge verwachting voor het plangebied blijft in stand via een lopende wijziging van het omgevingsplan en is met voorschriften (archeologisch onderzoek indien verstoring boven 500 m² dreigt met een diepte van 40 cm-MV) naar het omgevingsplan vertaald. Verder onderzoek moet uitwijzen of archeologische resten aanwezig zijn. Binnen de zone van de middelhoge verwachting liggen ook de locaties met potentiële WOII-waarden waarvan de intactheid nog niet bekend is.

8. Natuur

Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht vanuit de aspecten gebieds- en soortenbescherming. In het geval er wel bomen of struiken verwijderd dienen te worden zal eerst een nader ecologisch onderzoek uit moeten wijzen dat beschermde soorten niet in het geding komen. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgen.

Conclusie

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

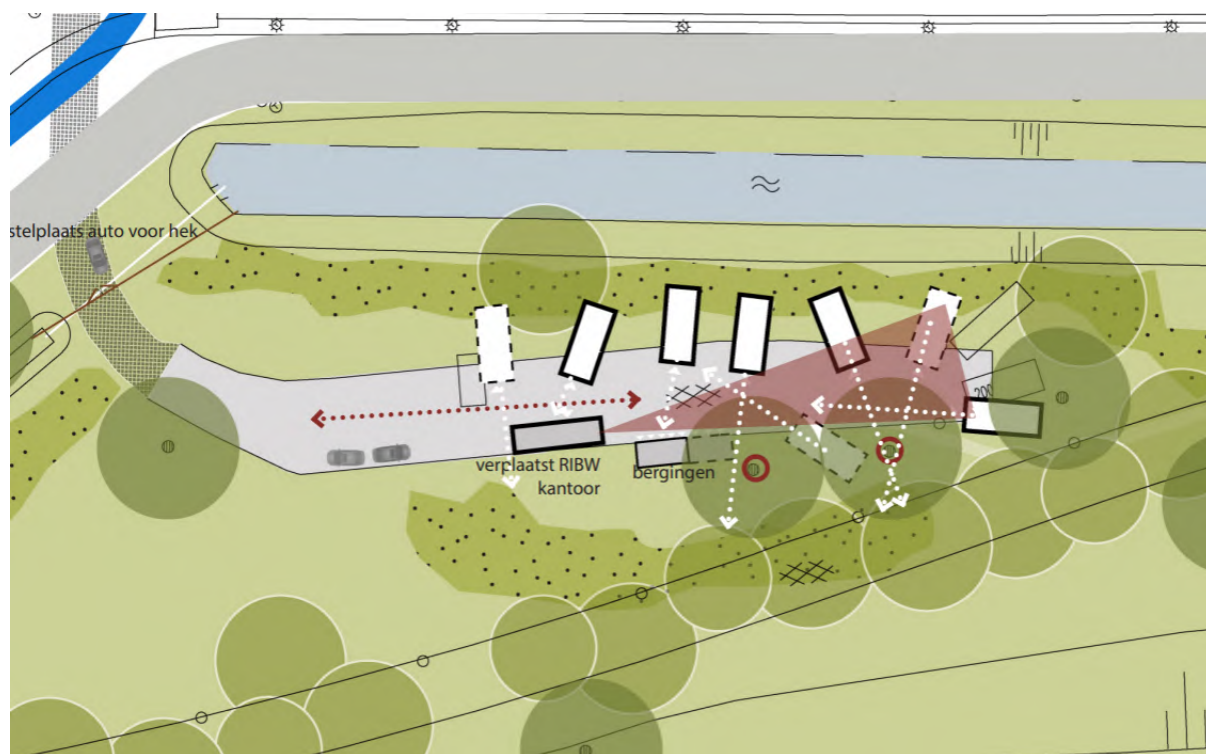
Hoofdstuk 6 Anders Wonen locatie

6.1 Inleiding

In 2008 werd het project 'Anders Wonen' gerealiseerd: vijf zorgwoningen werden op het Olympus terrein geplaatst als tijdelijk experiment, omdat bewoners op deze locatie prikkelarm kunnen wonen. Deze vijf losse woonunits van circa 30,5 m², kantoorunit voor de zorg en één gemeenschappelijke bergingsunit zijn geplaatst op basis van een tijdelijke vergunning en maken dan ook geen deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan als zijnde een experiment. Dit is een succes gebleken, de bewoners als ook de begeliendende zorgaanbieder (RIBW) zijn tevreden. Ook zijn er nooit klachten van omwonenden geweest. De vraag naar dit soort locaties neemt toe. Daarom wordt dit tijdelijke experiment ook verankerd in een permanente locatie en zullen er drie nieuwe woonunits worden gerealiseerd. Ook wordt gekeken naar andere plekken in de regio om meer soortgelijke woonplekken te realiseren.

Het planvoornemen betreft het ruimtelijk inpassen en planologisch vastleggen van de zorgwoningen op het Olympus terrein en ook de mogelijkheid om maximaal 3 extra zorgwoning units toe te voegen. Vanwege de korte onderlinge afstand met de Pleijweg is ter plaatse van de woningen sprake van een ongunstige geluidsbelasting. Om dit te verbeteren zal de bestaande grondwal verlengd worden.

Afbeelding 6.1 toont een mogelijke erfindeling van de Anders Wonen locatie. Echter is de exacte situering van de bebouwing nog niet bekend, daarom is in de regels en verbeelding een zoekzone Anders Wonen locatie opgenomen. Deze zoekzone is tot stand gekomen op basis van een akoestisch onderzoek.



Afbeelding 6.1 Anders Wonen locatie

Voor de Anders Wonen locatie geldt dat dat parkeren op het eigen terrein plaats vindt, deze is hiervoor van ruim voldoende omvang.

6.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf worden de relevante omgevingsaspecten behandeld die relevant zijn voor de Anders Wonen locatie. Overige aspecten, die wel behandeld zijn in Hoofdstuk 5 zijn gezien de omvang van Anders Wonen en het feit dat voor de bouwwerken geen grondverzet nodig niet relevant in deze.

6.2.1 Geluid

Het verlengen van de grondwal langs de Pleijweg is meegenomen in de geluidsberekening welke geresulteerd heeft in de contour waarbinnen de nieuwe Anders Wonen wooneenheden geplaatst zullen worden. Ook de huidige wooneenheden zullen worden verplaatst zodat deze binnen deze zone komen te liggen. Hoewel de huidige bewoners op het moment naar eigen zeggen geen hinder ondervinden van het wegverkeerslawaai zullen ook de bestaande woonheden worden verplaatst naar binnen de zoekzone om een beter woon- en leefklimaat te garanderen.

6.2.2 Bodem

Voor wat betreft de anders wonen locatie is een Quick scan bodemonderzoek uitgevoerd, het verslag hiervan is opgenomen als Bijlage 7 bij deze motivering.

Historische informatie (Giga)

Op de locatie is sprake van één potentieel verdachte locatie zijnde een niet gespecificeerde demping 'Stadswaarden 1879' (lijnummer 31). Uit voorgaande bodemonderzoeken binnen de demping blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de demping met bodemvreemd materiaal. De demping is waarschijnlijk opgevuld met gebiedseigen grond. De demping is daarom geen verdachte locatie meer.

In de directe nabijheid van de locatie is geen sprake van sterk verontreinigde grond. Een negatieve invloed op de bodemkwaliteit van de projectlocatie is niet te verwachten. Ook zijn in het verleden geen boomgaarden op de onderzoekslocatie aanwezig geweest.

Terreingebruik 2007-heden (Giga)

Uit (lucht)foto-onderzoek is gebleken dat de projectlocatie van 2007 tot 2009 als groenstrook met een oprit naar de Pleyroute in gebruik was. Vanaf 2009 tot heden zijn de huidige wooneenheden zichtbaar.

Er is in die periode geen sprake van bodemverdachte activiteiten.

Bodemonderzoek 2007

In 2007 is door SGS een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd onder de projectnaam 'Batavierenweg te Arnhem' ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie (bouw noodwoningen).

Uit het vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging. In de bodem zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat geen van de onderzochte stoffen in de grond de streefwaarde (lees: Achtergrondwaarde) overschrijdt.

In het grondwater liggen alle gemeten gehalten beneden de streefwaarde. Overigens zijn de boringen gesitueerd op de voormalige demping. De onderzoeksresultaten bevestigen daarmee nogmaals de onverdachtheid van de demping.

Het bodemonderzoek is overigens niet geheel projectlocatie-dekkend uitgevoerd. Dat is echter geen probleem omdat de geplaatste boringen zich wel ter plaatse of in de nabijheid van de extra te realiseren en deels te verplaatsen zorgwoningen bevinden. Binnen het plan zijn de zorgwoningen de belangrijkste aanleiding voor het vaststellen van de bodemkwaliteit. Op basis van de historie, het terreingebruik tussen 2007 en heden (locatie zorgwoningen- geen verdachte activiteiten voor het veroorzaken van bodemverontreiniging) worden de onderzoeksresultaten hierbij ook representatief gesteld voor de gehele projectlocatie.

Op basis van alle beschikbare informatie is de verwachting dat de bodemkwaliteit geen belemmering

vormt voor de voorgenomen activiteiten in het omgevingsplan. De locatie is onverdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging.

Bodemonderzoek november 2024

In november 2024 is er een historisch vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 voor het gebied van de Anders Wonen locatie (zie bijlage 17). Op basis van het historisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het projectgebied Olympuskwartier geen sprake is van bodemvreemde bijmengingen/ bodemverontreiniging en verdachte locaties waar sprake zou kunnen zijn van bodemverontreiniging.

Aangezien de bodem op de projectlocatie niet verdacht is voor bodemverontreiniging (incl. asbest) hoeft in onderhavig geval ten behoeve van de realisatie van de zorgwoningen geen verkennend bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd en is onderhavig vooronderzoek voldoende.

6.2.3 Ecologie

In het ecologisch onderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 Natuur, groen en bomen en opgenomen in Quicksan soortenbescherming, is eveneens de Anders Wonen locatie opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat indien bepaalde struiken of bomen verwijderd dienen te worden als gevolg van het planvoornemen, er nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitleg van de regels

7.1 Wat regelt dit omgevingsplan?

7.1.1 Algemeen

In het omgevingsplan legt de gemeente vast welke functies waar mogelijk zijn en welke activiteiten binnen die functies ontplooid kunnen worden. Het gaat niet alleen om het gebruik van de grond, maar ook over de bouw mogelijkheden. De regels in het omgevingsplan gelden voor iedereen, dus voor inwoners, bedrijven, maatschappelijke instanties en de gemeente Arnhem zelf.

In hoofdstuk 4 zijn we ingegaan op gebiedsontwikkeling in het plangebied. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het verwezenlijken van die doelen. De regels in dit omgevingsplan zijn gebiedsgericht. Dat betekent dat regels per locatie kunnen verschillen en uitsluitend gelezen kunnen worden in combinatie met de digitale plankaart.

7.1.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan maakt de gebiedsontwikkeling binnen het plangebied mogelijk. In hoofdstuk 4 is deze ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de milieu- en omgevingsaspecten toegelicht. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de verschillende aspecten worden vastgelegd in dit omgevingsplan.

7.1.3 Functies en activiteiten

Net zoals nu voorheen bestemmingsplannen, is ook de digitale versie van het omgevingsplan leidend. Omdat het omgevingsplan veel meer regels omvat dan een oud bestemmingsplan is de systematiek met bestemmingen ontoereikend om de veelheid aan regelingen op een gebruiksvriendelijke manier te ontsluiten. In de systematiek van het omgevingsplan wordt daarom niet langer de bestemming centraal gesteld maar de activiteiten die je wil verrichten op een bepaald adres. Door je locatie te koppelen aan de gewenste activiteit: bijvoorbeeld 'bouwen' laat het digitale omgevingsplan straks uitsluitend de regels zien die op die locatie gelden voor die activiteit.

De activiteiten (bouwen, slopen, kappen, horeca uitbaten et cetera) zijn gekoppeld aan functies. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied.

De voormalige bestemmingen zoals Groen, Kantoor of Verkeer noemen we nu functies. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied. Onder deze functies hangen de zogenaamde activiteiten. Dit zijn de verschillende meer gedetailleerde gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen die functie. Deze nieuwe manier van raadpleging betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet langer gekoppeld zijn aan bestemmingen, maar aan functies en activiteiten.

7.2 Opbouw van het omgevingsplan

Dit plan is een TAM-omgevingsplan en anticipeert voor een deel alvast op de nieuwe systematiek van het Omgevingsplan zoals die vorm gaat krijgen onder de Omgevingswet. Groot verschil met de bestemmingsplannen is dat in het Omgevingsplan de plankaart met bestemmingen niet langer centraal staan. Reden is dat er zoveel regels in het Omgevingsplan samenkomen dat een heldere en leesbare plankaart met legenda niet meer mogelijk is.

Functies

Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over bestemmen, maar over het toedelen van functies aan locaties. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied, winkelcentra onder de functie Centrumgebied, straten en pleinen onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar. De planologische rechten en

verplichtingen volgen uit de op de verbeelding aangegeven activiteiten en de met die activiteiten corresponderende planregels.

Activiteiten

De regels ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die voorheen onderdeel uitmaakten van een bestemming hebben we uitgesplitst in verschillende activiteiten (onder andere bouwen, wonen, aanleggen). Iedere activiteit heeft daarmee een eigen regeling met werkingsgebied. Op een locatie kunnen verschillende activiteiten van toepassing zijn: bouwen, wonen, detailhandel et cetera. Dit betekent dat je in dit Omgevingsplan per adres uitsluitend de regels ziet die op dat gebied van toepassing zijn. In tegenstelling tot de functies gaat onder de inhoud van de regels die onder een activiteit vallen een rechtstreeks juridische werking uit.

Waarden

In dit omgevingsplan vervallen de termen dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Hieronder vielen voorheen de objecten en gebieden die nadere bescherming nodig hebben (denk aan een monument of een archeologisch waardevol gebied). In het omgevingsplan noemen we deze objecten en gebieden 'Waarden'. Van deze 'Waarden' gaat vaak een bepaalde beperking uit, bijvoorbeeld een instandhoudings of onderzoeksverplichting of een verbod.

7.3 Opzet van de regels

6.3 Opzet van de regels

Wij mogen in een omgevingsplan zelf bepalen op welke manier we het omgevingsplan opbouwen en verbeelden.

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

De regels zijn onderverdeeld in 10 hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Functies;
3. Waarden;
4. Activiteiten;
5. Bouwen;
6. Maatwerkvoorschriften;
7. Omgevingsnormen;
8. Omgevingsplanactiviteiten;
9. Algemeen regels;
10. Overgangsregels.

7.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de Inleidende regels van het omgevingsplan. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

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

7.3.2 Functies

Hoofdstuk 2 bevat de regels over de Functies. Per functie wordt het doeleinde van de betreffende functie aangegeven en welke activiteiten en functies ter plaatse zijn toegestaan. Het aangeven van de functies op de verbeelding geeft een duidelijk beeld van de indeling van de stad. Hierbij sluiten we aan bij de legenda van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012.

7.3.3 Waarden

Hoofdstuk 3 bevat regels over Waarden. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met Hoofdstuk 4 Activiteiten, Hoofdstuk 5 Bouwen, Hoofdstuk 10 Omgevingsplanactiviteiten en Hoofdstuk 11 Algemene regels.

7.3.4 Activiteiten

Hoofdstuk 4 bevat de regels over de Activiteiten. De activiteitenregels moeten in samenhang worden gelezen met de verbeelding. Op de verbeelding staat aangegeven welke activiteit waar is toegestaan.

7.3.5 Bouwen

Hoofdstuk 5 bevat de regels over Bouwen. Op de verbeelding zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief ondergeschikte elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In artikel 35 zijn de Algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Deze regel is van toepassing op het gehele plangebied. De overige regels zijn locatiespecifiek.

7.3.6 Maatwerkvoorschriften

Hoofdstuk 7 bevat de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te stellen.

7.3.7 Omgevingsnormen

Hoofdstuk 9 bevat Omgevingsnormen. Dit betreffen maatvoeringen die niet via de Algemene bouwregels geregeld worden.

7.3.8 Omgevingsplanactiviteiten

Hoofdstuk 10 bevat Omgevingsplanactiviteiten. Hier zijn regels opgenomen om binnenplannen af te wijken.

7.3.9 Algemene regels

Hoofdstuk 11 bevat de Algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 75 Anti-dubbeltelregel. Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 76. In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen
3. Artikel 77 Strijdige activiteiten. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

7.3.10 Overgangs- en slotregels

In Hoofdstuk 12 staan de Overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit Omgevingsplan.

7.4 Functies en Waarden

7.4.1 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?

Binnen de functie 'Gemengd gebied' kunnen de activiteiten die binnen die functie zijn toegestaan ontplooid worden. Het gaat hierbij om maatschappelijke activiteiten, sportactiviteiten, grootschalige detailhandel, horeca-activiteiten en wonen.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt ter plaatse van Olympuskwartier-Zuid en ter plaatse van de Decathlon vestiging.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

In gemengd gebied zijn de onder meer de volgende activiteiten mogelijk:

- Activiteit detailhandel - grootschalig - leisure;
- Horeca-activiteiten;
- Activiteit kinderopvang;
- Activiteit ontspanning;
- Activiteit sport;
- Activiteit wonen;
- Activiteit ontspanning;

7.4.2 Groengebied

Wat is het doel van de functie?

Binnen de functie 'Groengebied' is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn binnen deze bestemming toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren zijn niet toegestaan. Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

Waar geldt deze functie?

Deze functie is opgenomen ter plaatse van de groengebieden in het plangebied die geen streng beschermingsregime kennen vanuit het facetplan groen en bomen. Ter plaatse wordt met name een groene invulling van het plangebied voorzien. De functie geldt niet voor solitaire bomen en andere kleinere groenvoorzieningen zoals bloembakken.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Om het groen te beschermen zijn activiteiten toegestaan die niet leiden tot een aantasting van het groene karakter van die gebieden. Zo is de bouw van gebouwen of de aanleg van parkeerplaatsen niet toegestaan. De functie Groengebied is gekoppeld aan de Activiteit groen en Bouwregel groen.

7.4.3 Maatschappelijk

Wat is het doel van de functie?

De functie 'Maatschappelijk gebied' is bedoeld voor activiteiten ten behoeve van onderwijs, welzijn, zorginstellingen, cultuur, religie, openbare dienstverlening en therapeutische functies. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan.

Waar geldt de functie?

De functie is opgenomen ter plaatse van de bestaande school het Olympus College.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Op deze locatie is de Activiteit onderwijs en educatie toegestaan.

7.4.4 Openbaar gebied

Wat is het doel van deze functie?

De functies 'Openbaar gebied - verblijfsgebied' en 'Openbaar gebied - wegverkeer' vormen de planologische basis voor de wegen, het openbaar gebied en het verblijfsgebied.

Waar geldt deze functie?

Voor de wegen met een belangrijke functie voor het verkeer zoals de Koppelstraat (gebiedsontsluitingweg) en de Pleijweg (snelweg) geldt de functie Openbaar gebied - wegverkeer. De overige straten in het plangebied zullen 30 km/u-zones zijn (hier moeten nog verkeersbesluiten over genomen worden) of maken deel uit van het voetgangersgebied waar auto's in principe niet zijn toegestaan. Deze gebieden krijgen de functie Openbaar gebied - verblijfsgebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie kunnen alle activiteiten plaatsvinden die nodig zijn in het openbaar gebied en gekoppeld zijn aan de Activiteit verblijfsgebied. Ter plaatse van de gebiedsontsluitingswegen is de Activiteit wegverkeer opgenomen.

7.4.5 Oppervlakte water

Wat is het doel van deze functie?

De functie 'Oppervlaktewater' heeft in het plangebied niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en een belangrijke ecologische functie. De grotere oppervlakte wateren in het plangebied hebben daarom deze functie gekregen.

Waar geldt deze functie?

Deze ligt ter plaatse van het aanwezige oppervlaktewater.

Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Zuid is overgedragen aan het Waterschap Rivierenland waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de keur en de legger van het waterschap.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie zijn alle activiteiten toegestaan die samenhangen met het beheer en de bescherming van het oppervlaktewater.

7.4.6 Parkgebied

Wat is het doel van de functie?

De functie 'Parkgebied' is een zwaardere functie dan Groengebied, omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat binnen de bestemming een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Binnen de bestemming Parkgebied is geen bebouwing toegestaan. Afwijking is wel mogelijk indien kan worden aangetoond dat de bebouwing geen afbreuk doet aan het park. Het gaat dan om bebouwing die past binnen de bestemming (zoals speeltoestellen) waarbij een maximumbouwhoogte geldt van 4 meter.

Waar geldt deze functie?

In de Groenvisie 2017-2035 is het groen-blauwe raamwerk op stadsniveau vastgelegd. Voor de groenvoorzieningen in Malburgen is een onderscheid gemaakt tussen het stadsgroen en wijkgroen.

Onder het stadsgroen vallen de gebieden die een landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische of recreatieve functie hebben en zijn bestemd als Parkgebied. Het gaat om stroken in het zuidwesten, noordwesten en oosten in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze functie zijn activiteiten mogelijk die passen binnen het park. Voor ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor het groene karakter zoals het kappen van bomen is een vergunning nodig.

7.4.7 Waarde - Bomenrij

Wat is het doel van deze waarde?

Het doel van deze waarde is om de bomenrijen die in de groenvisie zijn aangewezen als 'hoofdstructuur bomenrijen' en 'structuurdragende bomenrijen' te beschermen.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarden geldt voor de bomen langs de Koppelstraat.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De Waarde - Bomen(rij) is altijd gekoppeld aan Omgevingsplanactiviteit bomen(rij). Hiermee wordt geregeld dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bomen te vellen, rooien en beschadigen.

Hiermee worden de daar aanwezige bomen beschermd.

7.4.8 Waarde - Gemeentelijk monument

Wat is het doel van de waarde?

De Waarde - Gemeentelijk monument is gericht op het behoud van (cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in het plangebied als gemeentelijk beschermd monument aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.

Waar geldt de waarde?

De waarde geldt ter plaatse van het noordelijke deel van de bebouwing van het Olympus college.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde toegestaan?

Aan de Waarde is de Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument gekoppeld, waarin een zorgplicht en een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen ter bescherming van de monumentale waarden.

7.4.9 Waarde - Landschap

Wat is het doel van deze Waarde?

Deze waarde geldt voor de gronden met landschappelijke waarden. Het gaat dan niet alleen om het beschermen van bomen maar om de bescherming van de volledige groenstructuur. Deze waarde geldt voor gebieden die onderdeel uitmaken van de waardevolle groenstructuur zoals beschreven in de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 en het Groenplan.

Waar geldt deze functie?

Deze waarde komt terug in de functie Parkgebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen deze waarde zijn activiteiten mogelijk die passen binnen de functie waarin het zich bevindt: de functie groen. Voor ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de bomenlaan zoals de belangrijkste ingreep: het kappen van bomen, is een vergunning nodig.

7.5 Handhaving

Het omgevingsplan is bindend voor overheid en burger. Het omgevingsplan biedt het juridisch kader waaruit de bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie kunnen worden afgeleid. Tegelijkertijd kan de gemeente naleving van het bestemmingsplan afdwingen door handhavend op te treden tegen strijdig gebruik en/ of illegale bebouwing.

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Op grond van de hoofddoelstelling uit het gemeentelijke 'Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014': 'het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet gericht op het toezicht en de handhaving van de regels die betrekking hebben op de bescherming van de veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. Handhaving is daarbij geen doel op zich; maar een van de instrumenten om een leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

De gemeente is in beginsel verplicht om te handhaven. De gemeente mag wel prioriteiten stellen, maar als er een handavingsverzoek wordt ingediend dan moet de gemeente handhaven. De gemeente kan alleen in bijzondere gevallen van handhaving afzien, als de handhaving onevenredig is. Bijvoorbeeld als vaststaat dat de overtreding op heel korte termijn gelegaliseerd wordt.

7.6 Exploitatie

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet gaat in over het kostenverhaal bij activiteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Daarin is bepaald dat het niet is toegestaan om aangewezen bouw- of gebruiksactiviteiten te verrichten zonder het kostenverhaal geregeld te hebben. Het kostenverhaal kan daarbij zowel via privaatrechtelijke weg met een overeenkomst als via publiekrechtelijke weg met regels in het omgevingsplan worden vastgelegd.

Het appartementencomplex Olympuskwartier Zuid wordt gerealiseerd op door de gemeente te verkopen grond. De grond van de Anders Wonen locatie blijft eigendom van de gemeente. Het is niet nodig om kostenverhaal regels op te nemen in het omgevingsplan.

Hoofdstuk 8 Voorbereiding en participatie

8.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Ontwikkelaar Janssen de Jong heeft het stedenbouwkundig plan meerdere keren besproken met geïnteresseerde omwonenden en met de Olympuspartners. Alle informatie over het project en de verslagen van de vijf bewonersavonden is te lezen op de projectwebsite van de ontwikkelaar. Tijdens de terinzagelegging zal een volgende bewonersavond worden georganiseerd.

Over de Anders Wonen locatie is op 7 maart 2024 een bewonersavond georganiseerd. Op deze avond waren 5 bewoners en een ondernemer aanwezig. De aanwezigen zagen (nog steeds) de noodzaak voor deze voorziening en hadden vooral suggesties hoe de woonomgeving voor de bewoners aantrekkelijker te maken.

8.2 Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het TAM-omgevingsplan aan de volgende partijen voorgelegd:

Liander

Vanuit Liander waren er geen planologische opmerkingen.

Waterschap Rivierenland

Op basis van het vooroverleg met het waterschap is paragraaf 5.4.5 van deze motivering uitgebreid.

Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden

De veiligheidsregio heeft advies uitgebracht voor de verdere uitwerking van de plannen. Het advies is gedeeld met de ontwikkelaar.

Provincie Gelderland

De provincie heeft aangegeven dat de provinciale belangen goed meegewogen zijn in het plan.

8.3 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

Het ontwerp-omgevingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

