Chw Coehoorn - Oost

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vastgesteld
Plan

GEMEENTE Arnhem

Colofon

Plan:	Chw Coehoorn - Oost
Gemeente:	Arnhem
Plannummer:	890
IMRO-identificatie:	NL.IMRO.0202.890-0301
Huidige status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
Datum:	16-9-2020

Chw Coehoorn - Oost

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Wat is een bestemmingsplan? 7
1.2 Aanleiding 7
1.3 Situering en begrenzing plangebied 8
1.4 Geldende plannen 10

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied 11
2.1 Inleiding 11
2.2 Historische ontwikkeling 11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur 11
2.4 Verkeer en parkeren 12

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Uitgangspunten 13
3.2.1 Gebiedsvisie Coehoorn Creatieve Wijk 13
3.2.2 Structuurvisie Arnhem 2020-2040 14
3.2.3 Creatieve bedrijven 14
3.2.4 Horeca 14
3.2.5 Kantoren 15
3.2.6 Woonprincipes 15
3.3 Beschrijving programma 16
3.3.1 Ontwikkellocatie 1 17
3.3.2 Ontwikkellocatie 2 17
3.3.3 Ontwikkellocatie 3 17
3.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten 17
3.5 Toets programma aan Rijks- en provinciaal beleid 18
3.5.1 Rijk 18
3.5.2 Provincie 18

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 21
4.1 Inleiding 21
4.2 Geluid 21
4.2.1 Algemeen 21
4.2.2 Situatie plangebied 21
4.3 Luchtkwaliteit 23
4.3.1 Algemeen 23
4.3.2 Situatie plangebied 23
4.4 Hinder 23
4.4.1 Algemeen 23
4.4.2 Situatie plangebied 24

4.5 Externe veiligheid 25
4.5.1 Algemeen 25
4.5.2 Situatie plangebied 25
4.6 Groen en ecologie 26
4.6.1 Groen en ecologie 26
4.6.2 Situatie plangebied 27
4.7 Water 29
4.7.1 Algemeen 29
4.7.2 Specifiek op het plangebied 30
4.8 Bodem 31
4.8.1 Algemeen 31
4.8.2 Situatie plangebied 31
4.9 Cultuurhistorie & archeologie 33
4.9.1 Algemeen 33
4.9.2 Situatie plangebied 35
4.10 Energie en duurzaam bouwen 40
4.10.1 Algemeen 40
4.11 Stadsklimaat 41
4.11.1 Algemeen 41
4.11.2 Situatie plangebied 42
4.12 M.e.r-besluit 42
4.13 Kabels, leidingen en straalpaden 42

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording 43
5.1 Inleiding 43
5.2 Opzet van de regels 43
5.2.1 Inleidende regels 43
5.2.2 Bestemmingsregels 43
5.2.3 Hogere waarden 44
5.2.4 Algemene regels 45
5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen 45
5.3 Verantwoording van de regels 45
5.3.1 Algemeen 45
5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen 45
5.3.3 Gemengd 46
5.3.4 Groen 47
5.3.5 Verkeer 47
5.3.6 Dubbelbestemmingen 47
5.4 Handhaving 47
5.5 Exploitatie 48

Hoofdstuk 6 Procedure 51
6.1 Vooroverleg 51
6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan) 51

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 53
Artikel 1 Begrippen 53
Artikel 2 Wijze van meten 58

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 59
Artikel 3 Gemengd - 1 59
Artikel 4 Gemengd - 2 59
Artikel 5 Gemengd - 3 60
Artikel 6 Gemengd - 4 61
Artikel 7 Groen 61
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied 62
Artikel 9 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied) 62

Hoofdstuk 3 Hogere waarden Wet Geluidhinder 65
Artikel 10 Hogere waarden nieuwe woningen 65

Hoofdstuk 4 Algemene regels 67
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 67
Artikel 12 Algemene bouwregels 67
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 67
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 67
Artikel 15 Overige regels 68

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels 71
Artikel 16 Overgangsrecht 71
Artikel 17 Slotregel 71

Bijlage 1 Onderbouwing Hogere Waarden

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

Bijlage 3 Gebiedsvisie Coehoorn-creatieve wijk

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Coehoorn

Bijlage 5 QuickScan Flora en Fauna

Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie Coehoorn-Oost

Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 8 Onderzoek vraag en aanbod creatieve bedrijven

Bijlage 9 Inventariserend veldonderzoek Archeologie

Toelichting

bij het bestemmingsplan

'Chw Coehoorn-Oost'

(plannummer: 0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. In het bestemmingsplan legt de gemeente vast wat de bestemming van de grond is. Bijvoorbeeld of er op een bepaalde plek een kantoor of een bedrijf mag komen, of uw woning mag worden uitgebreid en zo ja, hoe. In het bestemmingsplan staat ook waar woningen, winkels en wegen zijn toegestaan. Het gaat dan niet alleen om het gebruik van de grond, maar ook over de maximale afmetingen van de gebouwen. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft onze gemeente aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' maken we gebruik van de mogelijkheden van de crisis en herstelwet door het hogerewaardebesluit op grond Wet geluidhinder op te nemen in het bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding

Coehoorn is gelegen vlakbij het station, de rivier en de binnenstad. Het is een stapsteen tussen Arnhem Centraal en de historische binnenstad en tussen Artez en Museum Arnhem. Deze locatie biedt mooie kansen voor de ontwikkeling van creatieve bedrijvigheid, verbinding tussen belangrijke plekken in de stad, bewonersparticipatie en groen. Hiervoor heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie 'Coehoorn creatieve wijk' op 27 februari 2019, (zie Bijlage 3) vastgesteld. De gebiedsvisie gaat uit van ontwikkellocaties 1, 2, 3a, 3b en 3c (zie onderstaande afbeelding 1.1).



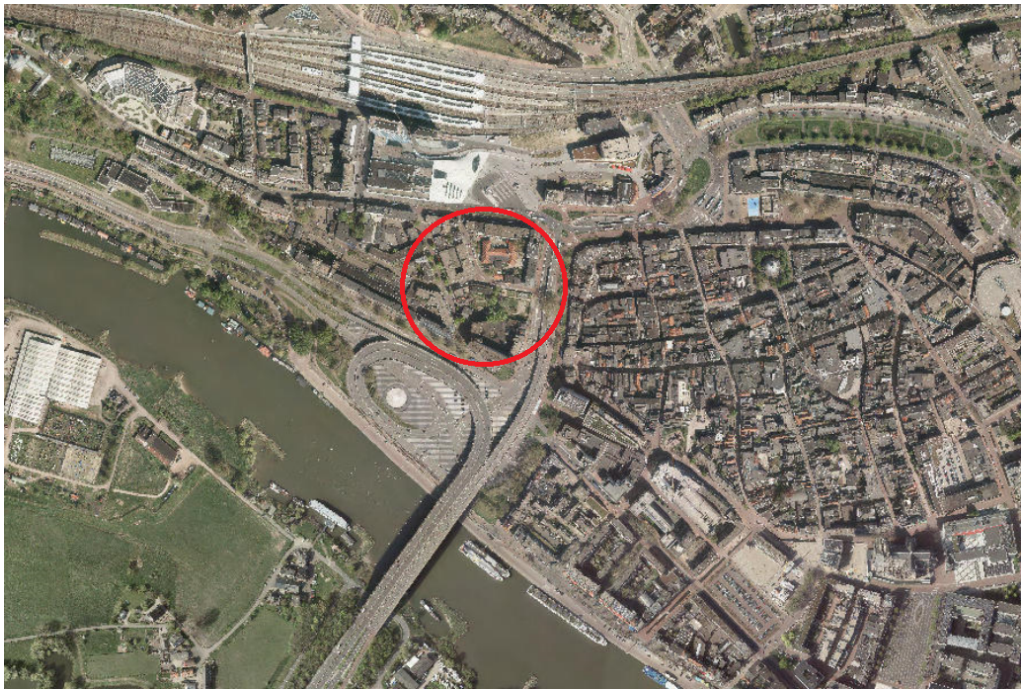
Afbeelding 1.1: Uitsnede 'Gebiedsvisie Coehoorn Creatieve wijk', p. 27.

De gewenste gebiedsontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de binnenstad van Arnhem en ten zuiden van het stationsgebied. Het plangebied wordt begrensd door het Nieuwe Plein aan de oostzijde, Oude Kraan aan de zuidzijde, de Korte Coehoornstraat en de Coehoornstraat aan de noordzijde en de Bergstraat aan de westzijde. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in figuur 1.3 weergegeven

Het plangebied kenmerkt zich door een wisseling van stedelijke functies en wonen. Het gebied wordt van de binnenstad gescheiden door het Nieuwe Plein en de bus- en fietsafrit van de Nelson Mandelabrug en van het stationsgebied door de Utrechtseweg.



Figuur 1.2. Situering plangebied



Figuur 1.3. globale begrenzing plangebied, exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

1.4 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Coehoorn-Oost 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**
Bestemmingsplan Coehoorn	1 november 2010
Facetplan parkeren	30 mei 2018

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 van een gedeelte van het westelijk deel van het centrum. 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

Aan de ruimtelijke opzet van het huidige Coehoorngebied liggen tal van factoren en historische gebeurtenissen ten grondslag.

Het plangebied ligt aan de voet van het stuwwalmassief waar de invloed van de rivier groot is geweest waardoor het Coehoorngebied een groot verval kent. Van oudsher ligt Coehoorn buiten de vestingsmuren bij de Haven en de stadsentree naar de Rijnpoort waardoor Coehoorn in het begin van de achttiende eeuw door bastions en hoornwerken ligt ingesloten. Begin 19e eeuw zijn de vestingwerken ontmanteld en de Rijnpoort afgebroken ten behoeve van de aanleg van diverse Rijksstraatwegen. Eind 19e eeuw zorgde de komst van het spoor ervoor dat Coehoorn van de belangrijke Amsterdamse straatweg (huidige Bergstraat) werd afgesneden.

Het bombardement verwoestte de belangrijke delen in het Coehoorngebied. De vernietigde bouwblokkenstructuur wordt niet meer hersteld. Door de demping van de haven met oorlogspuin ontstaat een doorlopend open groengebied, dat aansluit op de Singelstructuur, het zogenaamde Driepleinenplan. De aanleg van de tweede Rijnbrug betekent voor Coehoorn een enorme ruimtelijke barrière en plaatst het gebied in een geïsoleerde stedelijke positie.

Door de tumultueuze geschiedenis van Coehoorn bevinden zich momenteel 19e eeuwse panden naast flatgebouwen uit de jaren '60, en schoolgebouwen uit de jaren '30 en '50. Het braakliggende terrein van de Kleine Eusebius en de tijdelijke invulling van panden die waren aangeschaft ten behoeve van plan Rijnboog hebben de afgelopen decennia de sfeer en uitstraling van het gebied bepaald. De huidige mengelmoes aan gebouwtypen en architectuurstijlen zijn niet planmatig ontstaan maar waren uiteindelijk wel de basis voor het huidige creatieve woonwerkmilieu en daarom belangrijk voor het huidige DNA van Coehoorn.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Coehoorn - Oost wordt begrensd voor het Stationsplein, Nieuwe Plein, Oude Kraan en de Bergstraat. De Coehoornstraat en de Korte Coehoornstraat verdelen dit gebied in drie blokken. Alleen het noordwestelijke gelegen blok is duidelijk als blok afgerond en manifesteert zich als een gesloten bouwblok met een alzijdige oriëntatie. Mede door de wederopbouw na de 2e Wereldoorlog en de sloop van de Kleine Eusebius in 1990 zijn de andere 2 blokken minder duidelijk afgerond. Met name aan het Nieuwe Plein is een grote onderbreking in de gevelwand ontstaan waardoor de ruimtes hier in elkaar overlopen. Op deze plek ligt nu deels het nieuwe buurtpark van Coehoorn dat voor levendigheid in de wijk zorgt maar ruimtelijk en beheersmatig meer beslotenheid en sociale controle zou kunnen gebruiken. Het aanhelen van de gevelwand is hier wenselijk zodat de buitenrand van het oostelijke blok van Coehoorn weer duidelijk wordt.

2.4 Verkeer en parkeren

Voor voetgangers is in het gebied voorzien in trottoirs langs de bestaande straten. De kwaliteit van de verharding houdt te wensen over. De bereikbaarheid van Coehoorn te voet is vanaf de noordzijde beperkt, door de subjectieve onveiligheid van het Stationsplein en de beperkte mogelijkheden om de busbaan over te steken. Aan de westzijde is de bereikbaarheid beperkt door het ontbreken van een oversteekvoorziening op het Nieuwe Plein ter hoogte van de Coehoornstraat

Fietsers maken in het gebied samen met het autoverkeer gebruik van de hoofdrijbaan. Dit samengebruik is veilig door de instelling van 30 km/u als maximum snelheid. De inrichting van de straten, hoewel gedateerd, ondersteunt dit snelheidsregime. Fietsers zijn uitgezonderd van het systeem van éénrichtingsverkeer, dat voor autoverkeer in het gebied is ingesteld. De bereikbaarheid van Coehoorn met de fiets kent dezelfde beperkingen als voor voetgangers.

In het gebied komt geen openbaar vervoer. Toch is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed, door de nabijheid van station Arnhem Centraal. De looproute tussen Arnhem Centraal en Coehoorn is niet optimaal, door de onduidelijke situering, subjectieve onveiligheid van het Stationsplein en beperkte oversteekmogelijkheden van de busbaan. Ook de bushalte aan het Nieuwe Plein kan niet eenvoudig bereikt worden.

In het gebied is verspreid voorzien in openbare fietsparkeerplaatsen in de vorm van zogenaamde tulips: fietsklemmen met aanbindmogelijkheid. Gezien het beperkte aantal wild geparkeerde fietsen voorzien de beschikbare voorzieningen aan de huidige behoefte. Voor auto's geldt in het gehele gebied betaald parkeren. Bewoners en bedrijven in het gebied kunnen een ontheffing van de betalingsplicht aanvragen. Er zijn op dit moment geen permanente functies in het gebied die veel verkeer aantrekken. Zoekverkeer naar vrije parkeerplaatsen is beperkt.

Doordat de snelheid van het verkeer in Coehoorn is gemaximeerd op 30 km/u en sluipverkeer door éénrichtingsverkeer en maatregelen in de omgeving geweerd is ondervinden bewoners en gebruikers van het gebied weinig hinder van verkeer. Voor de toetsing aan geluidhinder en luchtkwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Het gebied rond de Coehoornstraat wordt de komende jaren vormgegeven als een creatieve stadswijk met een mix van wonen, creatieve ondernemers en ruimte voor ontmoeten en ideeënuitwisseling. Coehoorn Creatieve Wijk zal daarbij bestaan uit bestaande gebouwen en een drietal nieuwe ontwikkellocaties gegroepeerd rond het, in samenwerking met bewoners en ondernemers in te richten, Coehoorn Park. Van de bestaande panden die momenteel door de stichting Coehoorn Centraal in gebruik zijn voor creatieve werkruimtes zullen het oude schoolgebouw aan Coehoornstraat 15, het pand aan Bergstraat 33 en het pand aan de Coehoornstraat 35 worden gehandhaafd en het gebruik worden gecontinueerd. Het oude schoolgebouw aan de Korte Coehoornstraat 60, het pand aan de Bergstraat 35 en Nieuwe Plein 1 en 3 komen in aanmerking voor transformatie.

Daarnaast is er op de plek waar vroeger de Kleine Eusebius stond een nieuwe ontwikkeling gesitueerd waardoor de wand aan het Nieuwe Plein weer kan worden hersteld en er een groen en luw binnengebied ontstaat met daarin het Coehoorn Park. Het park zal daarbij het oppervlak behouden van het huidige park en in samenwerking met bewoners en ondernemers worden aangelegd en beheerd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het realiseren van gebouwen die zijn georiënteerd op het park waardoor er meer levendigheid en sociale controle is dan in de huidige situatie. Daarom wordt er extra aandacht besteed aan datgene wat zich op ooghoogte afspeelt. De gebouwen aan het Coehoorn park krijgen op de begane grond een mix van verschillende functies zodat er altijd levendigheid in de plint aanwezig is. Door de verbinding tussen de Coehoornstraat en Nieuwe Plein voor gemotoriseerd verkeer te schrappen kan het park aan de noordkant doorlopen waardoor alle gebouwen van Coehoorn Centraal en Stella by Starlight direct aan het park komen te liggen.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Gebiedsvisie Coehoorn Creatieve Wijk

Om de herontwikkeling van Coehoorn te realiseren is op 27 februari 2019 door de raad de gebiedsvisie Coehoorn Creatieve Wijk vastgesteld met daarin de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van Coehoorn als creatieve wijk en de intentie om daarin samen op te trekken met stichting Coehoorn Centraal (zie bijlage 3). De stichting Coehoorn Centraal heeft zich de afgelopen jaren over het gebied ontfermt en samen met bewoners en ondernemers de basis gelegd voor een creatief woonwerkmilieu met het Coehoorn Park en café Stella by Starlight als unieke ontmoetingsplekken. Belangrijkste uitgangspunt in de gebiedsvisie is aansluiten op het DNA van Coehoorn.

Gelet op de welstandskaart geldt voor dit plangebied de lichte welstandstoets. Bestemmingsplan Coehoorn-Oost voorziet in een (her)ontwikkeling waarbij de kaders voor de beeldkwaliteit zijn vastgelegd in een kavelpaspoort. In dit geval geldt voor de welstandstoets maatwerk door middel van toetsing door het kwaliteitsteam Binnenstad.

3.2.2 Structuurvisie Arnhem 2020-2040

In de Structuurvisie worden voor Coehoorn een ontwikkelingsrichting en de opgaven die hieruit komen beschreven. De koers is een geleidelijke herstructurering en transformatie van het gebied, die kansen benut voor een nieuw aantrekkelijk stadsmilieu met een optimale bereikbaarheid. Een stadsmilieu dat in het teken staat van ontmoeten, werken en wonen vlakbij het station voor kenniswerkers uit de wijde omgeving die elkaar hier treffen. De transformatie moet resulteren in een aantrekkelijke westelijke aanlooproute die zich onderscheidt van de andere routes van Arnhem-Centraal naar de Binnenstad met publiekrechtelijke functies in de plint. Coehoorn zal om aantrekkelijk te zijn, meer stedelijkheid en variatie moeten laten zien, meer voorzieningen moeten bieden en een aantrekkelijker openbare ruimte moeten hebben. Het ruimtelijk beeld zal bestaan uit een gevarieerde stedelijke bebouwing (4 tot 6 bouwlagen). Oud en nieuw. Plaatselijk zijn hogere accenten denkbaar.

3.2.3 Creatieve bedrijven

De gemeente Arnhem heeft onderzoek laten uitvoeren naar de huisvestingsituatie van de creatieve en culturele sector in Arnhem (Huisvesting culturele en creatieve sector Arnhem. Onderzoek vraag en aanbod huisvesting, Bureau Buiten, 25 juni 2019, projectnummer: 1334, Bijlage 8). Dit onderzoek laat zien dat de culturele sector in Arnhem succesvol is. Het percentage banen in de sector is relatief hoog en de sector groeit ook harder dan gemiddeld. Het merendeel van de creatieven huurt/ gebruikt geen specifieke huisvesting voor hun onderneming. Zij werken vanuit huis of bij hun klanten, in koffietentjes of huren af ten toe een flexplek. Onderzoek laat zien dat onder de creatieven met een verhuiswens verzamelpanden of broedplaatsen populair zijn. De aantrekkingskracht van deze panden zit in de interactie met andere creatieven. Uit het onderzoek blijkt dat er een mismatsch is tussen vraag naar en aanbod van huisvesting voor de creatieve en culturele sector in Arnhem.

In de perspectiefnota 2018-2021, vastgesteld door de gemeenteraad, wordt aangegeven dat voor de veranderopgave 'Vitale economie Arnhem - Nijmegen' we nog meer op zoek gaan naar mogelijkheden om vanuit de binnenstad van Arnhem hieraan bij te dragen. Daarbij gaat het o.a. om:

- De kwaliteit van openbare ruimte en bereikbaarheid optimaal te maken;
- Ruimte te geven aan innovatief ondernemerschap in de binnenstad van Arnhem;
- Cultureel en creatief ondernemerschap en –onderwijs de ruimte te geven en actief te ondersteunen;
- Als gemeente te investeren en daarmee investeerders te verleiden om ook te investeren;
- Het creëren van reuring en dynamiek.

In de gebiedsontwikkeling 'Coehoorn, creatieve wijk' staat het mogelijk maken voor locaties voor creatieve bedrijven centraal. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om meer aanbod van huisvesting voor de creatieve en culturele sector in Arnhem. Het bestemmingsplan draagt hierdoor bij aan de veranderopgave 'Vitale economie Arnhem - Nijmegen'.

3.2.4 Horeca

"Mise-en-Place, de Arnhemse horecavisie 2017" geeft de uitgangspunten aan voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van horeca. Hoofdlijn is een ruimtelijk-economische horecavisie die horecaontwikkeling stimuleert en bijdraagt aan de kwaliteit en identiteit van de stad. Het primaat van de horeca ligt in de binnenstad. Voor de stadsdelen, woonwijken en industriegebieden is geen specifieke visie opgenomen, omdat het zwaartepunt in deze gebieden niet op horeca is gevestigd.

In de visie zijn voor verschillende focusgebieden opgenomen met per gebied een kwaliteitsbeeld geven van de gewenste horeca.Het plangebied maakt deel uit van het Focusgebied Stationsgebied. In het plangebied worden geen nieuwe zelfstandige horecabedrijven toegestaan. Wel is ondergeschikte horeca ten behoeve van de creatieve bedrijvigheid mogelijk. In de visie voor Focusgebied Stationsgebied wordt aangegeven dat innovatieve food-concepten: gezonde, groene fastservice juicebars, coffeebars, healthy fastfood (saladebars) mogelijk zijn wanneer ze een zogenaamde 'Grand Cru' zijn. Dit zijn horecabedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van het gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het bestaande aanbod in de stad of de regio. Een sterrenrestaurant bijvoorbeeld.

Bij een initiatief dat als een ‘Grand cru’ kan worden beschouwd, kan wel medewerking worden verleend door middel van een buitenplanse afwijking. Bij de beoordeling van aanvragen wordt zoveel mogelijk gekeken naar de specifieke omstandigheden.

3.2.5 Kantoren

In de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008 – 2020 staat het herstel van het evenwicht in de kantorenmarkt centraal. Hiertoe wordt ingezet op hergebruik/transformatie van langdurig leegstaande kantorenpanden, alsmede het prioriteren, beperken en faseren van nieuwbouwplannen. Nieuw kantorenprogramma wordt beperkt tot een gelimiteerd aantal strategische locaties in het centrum van de stad (o.a. Arnhem Centraal). Ontwikkeling van kantoren buiten deze locaties is in principe ongewenst.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat op de commerciële plot (3c) de bestaande kantoorlocaties worden behouden.

3.2.6 Woonprincipes

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie, vastgesteld in 2015) vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die er voor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leren, te werken en te leven. Bij het opstellen van de Woonprincipes is rekening gehouden met wet- en regelgeving en beleidskaders van andere overheden.

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

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

Toetsing woonbeleid

Het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-oost' worden cira 100 woningen toegevoegd. Het plan past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en omgeving is afgestemd.In Coehoorn spreken we van een centrum stedelijk woonmilieu. In dit woonmilieu is nog veel vraag naar woningen. Appartementen zijn al veel toegevoegd de afgelopen jaren (met name via transformaties), grondgebonden woningen in mindere mate. Deze ontwikkellocatie kan zowel appartementen als grondgebonden woningen bieden. De grondgebonden woningen voldoen aan een grote marktvraag van gezinnen om ook in de binnenstad te kunnen wonen. En daarnaast om wonen en werken te combineren. De appartementen bieden ruimte om in de binnenstad levensloopgeschikte woningen toe te voegen zodat er diverse doelgroepen in terecht kunnen, hiermee wordt voldaan aan de tweede pijler van de Arnhemse woonprincipes. Ook specifieke doelgroepen voor zorg kunnen hier een plek krijgen.

Niet alleen variatie in woningen maar ook variatie in prijzen is hier wenselijk. Het college van de gemeente Arnhem wil in ieder geval sociale woningen opnemen in nieuwe plannen. Het gaat er daarbij om dat bij plannen minimaal 30% van de woningen binnen de sociale normen vallen. Voor huurwoningen gaat het om een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens en voor koopwoningen de dan geldende norm voor sociale of goedkope koop.

CPO

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwerpt en bouwt een georganiseerde groep burgers samen hun eigen woningen. Ze zijn zelf verantwoordelijk voor het hele proces, van ontwerp tot bouw van de woningen. Als opdrachtgever bepalen de CPO'ers grotendeels hoe de woning eruit komt te zien.

CPO biedt de mogelijkheid bijzondere woonwensen tot stand te brengen die de bewoners dichter bij elkaar brengen. Deze initiatieven kunnen daarmee een meerwaarde hebben voor henzelf, maar ook voor de omgeving. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om gewenste kwaliteit of het realiseren van een bepaalde specifieke woonwens of ideologie op het gebied van milieu, architectuur, samenleven, zorg etc. Zowel huur-als koopwoningen kunnen gerealiseerd worden met CPO.

3.3 Beschrijving programma

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit drie verschillende locaties. In het kavelpaspoort worden de ontwikkellocaties verder uitgewerkt waarbij de uitgangspunten uit de gebiedsvisie zijn gehanteerd.



Afbeelding 3.1: Uitsnede 'Gebiedsvisie Coehoorn Creatieve wijk', p. 27.

3.3.1 Ontwikkellocatie 1

Ontwikkellocatie 1 is gelegen aan de Korte Coehoornstraat 60. Ontwikkellocatie 1 zal worden ontwikkeld door Stichting Coehoorn Centraal samen met een ontwikkelende partij. De mix van wonen en ruimtes voor creatieve ondernemers resulteren in een levendig en aantrekkelijk gebouw aan het Coehoorn Park. De stichting Coehoorn Centraal kan daarbij als geen ander zorgen dat de Coehoorn "look and feel" een vertaling krijgt in het gebouw.

3.3.2 Ontwikkellocatie 2

Ontwikkellocatie 2 ligt tussen het Nieuwe Plein (oostzijde) en het toekomstige Coehoorn Park (westzijde). Voor ontwikkellocatie 2 is de gemeente op zoek naar een collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna CPO)-groep (of groepen) die zelf een woongebouw willen ontwikkelen. Zij bouwen letterlijk en figuurlijk mee aan de wijk met de betrokkenheid en creativiteit die nodig zijn om van Coehoorn een creatieve en levendige stadswijk te maken.

3.3.3 Ontwikkellocatie 3

Omdat ontwikkellocatie 3 aan twee verschillende straten (Bergstraat en Nieuwe Plein) ligt verbonden door een parkeerkelder en plint, wordt deze locatie wat betreft de spelregels opgedeeld in 3 delen.

Ontwikkellocatie 3a

Ontwikkelkavel 3a ligt aan het Coehoorn Park, Aan de koppen grenst de kavel aan de achterzijde van Nieuwe Plein 7 en de achterzijde van de Du-Soleil-Flat. Op deze ontwikkellocatie wordt de mogelijkheid geboden om atelierwoningen met een levendige plint te realiseren.

Ontwikkellocatie 3b

Ontwikkellocatie 3b bestaat uit een parkeerkelder en een plint met een groen dak.

Ontwikkellocatie 3c

Ontwikkellocatie 3c is gelegen aan het huidige Nieuwe Plein 1 en 3. In de gebiedsvisie wordt de mogelijkheid open gehouden om de huidige panden te hergebruiken. Maar ook een stedelijk bebouwingsaccent met een hoogte van 8 tot 12 bouwlagen wordt mogelijk geacht. Uitgegaan wordt van een mix van wonen en commerciële functies.

Woningbouwprogramma ontwikkellocatie 3

De gemeente is eigenaar van de gronden en zal met verschillende partijen overeenkomsten sluiten voor de ontwikkeling van dit veld. In deze overeenkomsten zal het minimaal te realiseren sociale huur worden vastgelegd (28-32%).

3.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten

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

Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in Coehoorn veranderd de verkeersdruk op het gebied. De nieuwe functies, die aan het gebied worden toegevoegd, leiden tot extra verkeersbewegingen van bewoners, werkers en bezoekers.

Door de centrale ligging van Coehoorn is de verwachting dat relatief veel verkeersbewegingen te voet en met de fiets plaats zullen vinden. Binnen het plangebied wordt gezocht naar mogelijkheden om de voorzieningen voor deze categorieën verkeersdeelnemer te optimaliseren.

Voor het autoverkeer wordt uitgegaan van de vigerende Arnhemse parkeernorm voor functiewijzigingen in

de binnenstad. De drie bouwplots voorzien in de eigen parkeerbehoefte, door voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. De parkeergarages van de plots ontsluiten respectievelijk via:

- Plot 1: de Bergstraat, bij voorkeur direct aansluitend op de Oude kraan
- Plot 2: de Coehoornstraat, direct aansluitend op het Nieuwe Plein
- Plot 3: de Bergstraat, bij voorkeur direct aansluitend op de Oude Kraan

Bij plot 3 zal van de gelegenheid gebruik gemaakt worden om de ontsluiting bestaande parkeergarage achter de Du Soleil flat te verplaatsen van het Nieuwe Plein naar de Bergstraat.

Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is dat de Coehoornstraat wordt afgesloten voor autoverkeer tussen het Nieuwe Plein en de Korte Coehoornstraat.

3.5 Toets programma aan Rijks- en provinciaal beleid

3.5.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR schetst het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijk beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector ' Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang. De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De beoogde herontwikkeling van Coehoorn raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

3.5.2 Provincie

Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2019, zijn op 1 maart 2019 in werking getreden. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de omgevingsvisie te realiseren.

Subregionale woonagenda
Dit bestemmingsplan voorziet in woningbouw. In artikel 2.2. van de provinciale verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling pas binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Op 8 februari 2018 is de Subregionale Woonagenda Arnhem e.a. 2017-2027. Kwantitatief is afgesproken dat als horizon de komende 10 jaar (2017-2027) op basis van de meest recente Primos-prognose wordt gehanteerd. De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose wordt gehanteerd als spiegel (om de twee jaar geüpdatet), niet als hard maximum. Daarnaast is de ambitie om het woningtekort in te lopen (mede gebaseerd op de meest recente regionale woningmarktanalyse (Companen, met gebruik van het Socratesmodel van ABF)). Kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem in de periode

2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen.

Uit onderzoek van ABF blijkt dat er zowel in de regio Arnhem-Nijmegen als in de subregio Arnhem met name in de grote steden nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Uitgegaan wordt van een netto uitbreidingsbehoefte van 6.180 woningen in Arnhem over de periode van 2015 tot en met 2025.

Toetsing van de ontwikkeling aan het rijksbeleid

In bijlage Bijlage 2 is de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Uit deze onderbouwing kan worden geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan met de mogelijkheid tot oprichting van circa 108 woningen voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de eisen vanuit de provincie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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

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

Het wettelijk normenstelsel kent voorts voorkeurswaarden en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er wettelijk geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere waarde).

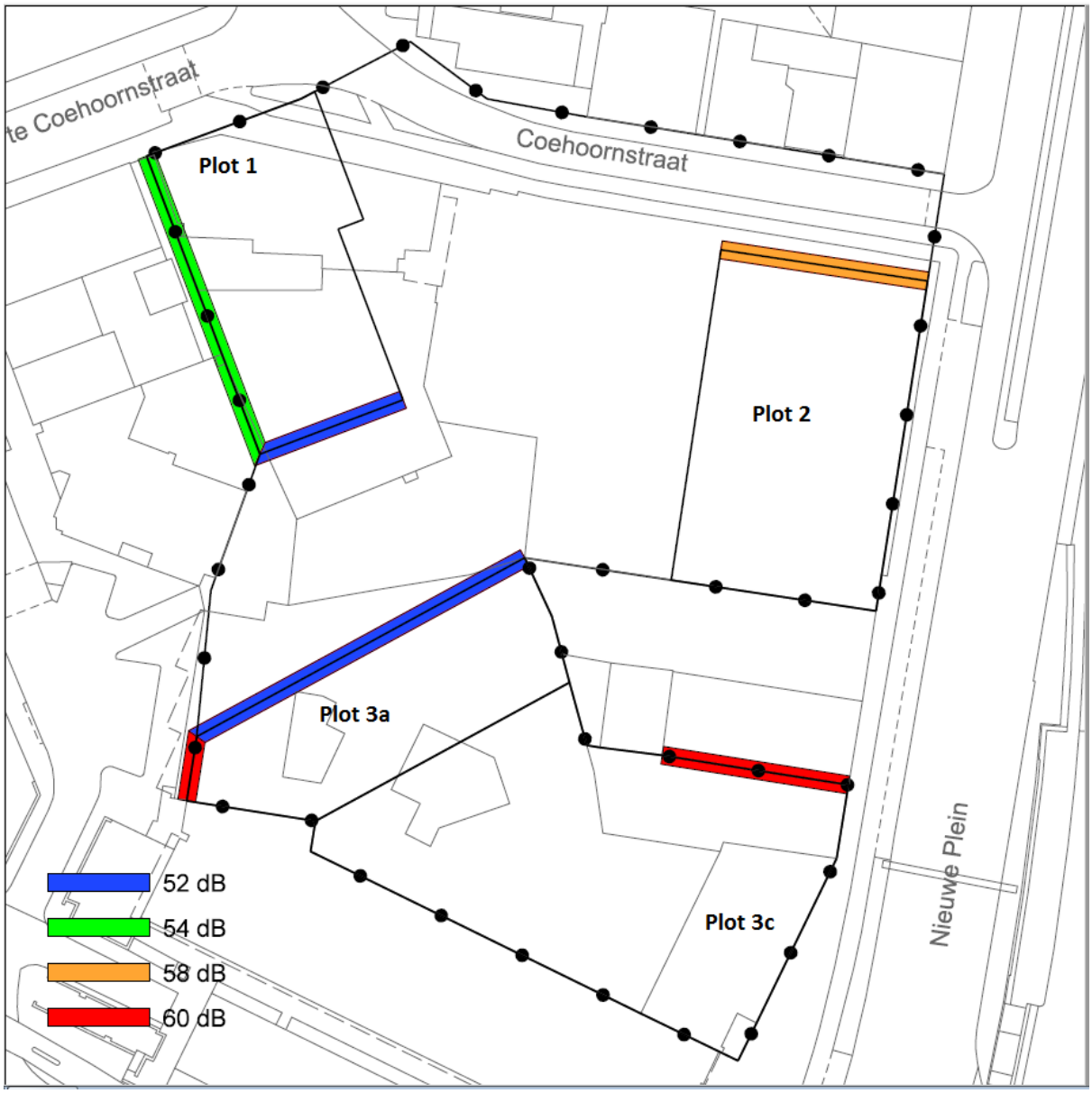
Voor het verlenen van een hogere waarde is de nota “uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde” van de gemeente Arnhem van toepassing.

Beleidsplan Geluid

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

4.2.2 Situatie plangebied

DGMR heeft ten behoeve van de ontwikkeling van Coehoorn-Oost een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Coehoorn). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Centrumring op de oostgevel de maximale toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder van 63 dB overschrijdt. Dit betekent dat voor de oostgevel gebouwmaatregelen (een dove gevel) noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de dove gevel (zie Artikel 4, onder 4.2 en Artikel 6 onder 6.2 en de toelichting op de regel in paragraaf 5.3).



Figuur 5.1; illustratie gevelbelasting hogere waarden.

Voor de noordgevel van ontwikkellocatie 2, de zuidwest gevel van ontwikkellocatie 1, de noord-westgevel van ontwikkellocatie 3a en de noordgevel van ontwikkellocatie 3c geldt dat de geluidbelasting de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt. Voor deze gevels geldt dat maatregelen aan de bron- en overdrachtmaatregelen onvoldoende effectief zijn en dat ze stuiten op stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren. Dit betekent dat hogere waarden kunnen worden verleend. In dit bestemmingsplan maken we gebruik van de mogelijkheden van de aanwijzing als experimenteergemeente in de Crisis- en herstelwet. Zie voor de uitgebreide onderbouwing Bijlage 1 Onderbouwing Hogere Waarden. Krachtens artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet worden in het bestemmingsplan de hogere waarden vastgesteld.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Naast de Wet geluidhinder geldt er in het kader van een goede ruimtelijke ordening de verplichting om onderzoek te doen naar het woon- en leefklimaat. Dit betekent dat ook moet worden gekeken naar de geluidbronnen die niet worden geregeld in de Wet geluidhinder. Voor het plangebied gaat het dan om 30 km/u wegen en geluidhinder vanwege bedrijvigheid (zie conclusie bedrijven en milieuzonering paragraaf 4.4). In het akoestisch onderzoek is in het kader van wegverkeer gekeken naar 30 km/u wegen en cumulatie. Door de 30 km/uurwegen Coehoornstraat en Nieuwe Plein is de hoogst berekende waarde 59

dB na aftrekt op de oostzijde van het plan. Vanwege de cumulatie van de centrumring en de 30 km/uur wegen wordt een dove gevel uitgevoerd. Het geluidbeleid voorziet erin dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

- PM_{10} (fijnstof)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM_{10}/m3 mag niet worden overschreden;
  2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM_{10}/m^3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO_2 (stikstofdioxide)
  1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO_2/m^3 mag niet worden overschreden;
  2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO_2/m^3 mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

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

4.3.2 Situatie plangebied

In het akoestisch onderzoek (Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Coehoorn) is tevens de luchtkwaliteit onderzocht. In het plangebied zijn de concentraties voor de stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5) op verschillende punten bepaald. De hoogst berekende concentratie is voor NO2 22 µg PM_{10}/m^3 , voor PM10 18,5 µg PM_{10}/m^3 en voor PM2,5 µg PM_{10}/m^3. Dit betekent dat de berekende concentraties ruimschoots voldoen aan de grenswaarden. Ook worden de daggemiddelde en uurgemiddelde normen niet overschreden.

In het onderzoek is de luchtkwaliteit ook beoordeeld op basis van NIBM. Uit het resultaat blijkt dat de extra woningen niet zorgen voor een betekende bijdrage op de luchtkwaliteit.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 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.

4.4.2 Situatie plangebied

Hinder

Op basis van de milieucategorie zoals genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor inrichtingen een richtafstand ten opzichte van woningen binnen het omgevingstype woongebied of gemengd gebied (wonen naast werken). Bij ontwikkelingen binnen de richtafstand kan gemotiveerd van deze richtafstand worden afgeweken. Binnen een gemengd gebied kan de richtafstand worden verkleind zonder dat dit ten koste gaat van het woon-en leefklimaat.

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen Gemengd 1 tot en met 4 en Groen. Binnen de gemengde bestemmingen zijn creatieve bedrijvigheid, wonen, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies toegestaan. Op basis van de bestemmingen gaat het hierbij om maximaal milieucategorie 2 inrichtingen waarvoor binnen een woongebied ten opzichte van woningen een richtafstand van 30 meter geldt. Binnen een gemengd gebied kan deze afstand worden verkleind naar 10 meter.

Het plangebied 'Coehoorn-Oost' kan worden getypeerd al een gemengd gebied met een duidelijke functiemenging waarbij een andere categorie-indeling geldt namelijk A, B en C. Bij categorie A activiteiten gaat het om activiteiten die weinig milieubelastend zijn en aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Categorie B activiteiten zijn activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen dienen plaats te vinden. Categorie C inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld onder B maar dan vanwege de relatief grote verkeer aantrekkende werking op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. Binnen de gebieden met een duidelijke functiemenging zijn restaurants, snackbars, cafés, winkels, kantoren categorie A inrichtingen. Supermarkten categorie B inrichtingen. Een bijvoorbeeld een theater, parkeergarage zijn categorie C inrichtingen.

In het kader van bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Coehoorn)

Op basis van het beleidsplan geluid van de gemeente Arnhem ligt het gebied binnen het omgevingstype stedelijke zone/knooppunt met als kenmerk overwegend lawaaiig. Stedelijke zone/knooppunt is een gebied gelegen in de directe nabijheid van belangrijke verkeersaders en goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) waarbij sprake is van een hoge mate van functiemenging. Binnen de stedelijke zone vindt verdichting plaats, er zijn kansen voor meervoudig grondgebruik. Voor inrichtingen is het ambitieniveau 55 dB(A).

In het Coehoornpark, gelegen in dit bestemmingsplan binnen de groenbestemming, bevindt zich ter plaatse van de horeca inrichting Stella By Starlight een terras van 2,5 meter breed. DGMR heeft onderzoek gedaan naar de geluiduitstraling van dit terras. In het onderzoek is er van uit gegaan dat een terras geopend is van 09.00 tot 23.00 en dat het terras ruimte biedt aan 32 zitplaatsen. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting door het terras op de gevels van de te realiseren woningen op ontwikkellocaties 1, 2 en 3a (respectievelijk Gemengd-1, Gemengd-2 en Gemengd-3) beneden de streefwaarden uit de VNG-publicatie ligt.

Op basis van een 55 dB(A) etmaalwaarde is de geluidbelasting alleen gedurende de avondperiode op de woning boven de horecavoorziening 1 dB(A) te hoog. Deze woning ligt buiten het plangebied. Dit wordt veroorzaakt door het terras. Dit terras is vooral in de zomermaanden in gebruik en dus niet continu. Hierdoor is een geluidbelasting van 51 dB(A) in de avondperiode op deze woning aanvaardbaar.

Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt. Vanuit geur zijn er geen belemmeringen voor dit plangebied.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid

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

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10^{-6} PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

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

Basisnet spoor

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet geldt voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor en het water. Per traject geeft Basisnet een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risicoplafond wordt enerzijds bepaald door het aantal transporten dat Arnhem per jaar passeert en anderzijds door het aantal aanwezige personen (volgens het bestemmingsplan) in de omgeving van het spoor. Met het Basisnet ligt de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de veiligheidszone voor de ruimtelijke ordening vast.

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.

4.5.2 Situatie plangebied

Transport van gevaarlijke stoffen via het spoor

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied (groepsrisico) van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De ontwikkelingen binnen het plangebied Coehoorn-Oost liggen echter buiten het invloedsgebied van het spoor. Dit betekent dat er geen toe- en/of afname van het groepsrisico is.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Dit betekent dat het groepsrisico niet zal toe en/of afnemen en er geen verdere verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Groen en ecologie

Wet natuurbescherming (Regels ter bescherming van de natuur)
De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt sinds 2017 het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming zoals dat was neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, door één integraal en vereenvoudigd kader. De Wnb neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden aanvullende nationale beschermingsvoorschriften verankerd. De wet gaat over de bescherming van de kernnatuurwaarden en de houtopstanden, als onderdeel van een groter maatregelenpakket gericht op de bescherming van natuurwaarden en het tegengaan van biodiversiteitsverlies. De taken en verantwoordelijkheden worden zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd.

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

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

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

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

Bescherming van soorten
De Wnb sluit aan bij het specifieke beschermingsregime uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de natuurbeschermingsverdragen. Er wordt voorzien in concrete verboden ten aanzien van onder meer het vangen en doden van in die bronnen genoemde diersoorten, de verstoring van deze soorten en aantasting van hun rust- en voortplantingsplaatsen, alsmede in een verbod op het plukken en vernielen van bepaalde planten. Voorts wordt voorzien in limitatief opgesomde gronden voor ontheffing van deze verboden. Alleen opzettelijk verrichte handelingen zijn strafbaar. Bij vogels zijn bovendien verstoringen niet strafbaar als de staat van instandhouding van die vogelsoorten niet in gevaar komt. Gedeputeerde staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen van de verboden.

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

a. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
b. een verbod op het opzettelijk doden van de in de bijlage van de wet genoemde dieren, met een ontheffingsregime dat ruimer is dan dat voor internationaal en Europees beschermde soorten (zoogdieren, reptielen, amfibieën en thans op een rode lijst staande vissen, dagvlinders, libellen en kevers) (82 soorten);

c. een verbod op het vangen van dieren genoemd in de bijlage en het opzettelijk beschadigen van hun vaste voortplantings-plaatsen of rustplaatsen (zoals de dassenburcht); en
d. een verbod op het plukken of opzettelijk vernielen van in de bijlage genoemde vaatplanten (63 soorten, waaronder orchideeën).

Er wordt voorzien in ruimere ontheffingsmogelijkheden dan voor de strikt beschermde soorten gelden (artikel 3.10 lid 2).
Voorts wordt het aantal bejaagbare soorten uitgebreid, worden door gedeputeerde staten goedgekeurde faunabeheerplannen sturend bij de schadebestrijding, populatiebeheer en jacht en is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het stelsel van soortenbescherming, met inbegrip van de taken van het (op te heffen) Faunafonds, bij de provincies komen te liggen.

Groenvisie 2017-2035

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

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

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

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

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

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.

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke stad te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving vormen. In Coehoorn liggen er kansen om te vergroenen met inheemse bomen, struiken en kruiden (park, groene daken, groene gevels) als leefgebied voor vlinders, wilde bijen en egel. En dit groen te verbinden met het groen in de omgeving, bijvoorbeeld park Onderlangs. In gebouwen liggen er kansen om verblijven te behouden en te creëren voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

4.6.2 Situatie plangebied

Bescherming van soorten en Natura 2000-gebieden

Ekoza B.V. heeft in opdracht van de gemeente een ecologische QuickScan uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Coehoorn in Arnhem (Quickscan flora en fauna, Coehoorn, Arnhem, projectnummer 19.164, 3 september 2019, Ekoza, Bijlage 5 QuickScan Flora en Fauna).

Uit de QuickScan blijkt dat er geen negatieve effecten, dan wel significant negatieve effecten zijn te

verwachten van het project op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt buiten de grenzen van Natuurnetwerk Nederland, waardoor er geen effecten op de kernkwaliteiten van het gebied zijn. Wel volgt uit de QuickScan dat nader onderzoek zal moeten plaats vinden naar de steenmarter, gebouwbewonende vleermuissoorten en vogels (gierzwaluw, huismus en algemene broedvogels).

Wanneer het plan effect heeft op de soorten waarvoor nader onderzoek wordt uitgevoerd is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De verwachting is dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van de Wet Natuurbescherming, mits er vooraf maatregelen worden getroffen ten aanzien van het behoud van leefgebied van beschermde soorten. Bij eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen kan met bepaalde maatregelen (c.q. ongeschikt maken verblijfplaatsen) en het plaatsen van zowel tijdelijke als permanente voorzieningen een ontheffing worden verleend.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden door de ontwikkeling (Onderzoek stikstofdepositie Plan Coehoorn-Oost Arnhem, M.2019.1208.05/R001, 3 december 2019, Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie Coehoorn-Oost). Voor het plan is zowel een berekening gemaakt van de stikstofdepositie die ontstaat in de bouw- als in de gebruiksfase. Uit het rapport blijkt dat zowel voor de gebruiksfase als voor de bouwfase de berekende depositie onder de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar blijft. Voor de berekening is er vanuit gegaan dat de bouw over 3 jaar wordt uitgevoerd. Het nieuwe complex wordt aardgasloos gebouwd, dit betekent dat alleen de verkeersgeneratie voor de gebruiksfase een relevante bron is met betrekking tot stikstofdepositie.

Groenbalans en groencompensatie

De ontwikkeling moet getoetst worden aan Spelregels groencompensatie 2017 (Groenvisie 2017). Uitgangspunten is dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant en versnippering wordt voorkomen. Bij veranderingen dient een groenbalans te worden opgesteld, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast. De groenbalans is op twee onderdelen beoordeeld namelijk de planologische effecten van het voornemen (juridische vergelijking) en de feitelijke situatie.

Juridische vergelijking

De gronden van het plangebied zijn in het bestemmingsplan Coehoorn bestemd als 'Maatschappelijk', 'en 'Gemengd'. Er is geen sprake van een groenbestemming. Dit bestemmingsplan, 'Coehoorn-Oost', voorziet wel in een groenbestemming. De groenbalans is juridisch gezien positief.

Feitelijke vergelijking

Voor de feitelijke groenbalans moet worden voldaan aan de regels groencompensatie (Groenvisie 2017).

Groenbalans	**Oppervlak groen**	**Aantal bomen**
Huidige situatie	ongeveer 2.750 m^2	9
Nieuwe situatie	ongeveer 3.500 m^2, exclusief daktuin van ongeveer 800 m^2	Minimaal 9 stuks. *Uitgangspunt is het behoud van de bomen in het plangebied. Bomen die niet behouden kunnen blijven en niet kunnen worden verplant, moeten financieel worden gewaardeerd. De totale waarde van de bomen moet worden geïnvesteerd in nieuwe bomen binnen het plan.*

Per saldo is er sprake van een toename van het groen. Zowel de juridische als de feitelijke groenbalans is daarmee positief. Het exacte aantal bomen wordt in de planvorming verder uitgewerkt.

Er wordt voldaan aan de regels voor groencompensatie van de gemeente.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Provinciaal en regionaal beleid

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

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap

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

Ten aanzien van de waterberging hanteert Waterschap Rijn en IJssel enkele vuistregels. Bij stedelijke ontwikkelingen geldt als dat een T10+10% (40 mm) neerslagsituatie geborgen dient te worden. Deze kan infiltreren of mag vertraagd afgevoerd worden conform de landelijke afvoernorm van 0,05 l/s/ha.

Daarnaast geldt de eis dat een T100+10% (80 mm) tot aan maaiveld geborgen dient te worden en niet tot wateroverlast mag leiden.

Beleid gemeente

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

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018.; d it plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied;
- Waterplan Arnhem (2009-2015). 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.

Resumé

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

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

4.7.2 Specifiek op het plangebied

Het plangebied ligt ongeveer tussen de 20,2 m.+ N.A.P. aan de noordzijde en 16,5 m.+N.A.P. aan de zuidzijde. In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater of waterkering. Het grondwaterniveau ligt gemiddeld rondt de 8,7 m.+N.A.P. maar staat onder invloed van waterstanden op de rivier. Hierdoor kan het grondwater fluctueren tussen de 7 en 11 m.+ N.A.P. Zelfs rekening houdend met deze fluctuaties heeft het plangebied een goede ontwateringsdiepte die geen beperkingen zal opleveren op normale ontwikkelingen in het plangebied.

Door de ligging tussen het Stationsplein en de Blauwe Golven is het plangebied gevoelig voor waterstromen die bij zeer zware buien afstromen vanaf de hogere delen van de wijk. Dit vraagt aandacht bij de uitwerking en inrichting van het plan.

In de huidige situatie is het plangebied nog aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Voor de ontwikkeling geldt dat alleen nog vuilwater op het riool mag worden aangesloten. Het hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. Daar waar mogelijk is het gewenst om ook hemelwater van bestaande gebouwen en straten af te koppelen van de riolering.

Uit het geohydrologisch-onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in de afgelopen decennia zwaar is

verstoord en dat veel bebouwingsresten in de ondergrond zijn achtergebleven. Dat heeft gevolgen voor de doorlatendheid van de bodem. Uit het onderzoek blijkt ook dat zich hier ondiepe leemlagen hebben bevonden en het is zeker niet uitgesloten dat dieper in bodem nog andere leemlagen aanwezig kunnen zijn. Het resulteert uiteindelijk in een doorlatendheid die gaat van zeer goed tot zeer slecht. De verwachting is dat de slechte doorlatendheid veroorzaakt wordt door de antropogene verstoringen. Bij infiltratie is de grote variatie in doorlatendheid in ieder geval een aandachtspunt. Naar verwachting kan door toepassing van bodemverbetering de infiltratiecapaciteit eenvoudig verbeterd worden naar waarden die gewoonlijke bij deze bodemopbouw behoren (= zeer goed). De bodem is, mits op de juiste plek ingepast, in ieder geval geschikt voor het infiltreren van hemelwater.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

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

Als toetskader wordt gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

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

4.8.2 Situatie plangebied

Beschrijving bodemkwaliteit in het plangebied

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

Uit deze inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn:

	Adres	BISnr.	Omschrijving	Gebruiksbeperkingen
A	Coehoornstraat	nvt		
B	Nieuwe plein	4172	niet-ernstig geval grond (groen gearceerd)	Feitelijk geen, afvoer grond moet verantwoord gebeuren

Direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen:

Voor de conclusies baseren wij ons op het bodemonderzoek "Verkennend en aanvullend

Bodemonderzoek Coehoornstraat / Nieuwe Plein te Arnhem, MWH, projectnummer M13B0324, 18 november 2013" (projectnummer BIS: 4172.33.02).

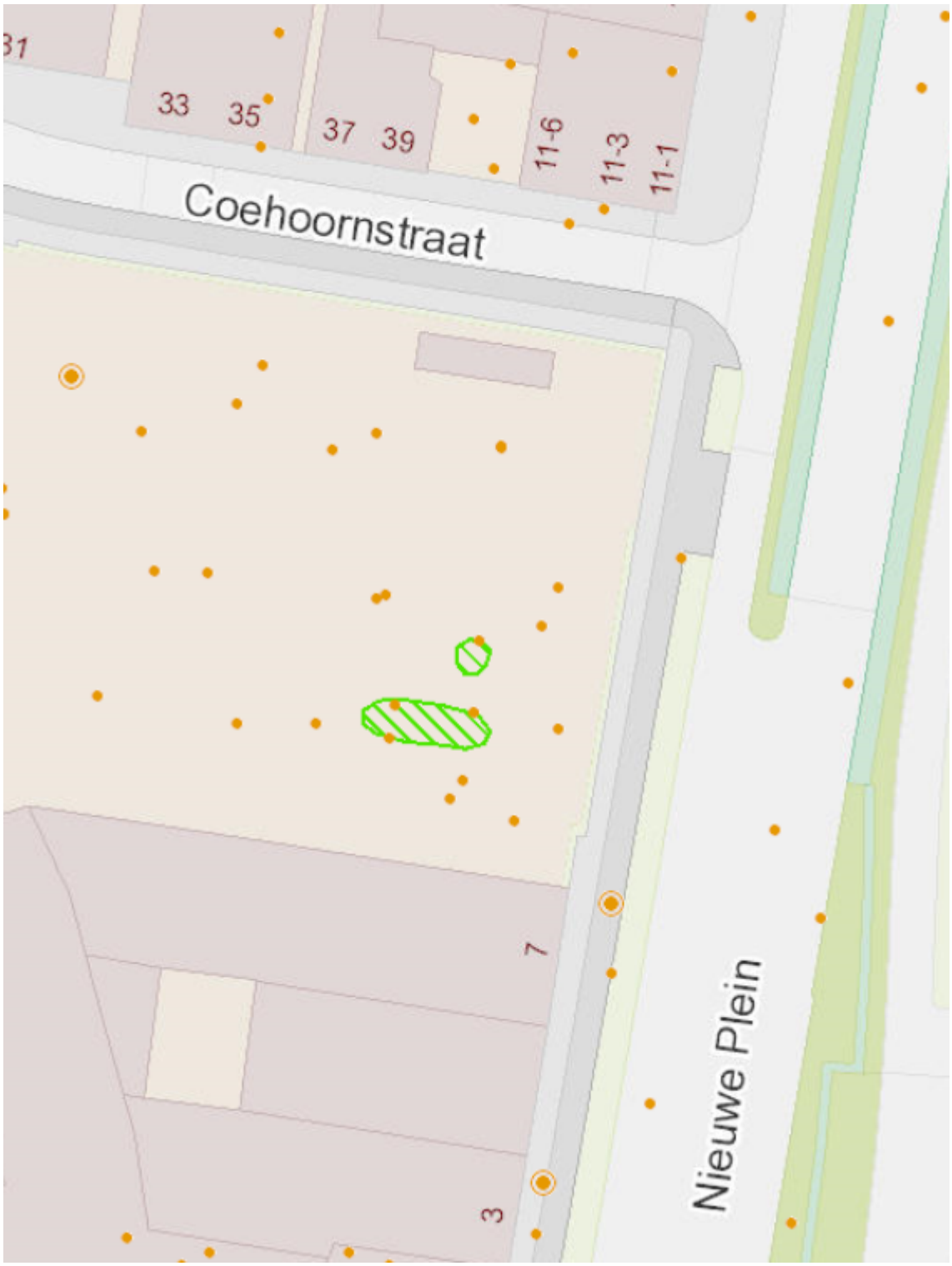
Uit de resultaten blijkt dat de grond tussen 0-2,5 m-mv licht tot matig verontreinigd is met zware metalen en plaatselijk PAK. De aangetroffen bodemverontreinigingen zijn gerelateerd aan de diverse bijmengingen die in de stedelijke ophooglaag aanwezig zijn.

In het bodeminformatiesysteem zijn is in het gebied Nieuwstraat-Kerkplein een geval van niet ernstige bodemverontreiniging geregistreerd;

- geval NIEUWE PLEIN / COEHOORNSTRAAT (VML. KLEINE EUSEBIUS), gevalsnummer 4172.

Deze twee kleine locaties zijn door ons als een enkel geval benoemd en genummerd. Uit het onderzoek van blijkt dat voor beide locaties sprake is van een vergelijkbare verontreinigde stedelijke ophooglaag (ca

0-2,5 m-mv). Herschikken van grond binnen het projectgebied is mogelijk.



Er zijn geen sanerende maatregelen nodig om locatie geschikt te maken voor de beoogde functie. Mocht er echter grond afgevoerd worden ter plaatse van de groen gearceerde delen op de tekening dan gelden er gebruiksbeperkingen met betrekking tot de afvoerbestemming, deze verontreinigde grond moet dan op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd waarvoor een plan van aanpak bij bevoegd gezag moet worden ingediend.

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

Bij functiewijziging of bij nieuwbouwplannen kan voor aanpassing van het bestemmingsplan en/of aanvraag van een (bouw)vergunning om een recent bodemonderzoek worden gevraagd. Het onderzoek van MWH uit 2013 volstaat hiertoe niet, het is onvoldoende recent.

Conclusie

De geïnventariseerde en getoetste bodemgegevens geven wel voldoende inzicht in de bodemkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen grondwaterverontreinigingen. Voor de ontwikkeling van het terrein zijn geen sanerende maatregelen nodig

In het kader van het bestemmingplan dient te worden getoetst of een plan financieel haalbaar is. 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.Dit betekent dat we geen actueel bodemonderzoek in het kader van het bestemmingplan zullen eisen. Echter in het kader van de bouwaanvraag dient een actueel bodemonderzoek bijgevoegd te worden. Op dat moment kan dus alsnog een verkennend bodemonderzoek worden gevraagd.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de aanwezige bestemmingen/functies in het ontwikkelgebied.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid.

4.9 Cultuurhistorie & archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Erfgoedwet (de opvolger van de Monumentenwet 1988) is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. Deze wet is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

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

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en

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

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

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

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

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

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

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m^2;

- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m^2;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m^2;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m^2.

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

Structuurvisie

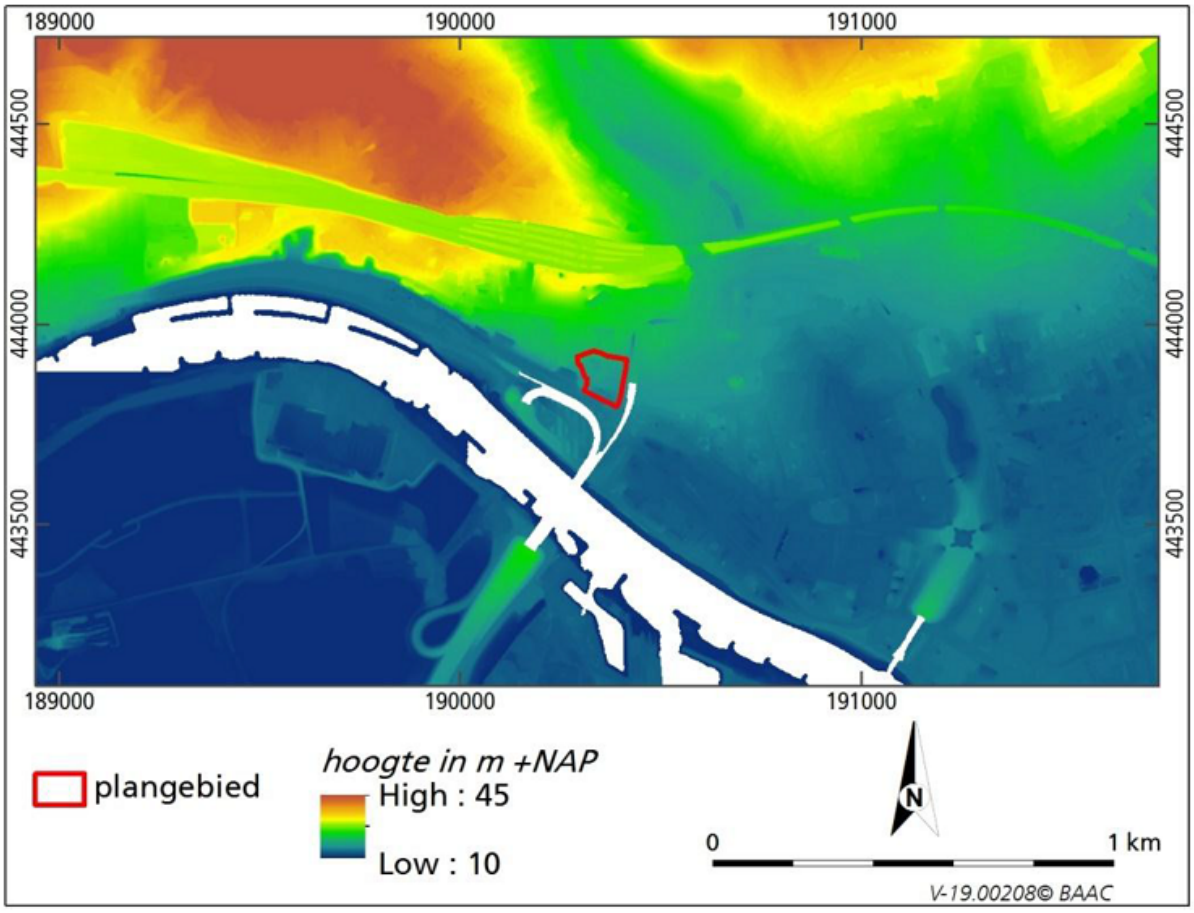
De Structuurvisie Arnhem (2011) biedt een strategisch kader voor ruimtelijke planning op stedelijk niveau voor de lange termijn. Uitgangspunt is het voortbouwen op de karakteristieken van de historisch gegroeide stad. In de cultuurhistorische hoofdstructuur zijn de ruimtelijke, historische elementen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

4.9.2 Situatie plangebied

1. Landschappelijke ontwikkeling

Plangebied Coehoorn Oost ligt direct ten westen van de historische binnenstad van Arnhem en wordt begrensd door de Oude Kraan, het Nieuwe Plein, (Korte) Coehoornstraat en Bergstraat. Hier bevindt zich de overgang tussen hellingafzettingen van de noordelijk gelegen stuwwal en fluviatiele afzettingen van de Neder-Rijn. Direct ten oosten ligt de monding van een erosiedal dat vanaf de stuwwal richting de rivier loopt. Dit betreft het beekdal van de Jansbeek.

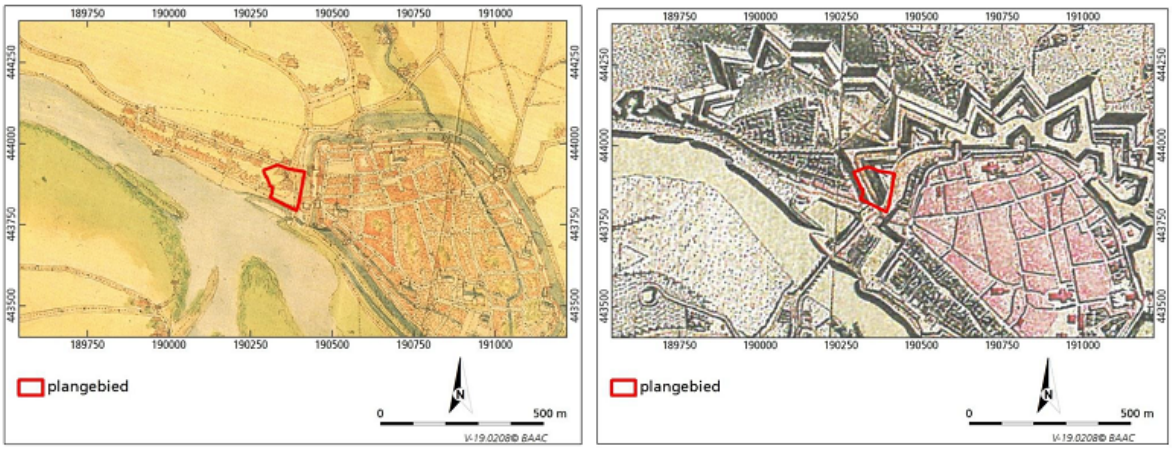
De stuwwal ontstond in de voorlaatste IJstijd (200.000-130.000 jaar BP). Door vanuit het noorden oprukkend landijs werden oude rivierafzettingen tot heuvels opgestuwd. Door de opstuwing moest de Neder-Rijn zijn van oorsprong noordelijke loop naar het westen verleggen. Tijdens de koude fasen van de IJstijd zette de Neder-Rijn vanuit een vlechtend systeem grof zand af tegen de flank van de stuwwal. Tijdens warmere perioden werden deze afzettingen deels opgeruimd en vervangen door zand en klei afgezet vanuit een meanderend systeem. Het erosiedal ten oosten van het plangebied ontstond ook tijdens de warmere perioden van de IJstijd. Van de stuwwal afkomstig smeltwater sleet dalen uit; het meegevoerde erosieve materiaal werd als een puinwaaier aan de voet van de stuwwal afgezet.



Figuur 5.1: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) met plangebied (rood omlijnd). Zichtbaar is dat het plangebied op de grens van de stuwwal en het rivierengebied ligt, met oostelijk het dal van de Jansbeek. Ter hoogte van de stuwwal zijn gestuwde rivierafzettingen te verwachten en ter hoogte van het rivierengebied zand, grind en klei afgezet door de Neder-Rijn (bron: Bergman 2019, figuur 2.1).

2. Geschiedenis

De kaart van Jacob van Deventer (1558-1570) laat zien dat het plangebied buiten de toen ommuurde stad lag. Het was echter wel deels bebouwd, als onderdeel van een westelijk gelegen voorstad. In de 17e eeuw werd de Arnhemse vesting voorzien van buitenmuren. Bebouwing in het plangebied verdwijnt dan en maakt plaats voor een ravelijn met een daarvoor liggende droge gracht. Deze ravelijn staat historisch bekend als "'t Hooge Werk", wellicht samenhangend met de hoge ligging op de stuwwal. Aan de architect van de vestinguitbreiding ontleent het plangebied zijn naam: Menno van Coehoorn.



Figuur 5.2; Plangebied in de 16e (links) en 18e eeuw met "'t Hooge Werk" (rechts) (bron: Bergman en Willems 2019, figuur 2.2-3).

Op de kadastrale kaart van 1832 is "'t Hooge Werk" niet meer zichtbaar. Dit als gevolg van de toestemming die de stad in 1808 kreeg om de vesting te slopen. Hij had geen functie meer, was duur in onderhoud en belemmerde Arnhem bij uitbreidingen. De genoemde kaart uit 1832 toont voor het plangebied paardenvesterij "De Zon", met logement. Ten noorden van dit pand lag een Algemene Begraafplaats. Vanaf 1829 was het verboden om nog langer binnen de oude stadsmuren te begraven en ontstonden begraafplaatsen buiten de stad waaronder die bij Coehoorn-Oost. De begraafplaats werd in 1932 geruimd. Gaandeweg in de 19e eeuw verschijnt er nog meer bebouwing in het plangebied, met als meest bekende gebouw de kleine Eusebiuskerk en hotel Du Soleil aan de Oude Kraan. Laatstgenoemd gebouw raakte tijdens WOII deels beschadigd; ten zuiden van het plangebied bevonden zich stellingen.



Figuur 5.3: Hoek Oude Kraan/Nieuwe Plein met oorlogsschade en de kleine Eusebiuskerk (bron: Bergman en Willems 2019, figuur 2.7).

Na de Tweede Wereldoorlog vond wederopbouw in het plangebied plaats. Vanuit deze bouw is lokaal

verstoring van de ondergrond uitgegaan door vergraving en de aanleg van kelders. De kleine Eusebiuskerk werd in 1990 gesloopt waarna het Coehoornpark ontstond.

3. Cultuurhistorie

Het oostelijk deel van de Utrechtseweg met delen van de zuidwand van het Stationsplein en de aansluitende wijk met de straten Bergstraat, Coehoornstraat en Korte Coehoornstraat kenmerken zich door 19de -eeuwse stedenbouwkundige structuren, relicten van laat 19de -eeuwse herenhuisbebouwing en verkavelingen. Verder is er sprake van enkele stedenbouwkundige ingrepen en invullingen uit de wederopbouwperiode. De Coehoornstraat geeft een rommelige indruk door de grote variatie in karakter, vormgeving, ouderdom en functies van de bebouwing. De Bergstraat heeft een even gevarieerde bebouwing, maar meer eenduidig (voornamelijk woningen) en ordelijker door de regelmatige rooilijnen en de laanbeplanting. Delen van deze beplanting en enkele 19de -eeuwse herenhuizen herinneren nog aan de periode waarin de Bergstraat een voorname residentiële straat was. Het zuidelijk deel van de Bergstraat wordt gedomineerd door gebouwen uit de wederopbouwperiode, waaronder kantoorpanden, een school, woningen en meerlaagse appartementencomplexen van recentere datum.

Het Coehoorngebied is in 2002 geïnventariseerd op monumentale en historische waarden. Op basis van dit onderzoek zijn historisch waardevolle objecten daadwerkelijk aangewezen als gemeentelijk monument en sommige als potentieel gemeentelijk monument of beeldbepalend object. In het onderhavige plangebied Coehoorn-Oost bevinden zich op dit moment geen gemeentelijke- of rijksmonumenten. Ook bevinden zich in het plangebied niet tot de laatste twee categoriëen behorende objecten. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich wel twee objecten van deze categorie: Bergstraat 33 en Nieuweplein 7. Deze objecten vallen buiten het plangebied. Sloop en vervangende nieuwbouw is voor deze objecten mogelijk, maar hieraan zullen voorwaarden gesteld worden.

In de Cultuurhistorische Analyse van de Wederopbouw uit 2016 is Coehoorn niet meegenomen. Toekomstig onderzoek van het gebied kan leiden tot aanwijzing van geherwaardeerde historisch waardevolle objecten als gemeentelijk monument.

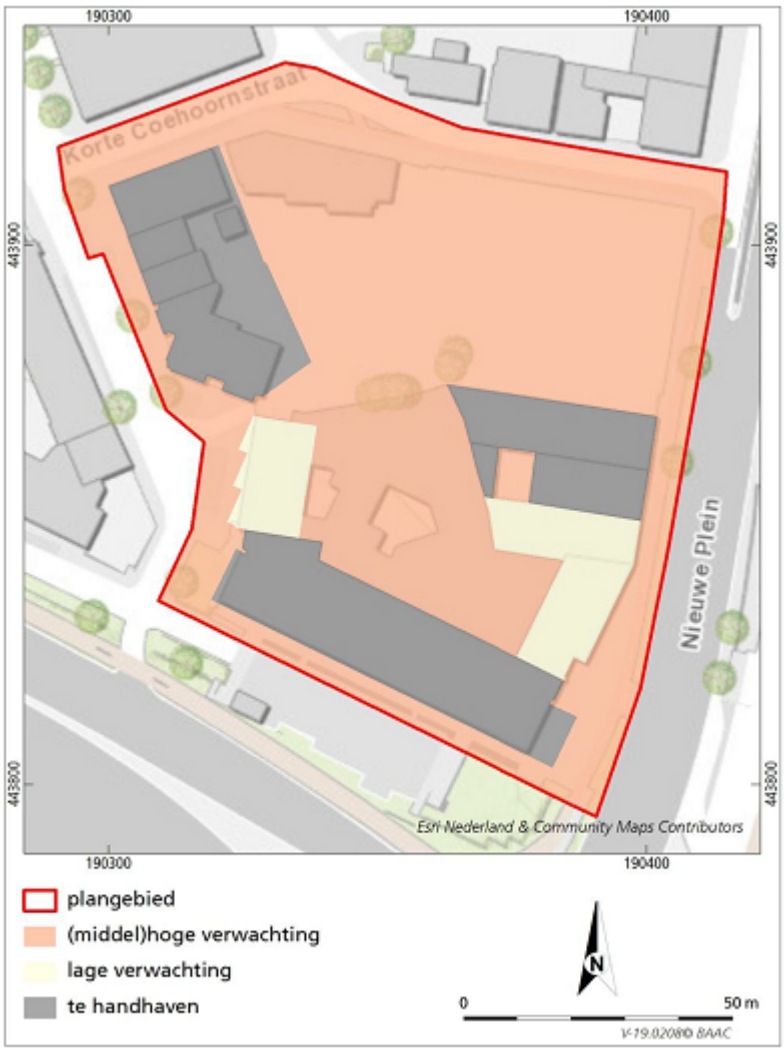
Conclusie

Behoud van het aanwezige historische karakter is het uitgangspunt. De cultuurhistorische waarden dienen niet vernietigd of anderszins onherkenbaar gemaakt te worden. Waardevolle objecten, structuren en zichtlijnen binnen het gebied dienen beschermd en duurzaam beheerd te worden.

4. Archeologie

In het plangebied zelf zijn geen vindplaatsen bekend, daarbuiten wel. De meeste daarvan houden verband met de middeleeuwse stad Arnhem die voor het eerst in 893 wordt genoemd en al in 1291 van een stadsmuur met grachten moet zijn voorzien. Het is onbekend of en op welke wijze de vroege geschiedenis van Arnhem ook in het plangebied is vertegenwoordigd, maar uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd (bebouwing met gracht, uitleg van de vesting naar model van Menno van Coehoorn, 19e-eeuwse bebouwing met o.a. de kleine Eusebiuskerk en de Algemene Begraafplaats) zijn wel archeologische waarden te verwachten. Voor het hele plangebied geldt daarom een (middel)hoge archeologische verwachting, behalve daar waar vanuit de wederopbouw diepe verstoring van de ondergrond plaatsvond.

De informatie voor dit bestemmingsplan is met betrekking tot archeologie ontleend aan onderzoek uitgevoerd door BAAC (Bergman W.A. en J.M.J. Willems, 2019: Arnhem. Plangebied Coehoorn Oost. Archeologisch bureauonderzoek. In: BAAC Rapport V-19.0208. 's-Hertogenbosch, Bijlage 7). De opgetekende verwachting sluit aan op de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Arnhem, die dit gebied classificeert als een 'archeologisch waardevol gebied'. Het onderzoek brengt echter wel een nuance aan: in gebieden met een lage archeologische verwachting resteren naar verwachting geen waarden meer.



Figuur 5.4; Archeologische verwachting (bron: Bergman en Willems 2019, figuur 3.1).

Naar aanleiding van het bureauonderzoek heeft BAAC een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Bergman W.A. en J.M.J. Willems, 2020: Arnhem. Plangebied Coehoorn Oost. Inventarisatie veldonderzoek (verkennende fase). In: BAAC Rapport V-19.0208. 's-Hertogenbosch,

BAAC, Rapport V-19.0368, 's-Hertogenbosch, februari 2020, Bijlage 9). Uit het veldonderzoek blijkt Uit het veldonderzoek blijkt dat de kans klein is dat ter plaatse van de voormalige kerk en onderkelderde gebouwen archeologische resten sporen bewaard zijn gebleven. Buiten de locatie van de voormalige kerk en de kelders kan op basis van het verkennend booronderzoek gesteld worden dat conform de verwachting resten van bebouwing of verdedigingswerken bewaard zijn gebleven. Deze kunnen vanaf circa 1,3 m onder maaiveld verwacht worden.

Conclusie Archeologie

Het plangebied heeft een rijke historie die zich ook vertaalt naar het bodemarchief. In de ondergrond zijn resten te verwachten van 16e-eeuwse of oudere bebouwing, grachten en 19e-eeuwse inrichting.

Vanwege deze situatie dient het plangebied een dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' te krijgen, behalve op de plekken waarvoor een lage verwachting geldt. Deze hoeven geen dubbelbestemming te krijgen. Vertaald naar de regels betekent dit voor de dubbelbestemming dat bij bodemroeringen groter dan 30 m^2 en die daarbij dieper dan 130 cm-Mv gaan, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hierbij wordt de archeologische verwachting getoetst en blijkt of en in welke vorm archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.10 Energie en duurzaam bouwen

4.10.1 Algemeen

Rijksbeleid

Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs

aangescherpt. Per 1 januari 2015 is de Energieprestatiecoëfficient (EPC) voor nieuwbouw van woningen aangescherpt tot 0,4. Voor overige gebouwen is de EPC afhankelijk van de functie.

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

Gemeentelijk beleid

Arnhem verplicht ontwikkelaars tot opstellen van een energievisie bij nieuwbouw van meer dan 50 woningequivalenten.

In het programmaplan New energy made in Arnhem 2015-2020 (september 2015) heeft Arnhem het lange termijn doel energieneutraliteit in 2050 uit het SER Energieakkoord overgenomen. De korte termijn doelen uit dit akkoord (1,5% energiebesparing per jaar, 14% duurzame opwek in 2020 en 16% in 2023) zijn vertaald naar concrete opgaves en inspanningen in de stad.

Voor bestaand vastgoed is energieneutraliteit op de lange termijn het streven. De verduurzaming van de panden die langdurig in het bezit blijven van de gemeente wordt opgenomen in de Meerjarenonderhoudsplanning.

In januari 2020 heeft de gemeenteraad van Arnhem het programmaplan New energy made in Arnhem (NemiA) 2020-2030 vastgesteld. De doelstelling van het actieprogramma is 61% CO2-reductie ten opzichte van 2017 in 2030 met als tussendoelstelling 25% in 2023. Deze reductie wordt grotendeels gerealiseerd door het actieprogramma NemiA 2030 en overige programma's binnen de gemeente. Een deel van de reductie komt van autonome ontwikkeling, de resterende opgave zullen wij van buiten degemeentegrens moeten halen of hier in de komende jaren aanvullende ambities op formuleren.

Arnhem circulair

In de meerjarenprogrammabegroting (hierna: MJPB) 2018-2021 is aangegeven dat Arnhem streeft naar efficiënt en maatschappelijk verantwoord omgaan met producten, materialen, hulpbronnen en het sluiten van kringlopen, binnen ecologische randvoorwaarden zodat ook toekomstige generaties toegang tot materiële welvaart behouden. Dat betekent ook: werken aan nieuwe innovatieve vormen van (lokale en regionale) duurzame voedselvoorziening gericht op gezonder leven.

Duurzaamheidsaspecten Coehoorn Park

Door bij de transformatie van Coehoorn Oost in te zetten op groen en verblijfskwaliteit in de openbare ruimte kan een bijdrage worden geleverd aan de verduurzaming van dit deel van de stad. Door het park op de juiste manier in te richten en een goede aansluiting te geven op de buurt kan er winst worden geboekt op de volgende punten:

• Coehoorn Park is een publieke ruimte, die ontmoeting en sociale interactie stimuleert;

• Een groene binnenruimte in de stad kan bijdrage aan het collectieve gevoel en samenhang tussen de bewoners en gebruikers;

• Groen is nodig voor het realiseren van een afname van hittestress;

• Met de juiste inrichting van het groen kan een toename van de biodiversiteit in de stad worden gerealiseerd;

• Groen is nodig voor het opvangen en vasthouden van hemelwater;

Hergebruik van materialen t.b.v. de inrichting van het park.

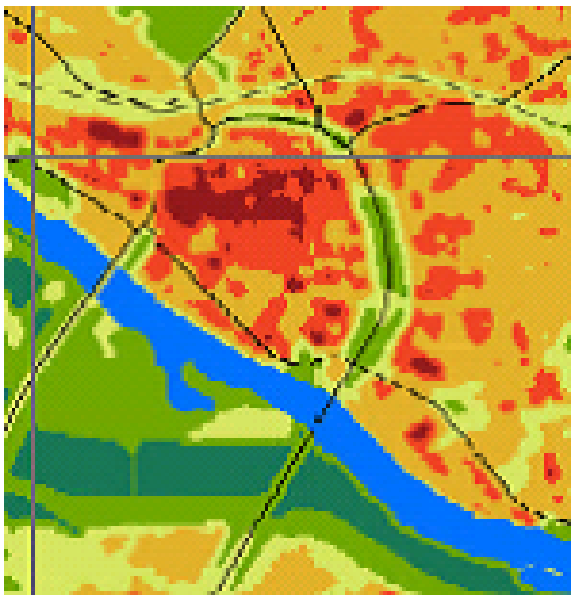
4.11 Stadsklimaat

4.11.1 Algemeen

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

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

De locatie ligt op de Hittekaart van Arnhem in dat deel van de stad dat gevoelig is voor opwarming tijdens langdurige perioden van hitte (oranje tot rood gebied op de Hittekaart). De locatie is daarmee een gebied met een hoge prioriteit om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. De gemeente Arnhem streeft bij ontwikkelingen in deze gebieden naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze ambitie in 2014 aangescherpt door te bepalen dat hitteplekken moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen op daken en gevels van gebouwen maar ook op de grond als (bv) bomen. Wordt bij herontwikkeling hiermee geen rekening gehouden dan is de kans groot dat het (lokale) stadsklimaat op de locatie verslechterd met gevolgen voor de toekomstige gebruikers en bewoners van het gebied.



figuur 5.5: Hittekaart van Arnhem 2010

4.11.2 Situatie plangebied

Vergroening van de stad vermindert het effect van hittestress. Deze ontwikkeling voorziet in een groen en luw binnengebied met daarin het Coehoorn Park. Het park behoudt het huidige oppervlak (wordt zelfs uitgebreid) en wordt in samenwerking met bewoners en ondernemers aangelegd en beheerd. Het park blijft in zijn geheel publiek domein en is daarmee toegankelijk voor iedereen. Het openen van de route naar de Bergstraat zorgt voor aansluiten van het park op de bestaande wijk. Ook de daktuin op de parkeergarage op ontwikkellocatie 3b zorg voor verkoeling. De daktuin is toegankelijk voor de bewoners.

4.12 M.e.r-besluit

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Veluwe', is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Zie in dit kader ook paragraaf 4.6.2. Uit zowel de uitgevoerde QuickScan Flora en Fauna en het onderzoek naar de stikstofdepositie blijkt dat er geen negatieve, dan wel significante negatieve effecten zijn te verwachten van het project op het nabijegelegen Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, zie voor uitgebreide toetsing van de ontwikkeling aan milieuaspecten hoofdstuk 4. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen optreedt. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.13 Kabels, leidingen en straalpaden

Over het plangebied lopen geen Straalpad(en) die beperkingen aan de bouwhoogte stellen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en -verantwoording

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- Artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de plankaart zijn bouwhoogten aangegeven. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

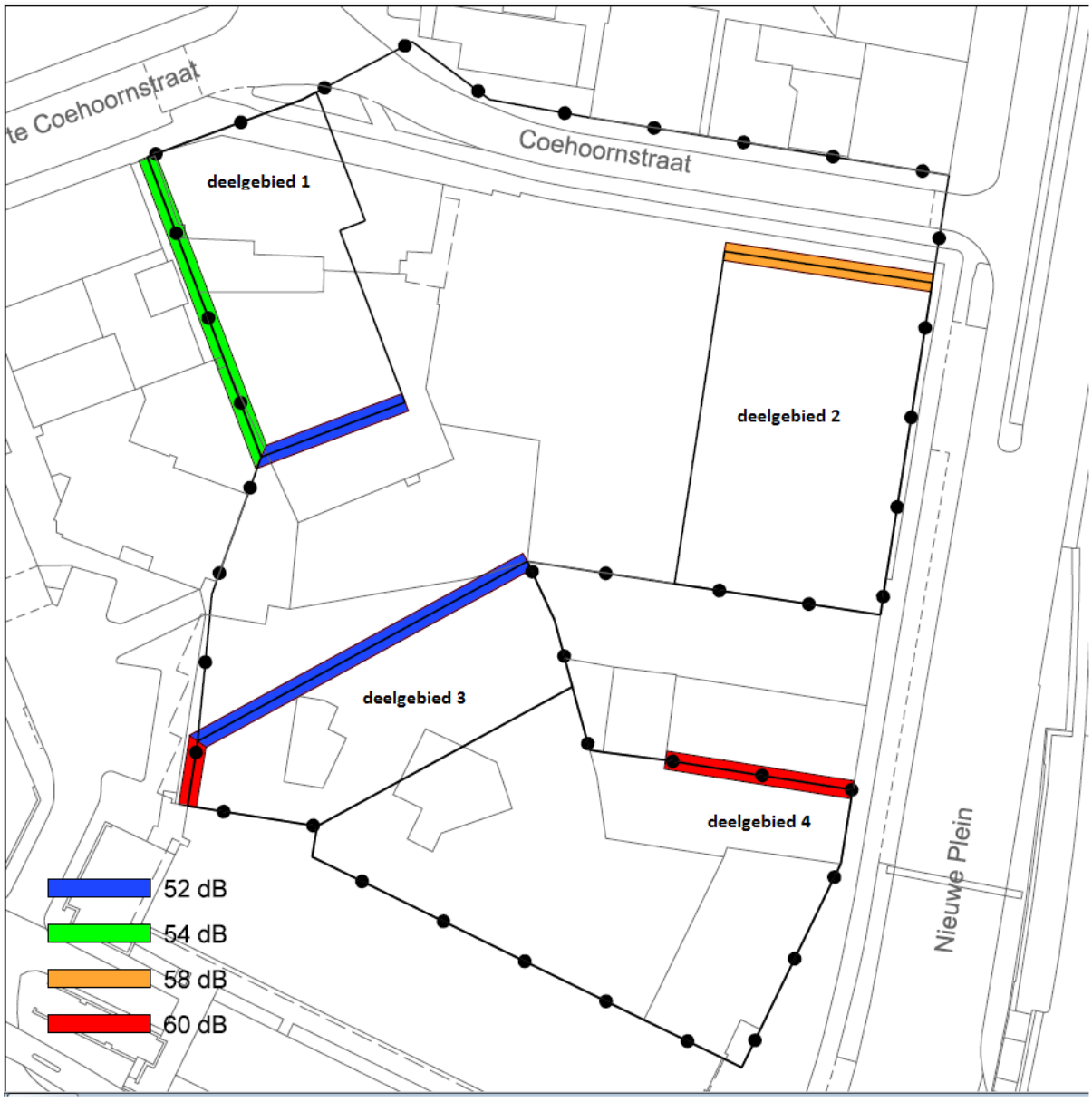
1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van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

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming

aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

5.2.3 Hogere waarden

Hoofdstuk 3 van de regels bevat de regels waarin de hogere waarden worden gesteld vanwege de geluidbelasting door het wegverkeer van de centrumring. De hogere waarden worden gesteld in het bestemmingsplan gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet. De hogere waarden gelden voor 4 verschillende deelgebieden. De vast te stellen hogere geluidbelasting verschillen per deelgebied en worden vastgesteld voor gevel. Dit wordt geïllustreerd door onderstaande afbeelding. Bij woningen/appartementen waarvoor een hogere waarde geldt wordt er minimaal één geluidsluwe buitenruimte gecreëerd. Bij het creëeren van de buitenruimtes wordt uitgegegaan van maatwerk. De conrecte invulling, een individuele of collectieve buitenruimte, wordt bij de vergunningverlening voor bouwen bepaald.



5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 4 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 11 Anti-dubbeltelregel: Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Artikel 12 Algemene bouwregels: Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
- Artikel 13 Algemene gebruiksregels: In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- Artikel 14 Algemene afwijkingsregels: In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
- Artikel 15 Overige regels; Hierin zijn de parkeerregels opgenomen. Bouwvergunningen en omgevingsvergunningen voor strijdig gebruik worden getoetst aan de parkeerregels.

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

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

5.3 Verantwoording van de regels

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

5.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

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

5.3.3 Gemengd

Gemengd is een verzamelbestemming waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3' en 'Gemengd - 4'. Binnen alle bestemmingen 'Gemengd' is wonen toegestaan. Gelet op de gebiedsvisie Coehoorn Creatieve wijk is ervoor gekozen om binnen de gemengde bestemming creatieve bedrijven toe te staan.

Het creatieve aspect houdt in dat ondernemers en ondernemingen producten en diensten aan bieden die enigerlei vorm van ontwerp (design), vormgeving, cultuur en kunstzinnigheid in zich dragen. Dit kan zijn zakelijke dienstverlening, waaronder reclame en grafische bedrijven, adviesbureau en software bedrijven vallen. Maar ook toegepaste kunsten, denk dan aan audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de kunsten en mode en interieurbedrijven. Ook bedrijven gericht op autonome kunsten vallen binnen de beschrijving van creatieve bedrijven. Voorbeelden zijn een beeldend kunstenaar, muzikanten en theatermakers.

Artikel 3 Gemengd - 1

Op de gronden bestemd als Gemengd - 1 is op de begane grondverdieping en de daarop liggende bouwlaag creatieve bedrijvigheid toegestaan. Hierbij geldt dat het totale brutovloeroppervlak van deze bedrijven niet meer bedraagt dan 1.200 m^2 bvo. Op bovenste bouwlagen is wonen toegelaten zodat een mix van wonen en ruimtes voor creatieve ondernemers ontstaat. Ondergeschikte horeca en detailhandel ten behoeve van creatieve bedrijven is toegestaan. Dan moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een centraal gelegen ontmoetingsfunctie waar de bedrijven elkaar kunnen ontmoeten.

Artikel 4 Gemengd - 2

De gronden bestemd als Gemengd - 2 zijn bedoeld voor CPO. Op de gronden is wonen, creatieve bedrijvigheid en lichte gezondheidszorg toegestaan. Om een levendige plint te bewerkstelligen wordt ten minste 30% van het bvo op de begane grond gebruikt ten behoeve van wonen en ten minste 30% ten behoeve van bedrijvigheid.

De oostelijke gevel van de bestemming moet doof worden gerealiseerd, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat ook zonder deze voorziening kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.

Artikel 5 Gemengd - 3

Op de gronden bestemd als Gemengd - 3 zijn op de twee bouwlagen uitsluitend atelierwoningen toegestaan. In de atelierwoningen wordt naast wonen ten minste 1/3 en maximaal 2/3 van het vloeroppervlak gebruikt voor een werkruimte voor de uitoefening van bedrijven in de creatieve sector. Ondergeschikte horeca en detailhandel is tevens toegestaan binnen de atelierwoningen. Dit voorziet in een mix van wonen en verblijfs- en gebruiksruimtes die een relatie hebben met Coehoorn Park. Op de lagen daarboven mag worden gewoond, zonder dat een gedeelte van de woning als atelier wordt gebruikt.

Artikel 6 Gemengd - 4

Op de gronden bestemd als Gemengd - 4 is wonen toegelaten. Daarnaast is op deze gronden meer plaats voor commerciële functies. Dit zijn bedrijven geschikt voor functiemenging (waaronder ook creatieve bedrijven), maatschappelijke functie en kantoren.

De gronden aangeduid met de aanduiding 'parkeergarage' zijn bedoeld voor een parkeergarage. Deze gronden bestaan uit een kelderverdieping met maximaal 1 bouwlaag. Deze bouwlaag kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor bedrijvigheid. Het dak moet worden ingericht als daktuin toegankelijk voor omwonenden.

De oostelijke gevel van de bestemming moet doof worden gerealiseerd, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat ook zonder deze voorziening kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.

5.3.4 Groen

In het plangebied wordt het Coehoorn-park gerealiseerd. Het park zal worden bestemd als groen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. In het Coehoorn-park is het ook tevens toegestaan om een terras aan de aan te leggen ter plaatse van de aanduiding 'terras'. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer en parkeren is niet toegestaan. In het Coehoorn-park is reeds een ondergrondse parkeergarage aanwezig. Deze ondergrondse parkeergarage wordt positief bestemd ter plaaste van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage.

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

5.3.5 Verkeer

De bestemming verkeer is binnen Arnhem opgedeeld in een drietal 'sub-bestemmingen' te weten:

1. Verkeer - Railverkeer;
2. Verkeer - Verblijfsgebied;
3. Verkeer - Wegverkeer.

In het plangebied ligt alleen de bestemming 'Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied'.

Verkeer - Verblijfsgebied

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

5.3.6 Dubbelbestemmingen

De SVBP 2012 geeft ook de mogelijkheid dubbelbestemmingen op te nemen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die liggen over meerdere enkelbestemmingen en daar iets over zeggen. In dit bestemmingsplan is één dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde-Archeologie' (artikel 9).

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

5.4 Handhaving

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

In de nota “beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen” zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;

- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

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

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

5.5 Exploitatie

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

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

Het bestemmingsplan 'Coehoorn-Oost' voorziet in de ontwikkeling van meerdere appartementencomplexen met een creatieve plint. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gronden binnen de grenzen van het bestemmingsplan Coehoorn-Oost zijn eigendom van de gemeente Arnhem. De gemeente is voornemens de gronden uit te geven voor herontwikkeling behoudens het gedeelte welke is bestemd om te worden ingericht als park èn het gedeelte dat openbaar gebied blijft. Het park blijft eigendom van de gemeente.

De gemeentelijke kosten welke gemoeid zijn met de herontwikkeling van het gebied worden verdisconteerd in de uitgifteprijzen van de gronden en zal met de partijen die de gronden afnemen koop(-realisatie)overeenkomsten worden gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd

en is een exploitatieplan niet vereist.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

Op 11 februari is het conceptbestemmingsplan gepresenteerd op een informatie/inloopavond Coehoorn.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-bestemmingsplan opgestuurd naar het Waterschap Rijn en Ijssel. Het Waterschap had nog een aantal opmerkingen. Deze zijn naar tevredenheid verwerkt.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit is gebeurd in het gemeenteblad op 2 maart 2020.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het bestemmingsplan heeft vanaf 8 mei ter inzage vanaf 8 mei.

Regels

van het bestemmingsplan

Chw Coehoorn - Oost
(plannummer: NL.IMRO.0202.890-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Coehoorn - Oost met identificatienummer NL.IMRO.0202.890-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

Onder de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 administratief kantoor

Een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor.

1.7 atelierwoning

Een woning waarbij sprake is van een mix tussen wonen en creatieve bedrijvigheid. Ten minste 1/3 en maximaal 2/3 van de vloeroppervlakte wordt gebruikt voor bedrijven uit de creatieve sector.

1.8 bestaande bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 bed and breakfast

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

1.12 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.13 bedrijven uit de creatieve sector

bedrijven uit de creatieve sector hoofdzakelijk gericht op:

a. creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven;
b. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven;
c. autonome kunsten: beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers etc.

1.14 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.15 beroep aan huis

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

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bijbehorend bouwwerk

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

1.19 bijzondere woonvorm

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 brutovloeroppervlak:

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

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlenend bedrijf

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

1.30 dunning

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

1.31 gebouw

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

1.32 gezondheids- en welzijnszorg

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

1.33 horecabedrijf

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

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 internetverkoop

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

1.36 kantoor

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

1.37 kleinschalige bedrijvigheid

bedrijf, dat qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen:

a direct naast het bedrijf;

b in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegelaten.

1.38 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.39 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

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

1.40 maatschappelijke functies

Medische, tandheelkundige en paramedische praktijken, apotheken, onderwijs (waaronder kinderopvang en naschoolse opvang) en politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs, en daarmee vergelijkbare functies.

1.41 peil

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

1.42 onderbouw

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

1.43 onderwijs

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

1.44 openbare dienstverlening

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

1.45 overig bouwwerk

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

1.46 pand

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

1.47 prostitutie

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

1.48 prostitué(e)

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

1.49 publiekgericht kantoor

Een kantoor ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, (hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten), met een publiekaantrekkend karakter, dan wel met een baliefunctie.

1.50 raamprostitutie

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

1.51 seksinrichting

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

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

1.52 standplaats

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

1.53 straatmeubilair

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

1.54 terras

Een buiten de besloten ruimte deel van het horecabedrijf liggende ruimte waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding voor directe consumptie dranken kunnen worden geschonken of spijzen worden verstrekt.

1.55 thuisprostitutie

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

1.56 vestigingsbeleid

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

1.57 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.58 werkplek

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

1.59 wijk

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

1.60 winkel

Een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.61 wonen

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

1.62 woning

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

1.63 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, uitsluitend vanaf de derde bouwlaag;
b. bedrijven uit de creatieve sector, met dien verstande dat het totale brutovloeroppervlak:van bedrijven uit de creatieve sector niet meer bedraagt dan 1.200 m^2 ;
c. ondergeschikte horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de onder b genoemde functies;
d. nutsvoorzieningen;
e. verkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals parkeren en straatmeubilair, groen- en watervoorzieningen en speelvoorzieningen.
f. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van bedrijven uit de creatieve sector zoals opslag en stalling.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte en het aangegeven voorgeschreven bouwlagen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

1. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met 3.1, onder a, wordt in elk geval begrepen het gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
2. Het bepaalde in lid 3.3, onder 1,.is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd , prostitutie of horeca betreffen.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. bedrijven uit de creatieve sector uitsluitend op de begane grond;
c. voorzieningen voor niet-institutionele gezondheidszorg (huisartspraktijken, apothekers en dergelijke) en paramedische praktijken (fysiotherapie en ergotherapie en dergelijke) uitsluitend op de begane grond;
d. ondergeschikte horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de onder a t/m c genoemde functies;
e. nutsvoorzieningen;
f. verkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals parkeren en straatmeubilar, groen- en water voorzieningen en speelvoorzieningen;
g. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van bedrijven uit de creatieve sector zoals opslag en stalling.

4.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte en het aantal

voorgeschreven bouwlagen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag uitsluitend worden gebouwd indien de hoofdbebouwing is voorzien van een dove gevel, aan de naar de oostzijde gerichte zijde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

1. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met 4.1, onder a, wordt in elk geval begrepen
   a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
   b. het gebruik en het (doen) laten gebruiken voor wonen aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding gevellijn conform het bepaalde onder 4.1, onder a, zonder dat is voorzien in de lid 4.2 genoemde aangebrachte bouwkundige voorziening, tenzij uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ook zonder deze voorziening kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.
2. Het bepaalde in lid 4.3 onder 1, sub a., is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.
3. Op de begane grond wordt:
   a. ten minste 30% van het brutovloeroppervlak gebruikt ten behoeve van wonen;
   b. ten minste 30% van het brutovloeroppervlak gebruikt ten behoeve van bedrijven uit de creatieve sector.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. atelierwoningen, waarbij geldt dat op de eerste twee verdiepingen uitsluitend atelierwoningen zijn toegestaan;
b. wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
c. ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van de onder a genoemde functie;
d. nutsvoorzieningen;
e. verkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals parkeren en straatmeubilair, groen- en water voorzieningen en speelvoorzieningen

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte en het aantal voorgeschreven bouwlagen, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

1. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met 5.1, onder b, wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
2. Het bepaalde in lid 5.3 onder 1 is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, zoals bedoeld in artikel hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, met dien verstande dat wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten',
b. maatschappelijke functies;
c. kleinschalige bedrijvigheid, waaronder bedrijven uit de creatieve sector.
d. kantoren;
e. nutsvoorzieningen;
f. een parkeergarage met daktuin ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
g. ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van de onder c genoemde functie.
h. verkeersvoorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals parkeren en straatmeubilair, groen- en water voorzieningen en speelvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte en het aantal voorgeschreven bouwlagen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag uitsluitend worden gebouwd indien de hoofdbebouwing is voorzien van een dove gevel aan de naar de oostzijde gerichte zijde.

6.3 Specifieke gebruiksregels

1. Onder gebruik in strijd met 6.1 onder a, wordt in ieder geval begrepen:
   a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.
   b. het gebruik en het (doen) laten gebruiken voor wonen aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding gevellijn conform het bepaalde onder 6.1, onder a, zonder dat is voorzien in de lid 6.2 genoemde aangebrachte bouwkundige voorziening, tenzij uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ook zonder deze voorziening kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder.
2. Het bepaalde in lid 6.3 onder 1, sub a., is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd , prostitutie of horeca betreffen.
3. Onder gebruik in strijd met 6.1 onder f wordt in ieder geval begrepen het gebruik en het in gebruik laten nemen van de parkeergarage overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een daktuin.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 6.3, onder 3, mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de parkeergarage, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de daktuin, zoals genoemd onder 6.3, onder 1 sub c.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. een terras, ter plaatse van de aanduiding 'terras';

c. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
d. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
f. overgangsvoorzieningen tussen bebouwing en het park, zoals trappartijen;
g. ontsluitingswegen voor (langzaam) verkeer.

7.2 Bouwregels

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

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

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

Artikel 9 Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

Binnen de voor deze bestemming aangewezen gronden mogen:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 30 m^2 bedraagt;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 9.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Afwijken als bedoeld in lid 9.3 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
c. Afwijken als bedoeld in lid 9.3 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. grondwerkzaamheden dieper dan 1,3 meter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 9.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

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

9.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in lid 9.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 30 m^2 of een omvang van 30 m^1;
b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie (archeologisch waardevol gebied)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) bouwwerken te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze liggen in een beschermd stadsgezicht.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

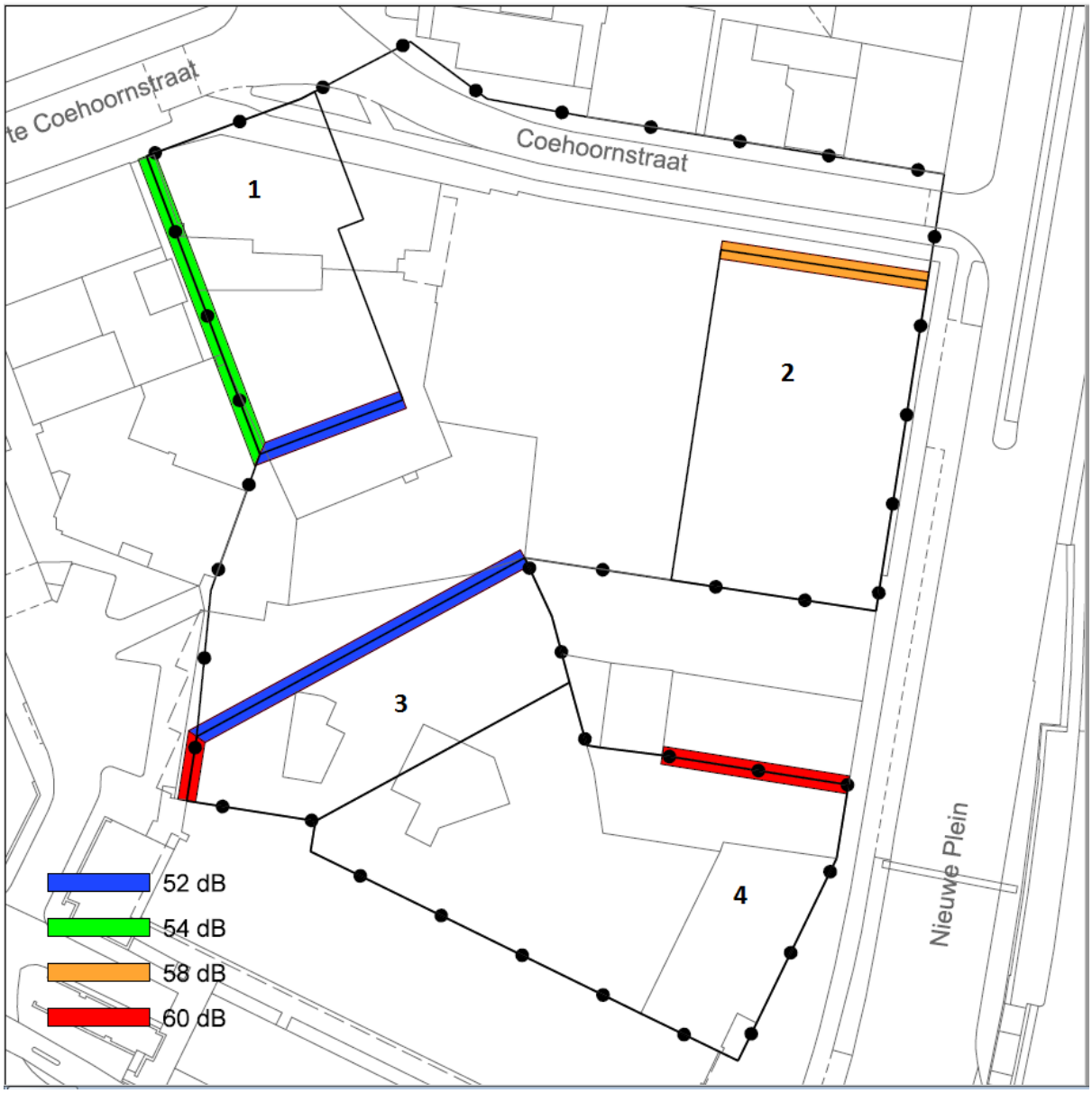
a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Hoofdstuk 3 Hogere waarden Wet Geluidhinder

Artikel 10 Hogere waarden nieuwe woningen

1. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende op de plankaart aangegeven deelgebieden de daarbij aangeven hogere waarden ingevolge artikel 59, lid 1 en 83, lid 2 van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Deelgebied	Vast te stellen hogere geluidbelasting in dB	Toegepaste aftrek in dB (art. 110g Wgh)	Geluid afkomstig van : (naam wegvak/ baanvak)	Gevel
1	52 en 54 dB	5	Roermondsplein	Zie onderstaande afbeelding
2	58 dB	5	Centrumring	Zie onderstaande afbeelding
3	52 en 60 dB	5	Roermondsplein	Zie onderstaande afbeelding
4	60 dB	5	Centrumring	Zie onderstaande afbeelding



Afbeelding 1; gevelaanduiding Hogere waarden Chw Coehoorn-Oost.

2. De regels zijn toepassing:
   a. Voor deelgebied 1 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hogere waarden 1';
   b. Voor deelgebied 2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hogere waarden 2';
   c. Voor deelgebied 3 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hogere waarden 3';
   d. Voor deelgebied 4 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hogere waarden 4'.
3. Bij woningen/appartementen waarvoor een hogere waarde geldt wordt er minimaal één geluidsluwe buitenruimte gecreëerd.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bouwen binnen bouwvlak

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning ;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, mits:
   a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten; en
   b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 12.1 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
   b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
      - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
   a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      - voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
      - voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de

Wet geluidhinder.

4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren

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

15.2 Laden of lossen

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

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 3.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 3.6.

15.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 15.1 en 15.2:

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

15.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 15.1 en 15.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

15.6 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen

vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Overgangsbepaling

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

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

16.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor

geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Overgangsbepaling

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

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Coehoorn - Oost.