Chw Omgevingsplan Kluizeweg

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Situering en begrenzing plangebied	7
1.3	Opzet omgevingsplan	8
1.4	Geldende plannen	9
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk2	**Beschrijving bestaande situatie**	**11**
2.1	Inleiding	11
2.2	Historische ontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	12
2.4	Verkeer en parkeren	13
2.5	Groenstructuur	14
Hoofdstuk3	**Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Ruimtelijke opzet en structuur	15
3.2.1	Beleidsuitgangspunten	15
3.2.1.1	Provincie	
3.2.1.2	Gemeente	
3.2.2	Ruimtelijk plan	16
3.3	Programma	17
3.3.1	Beleidsuitgangspunten Wonen	17
3.4	Verkeers- en mobiliteitsaspecten	18
3.4.1	Beleidsuitgangspunten	18
3.4.2	Toetsing aan verkeers- en mobiliteitsbeleid	19
3.5	Welstandsaspecten	20
3.5.1	Welstandsnota 2015	20
3.6	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro)	21
3.6.1	Algemeen	21
3.6.2	Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking	21
Hoofdstuk4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**23**
4.1	Inleiding	23
4.2	Geluid	23
4.2.1	Algemeen	23
4.2.2	Situatie plangebied	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.3.1	Algemeen	24
4.3.2	Situatie plangebied	25
4.4	Hinder	25
4.4.1	Algemeen	25
4.4.2	Situatie plangebied	25
4.5	Externe veiligheid	25

	4.5.1	Algemeen	25
	4.5.2	Situatie plangebied	26
4.6		Groen en ecologie	26
	4.6.1	Algemeen	26
	4.6.2	Situatie plangebied	28
4.7		Water	29
	4.7.1	Algemeen	29
	4.7.2	Situatie plangebied	31
4.8		Bodem	32
	4.8.1	Algemeen	32
	4.8.2	Situatie plangebied	32
4.9		Cultuurhistorie en archeologie	32
	4.9.1	Algemeen	32
	4.9.2	Situatie plangebied	33
4.10		Stadsklimaat	34
	4.10.1	Algemeen	34
	4.10.2	Situatie plangebied	34
4.11		Duurzaamheid	35
	4.11.1	Algemeen	35
	4.11.2	Situatie plangebied	35
4.12		M.e.r. - beoordeling	35
	4.12.1	Algemeen	35
	4.12.2	Situatie plangebied	36
4.13		Kabels, leidingen en obstakelbeheergebieden	38
Hoofdstuk5		**Uitleg van de regels**	**39**
5.1		Wat is een omgevingsplan?	39
5.2		Waarom een nieuw omgevingsplan?	39
5.3		Wat regelt dit omgevingsplan?	40
	5.3.1	Algemeen	40
	5.3.2	Focus van dit omgevingsplan	40
	5.3.3	Functies en activiteiten	40
5.4		Opzet van de regels	41
	5.4.1	Inleidende regels	42
	5.4.2	Functies	42
	5.4.3	Waarden	42
	5.4.4	Activiteiten	42
	5.4.5	Bouwen, werken en werkzaamheden	42
	5.4.6	Omgevingsplanactiviteiten	42
	5.4.7	Algemene regels	42
	5.4.8	Overgangs- en slotbepalingen	43
5.5		Functies	43
	5.5.1	Openbaar gebied	43
	5.5.2	Woongebied	43
5.6		Waarden	43
	5.6.1	Waarde - Luchtvaartverkeerszone	43

5.7	Handhaving	43
5.8	Exploitatie	44
Hoofdstuk6	**Procedure**	**45**
6.1	Vooroverleg	45
6.2	Terinzagelegging (ontwerp Chw omgevingsplan)	45
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**48**
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	50
Hoofdstuk2	**Functies**	**52**
Artikel 3	Openbaar gebied	52
Artikel 4	Woongebied	52
Hoofdstuk3	**Waarden**	**53**
Artikel 5	Waarde - Luchtvaartverkeerszone	53
Hoofdstuk4	**Activiteiten**	**54**
Artikel 6	Algemene regels over activiteiten	54
Artikel 7	Activiteit verblijfsgebied	54
Artikel 8	Activiteit wonen	54
Hoofdstuk5	**Bouwen, werken en werkzaamheden**	**55**
Artikel 9	Algemene bouwregels	55
Artikel 10	Bouwregel balkon	56
Artikel 11	Bouwregel bordes	56
Artikel 12	Bouwregel luchtvaartverkeerszone NAP	56
Artikel 13	Bouwregel verblijfsgebied	56
Hoofdstuk6	**Omgevingsplanactiviteiten**	**57**
Artikel 14	Algemene omgevingsplanactiviteit	57
Artikel 15	Omgevingsplanactiviteit verkamering	57
Artikel 16	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing	58
Hoofdstuk7	**Algemene regels**	**59**
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 18	Strijdige activiteiten	59
Hoofdstuk8	**Overgangs- en slotregels**	**60**
Artikel 19	Overgangsrecht	60
Artikel 20	Slotregel	60

Bijlagen

Bijlage 1 **Stedenbouwkundig plan**

Bijlage 2 **Onderzoeken geluid en luchtkwaliteit**

Bijlage 3 **Beoordeling stikstofdepositie**

Bijlage 4 **Quickscan soortenbescherming**

Bijlage 5 **Nadere onderzoek beschermde soorten**

Bijlage 6 **Bomen Effecten Analyse**

Bijlage 7 **Waterparagraaf**

Bijlage 8 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 9 **Bureau- en bouwdossieronderzoek Archeologie**

Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Chw Omgevingsplan Kluizeweg'
(plannummer: NL.IMRO.0202.979-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

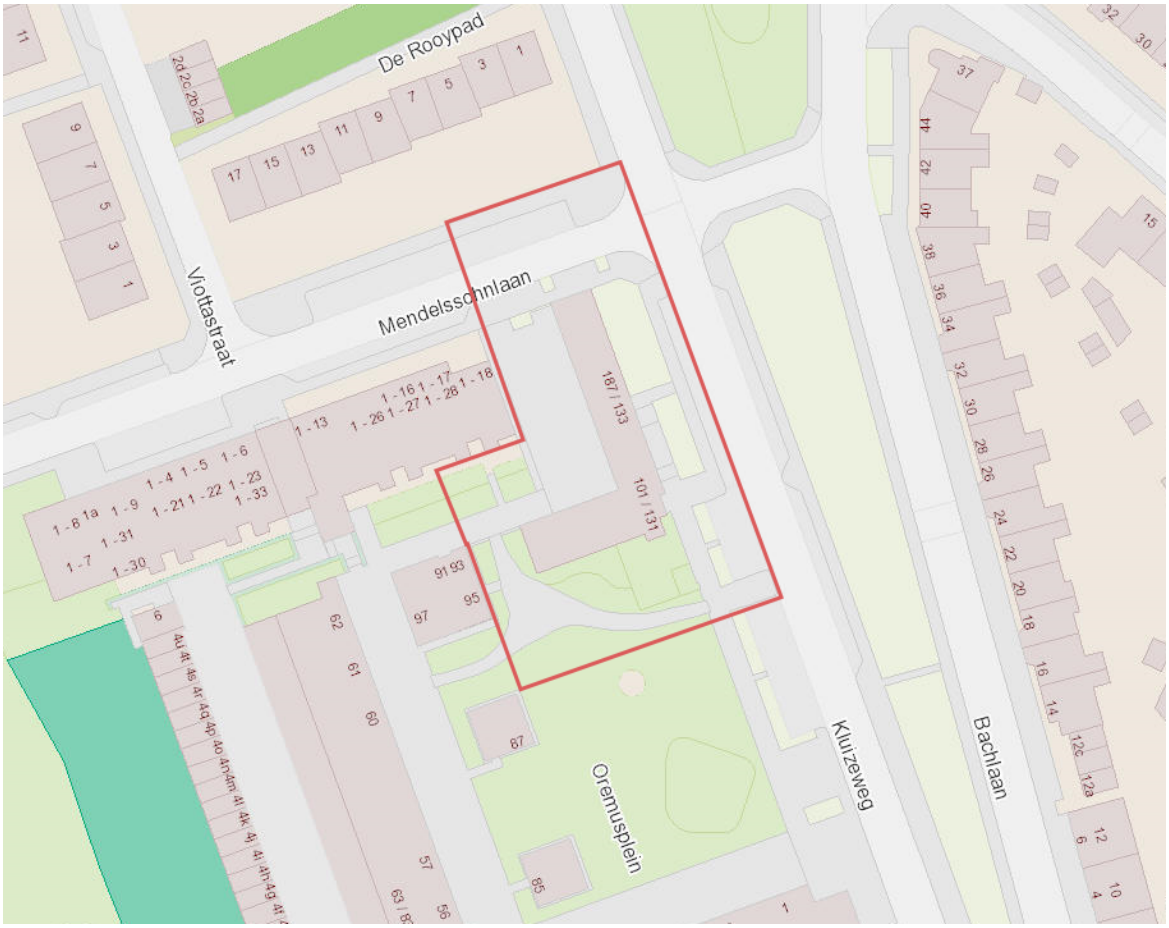
1.1 Aanleiding

Aan de Kluizeweg staat een bestaand appartementengebouw in eigendom van woningbouwcorporatie Volkshuisvesting. Dit gebouw uit de jaren '60 is bouwtechnisch gezien afgeschreven. Volkshuisvesting is voornemens om het bestaande gebouw te slopen en op dezelfde locatie een nieuw appartementengebouw te bouwen. Het nieuwe gebouw moet voldoen aan de huidige bouwtechnische- en wooneisen waardoor het in bouwvolume groter wordt dan het bestaande gebouw.

Het plan bestaat uit een appartementengebouw met 42 woningen. Deze krijgen een gebruiksoppervlakte van ongeveer 45 m^2. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Alteveer - 't Cranevelt'. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw plan opgesteld.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk 't Cranevelt en wordt begrensd door de Mendelssohnlaan, Kluizeweg en het Oremusplein. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in afbeelding 1.1 weergegeven. Opgemerkt wordt dat de begrenzing van het plangebied op afbeelding 1.1. indicatief van aard is. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit omgevingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Begrenzing plangebied

1.3 Opzet omgevingsplan

De Omgevingswet komt eraan!
Voor deze ontwikkeling wordt geen bestemmingsplan opgesteld maar een omgevingsplan. Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2023 maar starten we er nu al mee. Voor het de wijken Alteveer / Cranevelt, Monnikenhuizen en Geitenkamp is een omgevingsplan in voorbereiding: 'Chw omgevingsplan Arnhem Noord - Midden'. Het plangebied aan de Kluizeweg ligt in dit gebied. Daarom wordt er voor gekozen om voor dit plan een omgevingsplan op te stellen. Zo wordt voor het gehele gebied gewerkt met één systematiek vooruitlopend op één omgevingsplan.

Het opstellen van een omgevingsplan kunnen we doen omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onze gemeente heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede

reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

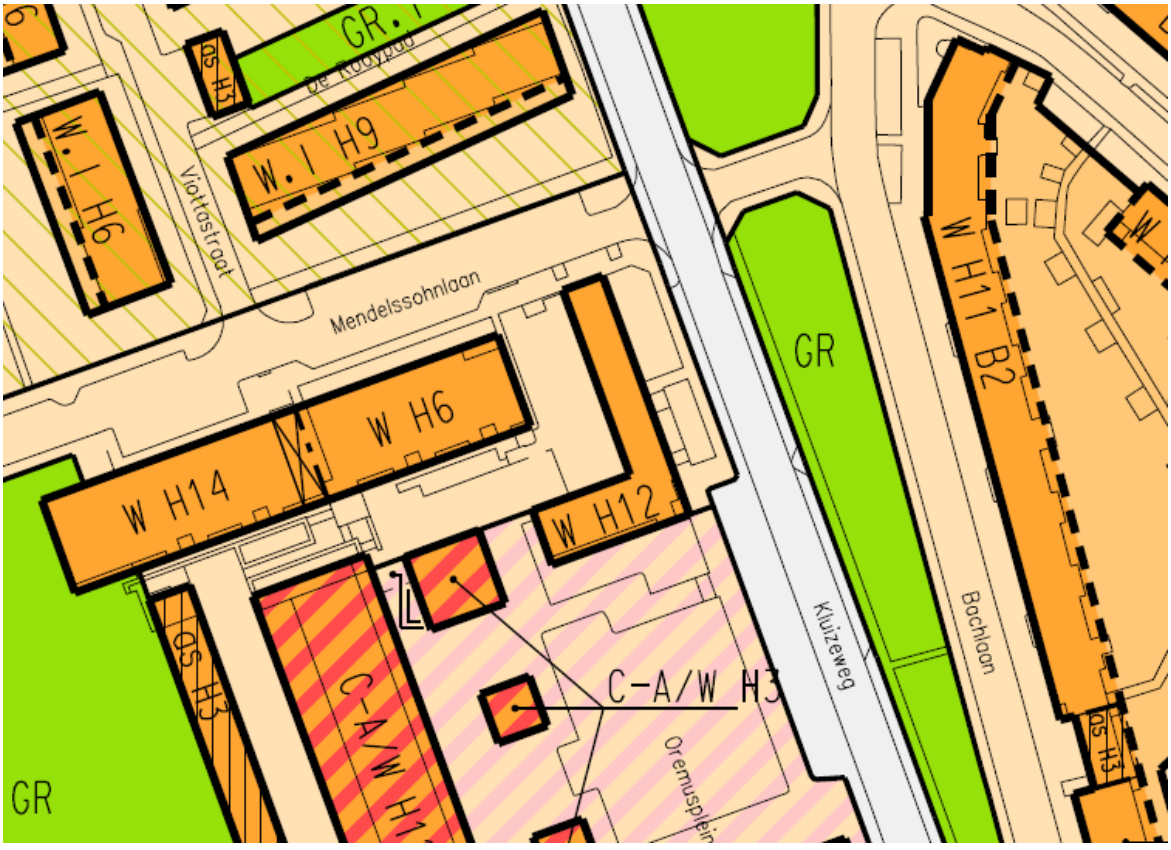
In hoofdstuk 5 wordt een uitleg gegeven over de werking van het omgevingsplan.

1.4 Geldende plannen

Het omgevingsplan is een algehele herziening van de geldende plannen, voor zover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen en verordeningen (deels) komen te vervallen. De daarop van toepassing zijnde partiële herzieningen vervallen ook. Bij elk plan is de datum van vaststelling en goedkeuring weergegeven.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld**
Alteveer - 't Cranevelt	26-09-2005
Facetplan parkeren	30-05-2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28-10-2020

In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Alteveer - 't Cranevelt' opgenomen.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldend plan 'Alteveer - 't Cranevelt'

In het huidige bestemmingsplan 'Alteveer - 't Cranevelt' kent het plangebied verschillende bestemmingen. Het huidige appartementengebouw en het gebied aan de noordzijde van het gebouw kent de bestemming 'Woondoeleinden'. Aan de zuidzijde van het gebouw (Oremusplein) geldt de bestemming 'Centrumdoeleinden-A / Woondoeleinden'. De bouwzone ligt strak als een grens om het huidige gebouw. De beoogde nieuwbouw overschrijdt de grenzen van de bouwzone is daarom niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 omvat de ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. In de hoofdstuk 5 en 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten c.q. de plan verantwoording respectievelijk de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied. Daarna volgt een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied. Tot slot komen de aspecten verkeer en parkeren en de groenstructuur aan bod.

2.2 Historische ontwikkeling

Het noordelijke grondgebied van de gemeente Arnhem was in de 16e en 17e eeuw een vrij open landschap. Vanaf de 17e eeuw werd er veel woeste grond ontgonnen; steeds meer heide werd in bos of bouwland omgezet. Rijke lieden vestigden zich in Arnhem. Vanaf het midden van de 17e eeuw zijn er diverse landgoederen gesticht. Het landschap werd in de 18e eeuw bosrijker en meer gecultiveerd door de aanplantingen op de bestaande landgoederen en de aanleg van nieuwe landgoederen. In de loop van de 19e eeuw worden verschillende landgoederen vergroot en verfraaid in de zogenaamde landschapsstijl. Tevens wordt het overgebleven heidegebied op grote schaal ontgonnen. Er worden dennen geplant en akkers aangelegd.

Een eerste aanzet tot bebouwing in het noordelijk gebied van de gemeente Arnhem is gegeven in het uitbreidingsplan van 1917. In dit plan werden reeds ingezette uitbreidingen, zoals de aanleg van het industrieterrein en de woonwijken Gulden Bodem en de Hoogkamp gekoppeld aan nieuwe initiatieven, zoals de bouw van het nieuwe Gemeenteziekenhuis (voorloper van ziekenhuis Rijnstate), het Openluchtmuseum en de villaparken Braamberg en Ruimzicht. Het belangrijkste element uit dit plan betrof de aanleg van het industrieterrein en het besluit van de staatsspoorwegen om in het Broek een groot spoorwegemplacement aan te leggen. Zowel het industrieterrein als het spoorweg-emplacement moesten vier meter opgehoogd worden. Voor de winning van het zand werd een groot bosgebied in Arnhem-Noord aangewezen. Aan weerszijden van wat later de Cattepoelseweg zou worden, werd het gebied gemiddeld tien meter waaiervormig afgegraven. Het afgegraven gebied werd grotendeels gereserveerd als woonwijk voor de middenstand (Alteveer). Een deel werd geëgaliseerd voor de bouw van het nieuwe Gemeenteziekenhuis. De tramlijn die aanvankelijk gebruikt werd voor het transport van het zand, werd later gebruikt voor de ontsluiting van het ziekenhuis.

De woonwijk 't Cranevelt is in het begin van de jaren 60 gerealiseerd omdat er na de voltooiing van de naoorlogse woonwijken Malburgen en Presikhaaf behoefte bestond aan een wijk met een gevarieerd pakket woningen: vrije sector-, premie- en de betere woningwetwoningen. De nieuwe wijk 't Cranevelt werd ontworpen naast Alteveer, de situering naast Alteveer had het voordeel dat voor beide wijken goede voorzieningen konden worden aangeboden. Alteveer en 't Cranevelt afzonderlijk waren daarvoor te klein. Deze woonwijken liggen in een zeer groene en landschappelijke omgeving. Voorts hebben de twee wijken zelf ook een groene opzet en worden van elkaar gescheiden door de Kluizeweg. Het plangebied aan de Kluizeweg ligt op de grens tussen Altveer en Cranevelt.

In het ontwerp-uitbreidingsplan van Granpré Moliere, Verhagen en Kok uit 1933 worden voor het eerst een aantal stedenbouwkundige motieven en argumenten aangedragen om het gebied 't Cranevelt te gaan bebouwen. Gedacht werd daarbij aan geheel open bebouwing op een geaccidenteerd terrein o.a. ten behoeve van instellingen en dergelijke met enkele monumentale accenten. In 1956 hebben gewijzigde stedenbouwkundige inzichten er toe geleid dat hier uiteindelijk een nieuwe woonwijk is ontstaan. Het belangrijkste motief daarvoor was de behoefte aan een bouwterrein voor een uiteenlopend scala aan woningen in een aantrekkelijke omgeving en de noodzaak de bestaande woonwijk Alteveer te vergroten en zodoende voor beide wijken tot een beter voorzieningenniveau te komen. Het centrale uitgangspunt bij het ontwerpen van de nieuwe wijk was dat het terrein zoveel mogelijk het oorspronkelijke karakter van bos zou behouden. Dit betekende dat het wegenstelsel en bebouwing zich geheel aan het terrein moesten aanpassen. Het plan is zo ingericht dat de meest massale bebouwing in die gedeelten geprojecteerd is waar de bebossing het minst waardevol was. Uiteindelijk zijn in het gebied een winkelcentrum een aantal scholen en voornamelijk woningbouw (laagbouw) gerealiseerd in verschillende categorieën. De meergezinswoningen (hoogbouw) en de voorzieningen (scholen) zijn

geconcentreerd langs de Kluizeweg vanaf het winkelcentrum naar de Schelmseweg. Het appartementengebouw van Volkshuisvesting was een van de hoogbouwpanden. Voorbeelden uit de Finse en Duitse stedenbouw stonden hiervoor model.

Bestemmingsplan
Het oorspronkelijke uitbreidingsplan in onderdelen 'Cranevelt' is op 26 november 1958 door het college van Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Een concreet bouwplan begin jaren 60 voor o.a. de bouw van het huidige appartementen complex aan de Kluizeweg, heeft geleid tot een gedeeltelijke herziening van bovengenoemd plan. Deze partiële herziening 'uitbreidingsplan in onderdelen Kluizeweg' is door het college van Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 5 juli 1965.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt gevormd door de appartementen gebouwen rondom het Oremusplein. Deze zijn verschillend in hoogte.

De functionele structuur in het plangebied en omgeving kenmerkt zich met name door het wonen met de daarbij behorende openbare groen- en watervoorzieningen en ontsluitingswegen, met name de Kluizeweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving



Afbeelding 2.2 Vogelvluchtfoto van het plangebied en directe omgeving

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied kent de volgende (verkeersaders en) verkeersaspecten:

- De Kluizeweg is een 30 km/uur woonstraat. Deze heeft een functie als wijkontsluiting voor de woonwijken 't Cranevelt en Alteveer.
- De Mendelssohnlaan is eveneens een 30 km/uur woonstraat en is een zijweg van de Kluizeweg. De kruising met de Kluizeweg is ingericht als een gelijkwaardige kruising.
- Het Oremusplein is een auto vrij openbaar plein ingericht met groen.

Toegankelijkheid
De overige wegen en straten zijn typische woonstraten en ingericht als 30 km/uurzone. De woonwijk 't Cranevelt ontsluit via de Kluizeweg aan de zuidzijde op de Wagnerlaan (gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur) en aan de noordzijde op de Schelmseweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur).

Door de wijk loopt een trolleybuslijn (HOV) wat zorgt voor een directe busverbinding met station Arnhem Centraal. Deze trolleybuslijn loopt over de Kluizeweg richting centrum.

Parkeren
Bewoners, werknemers en bezoekers van woningen, winkels en overige in de wijk aanwezige functies parkeren op eigen terrein of op openbare parkeervoorzieningen. De openbare parkeervoorzieningen liggen in de woonstraten of op een aangrenzend parkeerterrein. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van beleidsregels en de Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de 'Beleidsregels parkeren Arnhem 2022'. Dit geldt ook voor de woonwijk 't Cranevelt.

2.5 Groenstructuur

Het Oremusplein is ingericht als openbaar groen grasveld met enkele bomen. Tussen de Kluizeweg en de Bachlaan is een openbare groenstrook met bomen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkeling

3.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie. Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke opzet voor de ontwikkeling en hoe deze programmatisch wordt vormgegeven.

3.2 Ruimtelijke opzet en structuur

3.2.1 Beleidsuitgangspunten

3.2.1.1 Provincie

De provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid voor wat betreft ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. De provincie Gelderland legt in de omgevingsvisie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Daarin wordt geïnvesteerd, waardoor meerwaarde ontstaat. Dit gebeurt door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland.
Daarnaast wordt de provinciale Omgevingsverordening Gelderland als instrument ingezet om de doorwerking van dit beleid uit de Omgevingsvisie af te dwingen. De werking van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie
De in dit omgevingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van één appartementengebouw met 42 woningen. Deze ontwikkeling sluit aan op de actuele vraag vanuit de markt en levert een bijdrage aan het realiseren van voldoende woningen in Arnhem. Zoals in de volgende paragrafen blijkt, past de ontwikkeling in de regionale woningbouwafspraken en in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening
Dit omgevingsplan voorziet in een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Daarnaast is het plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied (grondwaterwinning). Met name de artikelen 2.2 en 2.38 zijn in dit kader van belang. Hierna volgt toetsing per genoemd artikel.

Artikel 2.2: Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda
Een omgevingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
De ontwikkeling 'Kluizeweg' voldoet aan meerdere van de kwalitatieve toetsingscriteria uit de subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2021-2023. Ook qua aantal woningen past de ontwikkeling binnen subregionale afspraken.

Toetsing aan de subregionale woonagenda
Behoefte en betaalbaarheid
Uit het woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat er behoefte is aan sociale-huurappartementen. Door de nieuwbouw van het appartementengebouw aan de Kluizeweg voorziet Woningbouwcorporatie Volkshuisvesting in die behoefte. De appartementen sluiten qua behoefte aan bij het groeiend aantal kleine huishoudens. Door de sloop en nieuwbouw gaat de kwaliteit van de woningen erop vooruit.

Inbreiding gaat voor uitbreiding
Het betreft een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.38: Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied
Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Dit omgevingsplan voorziet niet in de planologische kaders om binnen het plangebied fossiele energie te winnen. Winning van fossiele energie is niet toegestaan. Hiermee voldoet het plan aan het bepaalde in artikel 2.38.

3.2.1.2 Gemeente
De gemeentelijke Structuurvisie Arnhem 2020-2040 bevat de kaders voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. De structuurvisie benoemt de belangrijkste principes voor het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van de stad en geeft een uitwerking van dit perspectief zowel naar een aantal thema's als naar gebieden in de stad, de zogenaamde 'koersgebieden'.

Thema: Wonen
Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden.
In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De feitelijke realisatie van nieuwbouwwoningen in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw.

Ruimtelijke milieu: 'Stad van licht, lucht en ruimte'
De woningbouwontwikkeling is niet gelegen in een van de koersgebieden zoals benoemd in de structuurvisie. In de structuurvisie worden ook de ruimtelijke milieus van de bestaande stad beschreven. Het plangebied ligt in het ruimtelijke milieu 'Stad van licht, lucht en ruimte'. De ontwikkeling zoals voorzien (sloop en nieuwbouw van een appartementen gebouw) is passend binnen de uitgangspunten van dit milieu. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie

3.2.2 Ruimtelijk plan
Stedenbouwkundig plan
Het te realiseren gebouw krijgt vanwege natuurlijke hoogteverschillen aan de zijde van het Oremusplein en Mendelssohlaan vijf bouwlagen en aan de Kluizeweg vier bouwlagen. Dit is gelijk aan het aantal bouwlagen van het bestaande gebouw. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan - Impressie vanuit Kluizeweg

3.3 Programma

Het programma bestaat uit 42 sociale-huurappartementen.

3.3.1 Beleidsuitgangspunten Wonen

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

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

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Arnhemse Woonprincipes:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen: door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfases van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.

3. Aantrekkelijke woonstad: Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar wil ook meer studenten en midden- en hogere inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.
4. Wijken met identiteit: Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad.

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

Toetsing van het initiatief aan de Arnhemse Woonprincipes 2025 en Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling
De ontwikkeling raakt aan de vier pijlers van de Arnhemse Woonprincipes. In het Plan van Aanpak Woningbouw ontwikkeling is opgenomen dat er een behoefte is aan sociale huurappartementen. Naast de meerwaarde voor de wijkidentiteit van 't Cranevelt, biedt de ontwikkeling een aantrekkelijk en levendig woonmilieu voor lage inkomens.

3.4 Verkeers- en mobiliteitsaspecten

3.4.1 Beleidsuitgangspunten

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

Fiets
De 'Accentnota Fiets, Fietsambitie 2019-2024' (vastgesteld in januari 2020) bevat de Arnhemse fietsambitie voor de periode 2019-2024, met een doorkijk naar 2030. De nota is de start van een nieuwe aanpak waarin fietsvriendelijkheid centraal staat en meer tempo wordt gemaakt met uitvoering. Op basis van hoe de stad zich ontwikkelt en de betekenis van de fiets in de stad van de toekomst, wordt bepaald wat er nodig is om bewoners en forenzen te overtuigen om meer met de fiets te gaan. Daarin is de substantiële verbetering van de Arnhemse fietsinfrastructuur belangrijk, door de aanleg van meer stedelijke doorfietsroutes. De Accentnota sluit aan bij de uitgangspunten van de nieuwe regionale fietsambitie 'Samenwerkingsagenda fiets, regio Arnhem Nijmegen'.
De doelen van deze fietsambitie zijn:
- meer fietsgebruik;
- betere ontsluiting van stedelijke bestemmingen voor alle inwoners van de stad;
- de binnenstad beter bereikbaar en aantrekkelijker maken voor fiets;
- schone lucht en verminderen van CO2 uitstoot;
- inspelen op de trend van toenemende stedelijke verdichting en urbanisatie;
- het verduurzamen en toekomstvast maken van het stedelijk vervoersnetwerk;

- het beïnvloeden van duurzaam stedelijk verplaatsingsgedrag.

Openbaar vervoer
In december 2018 zijn door de gemeenteraad het HOV-Actieplan en de Stadsnetten-visie vastgesteld. Deze twee beleidsdocumenten voor het openbaar vervoer hebben tot doel om de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van het stedelijk en regionaal OV te vergroten. Om daarmee de bereikbaarheid en economische aantrekkelijkheid van de regio en de steden te verbeteren. Het openbaar vervoer wordt toekomstvast door een kwaliteitsslag met als maatregelen:
- een netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer
- een mobiliteit te bieden voor iedereen
- een emissieloos openbaar vervoer door middel van Trolley 2.0.

3.4.2 Toetsing aan verkeers- en mobiliteitsbeleid

Verkeersontsluiting
Het nieuwe appartementengebouw met 42 woningen wordt op dezelfde wijze ontsloten als in de bestaande situatie. Het plangebied is direct gelegen aan de Kluizeweg en is zo direct ontsloten voor fiets en auto. Op loopafstand ligt een bushalte met een directe verbinding naar het Centraal Station. Door de sloop en nieuwbouw zal het aantal verkeersbewegingen in de woonwijk 't Cranevelt niet toenemen. De omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de huidige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit omgevingsplan besloten ontwikkeling.

Parkeren
In de huidige situatie wordt er geparkeerd in het openbare gebied. Er zijn parkeerplaatsen aanwezig aan de Kluizeweg en de Mendelssohnlaan. Ook zijn er enkele openbare parkeerplaatsen aanwezig aan de achterzijde van het bestaande appartementen gebouw.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder meer de uitspraak van 6 februari 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC3609 en de uitspraak van 7 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8044), volgt dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Bij vervangende nieuwbouw, zoals in dit geval, houdt dit in dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te slopen pand.

Parkeerbalans
In het huidige appartementengebouw zijn 44 appartementen aanwezig. Deze appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van ca. 25 m^2 (gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580). Voor appartementen met een gebruiksoppervlakte tot 75 m^2 geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat er voor het bestaande appartementengebouw 44 parkeerplaatsen aan het openbare gebied mogen worden toegerekend.

In het nieuwe appartementengebouw komen 42 appartementen. Deze appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van ca. 45 m^2 (gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580). Ook voor deze appartementen met een gebruiksoppervlakte tot 75 m^2 geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat er voor het nieuwe appartementengebouw 42 parkeerplaatsen nodig zijn.

Het nieuwe appartementen gebouw heeft een lagere parkeerbehoefte dan het bestaande appartementengebouw. Er is dus geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte. Gelet op de bovengenoemde jurisprudentie moet een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen buiten beschouwing worden gelaten. Nu er geen toename van de parkeerbehoefte is, is het plan uitvoerbaar.

Parkeerplaatsen in de openbare ruimte
Als gevolg van de sloop en nieuwbouw vinden er veranderingen aan de parkeerplaatsen in de openbare

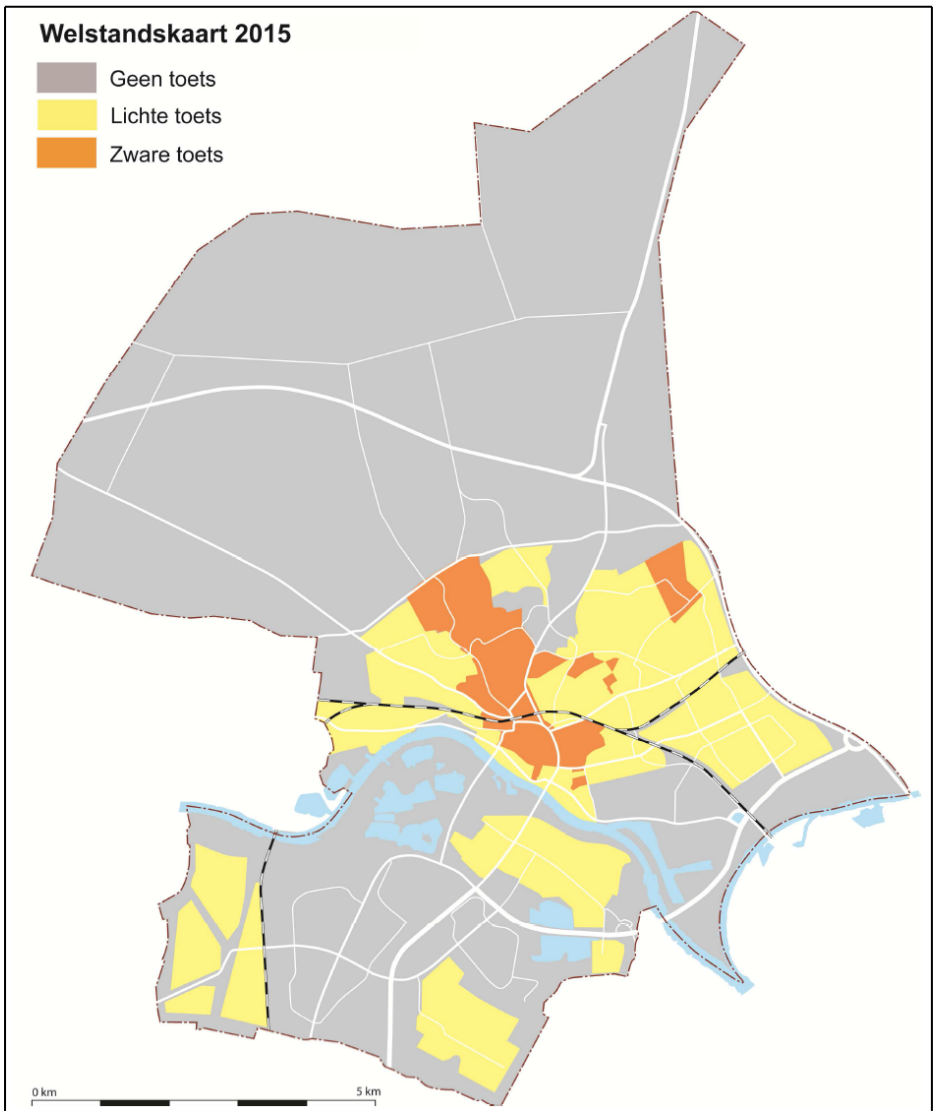
ruimte plaats. Aan de Kluizeweg zijn haaksparkeervakken en langsparkeervakken aanwezig. In de nieuwe situatie verdwijnen er drie haaksparkeervakken en komt er één langsparkeervak extra bij. Aan de Kluizeweg is er dus een afname van twee parkeerplaatsen.

Aan de Mendelssohnlaan aan de zuidzijde wordt ter hoogte van het nieuwe appartementengebouw één nieuwe parkeerplaats gerealiseerd. Aan de achterzijde van het bestaande appartementengebouw zijn nu tien parkeerplaatsen beschikbaar. In de nieuwe situatie worden hier elf parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen een toename van één parkeerplaats oplevert. In het gehele plangebied blijft het aantal parkeerplaatsen dus gelijk.

3.5 Welstandsaspecten

3.5.1 Welstandsnota 2015

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



Afbeelding 3.2. Welstandskaart 2015; B*ron: Welstandsnota 2015*

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

Gelet op de welstandskaart kent de locatie 'Kluizeweg'een lichte welstandstoets. Het plan is op 7 december 2020 en 18 oktober 2021 voorbesproken met Team Welstand en Monumenten. Het Team is zeer positief over het plan.

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

3.6.1 Algemeen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro is een stedelijke ontwikkeling: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De betreffende definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

3.6.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Dit omgevingsplan maakt 42 appartementen mogelijk.Gemeente Arnhem heeft conform subregionale en regionale afspraken nog ruimte om plannen toe te voegen. De 42 appartementen daarmee passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt opgemerkt dat voorliggend plan voorziet in sociale huurappartementen in een groen stedelijk woonmilieu, waaraan concrete behoefte bestaat in Arnhem. Zowel aan sociale huurwoningen, als woningen voor kleinere huishoudens voorzien in een grote behoefte. Wat betreft duurzaamheid wordt opgemerkt dat er hier sprake is van een sloop en nieuwbouw ontwikkeling. Dit betekent sloop van woningen die bouwtechnische aan het eind van hun levensduur zijn

en nieuwbouw van gasloze woningen. Dit brengt met zich mee dat er sprake is van een duurzame en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggend plan in overeenstemming met de kwantitatieve en kwalitatieve beleidsuitgangspunten/-ambities zoals vervat in de subregionale woonagenda. Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie wordt volledig omsloten door het bestaand bebouwd gebied, is gelegen binnen de bebouwde kom van Arnhem, maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en is in de huidige situatie reeds bestemd ten behoeve van wonen.

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

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

In de wet staan regels voor weg- en 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.

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

4.2.2 Situatie plangebied

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

Adviesbureau DGMR heeft de gevolgen van het wegverkeerslawaai op de ruimtelijke ontwikkeling

onderzocht en gerapporteerd in het onderzoek *'Bouwplan Kluizeweg - onderzoeken geluid en luchtkwaliteit'*. Het onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd.

Conclusie geluid
De planolocatie ligt niet binnen de geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein. Daarom hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Wel liggen langs het plangebied wegen met een maxiumsnelheid van 30 km/h. De berekende geluidsbeslastingen passen, gezien de ligging aan de Kluizeweg en aan de rand van stadswijk 't Cranevelt, binnen het Arnhemse beleid. De gecumuleerde waarde is maximaal 54 dB op de noordelijk gevel van het voorgenomen gebouw. Op overige gevels is de geluidsbelasting 52 dB of minder.

In een nieuwbouwsituatie en uitgaande van de huidige duurzaamheidseisen is een karakteristieke geluidwering van de gevels te verwachten van 25 dB. Met een benodigde geluidwering van maximaal 21 dB worden extra geluidwerende maatregelen of nader onderzoek dan ook niet nodig geacht om te voldoen aan het gestelde binnenniveau van 33 dB vanuit het Bouwbesluit 2012. Bijna alle woningen hebben daarnaast één of twee geluidluwe gevels.

Aan de randen van de stadswijken, waar deze grenzen aan verkeerswegen, wordt incidenteel een hogere geluidsbelasting toegestaan. De berekende geluidbelasting ligt binnen de gemeentelijke incidentele waarden voor een stadswijk. Ondanks dat de ambitiewaarde wordt overschreden is dit gezien de aanwezigheid van geluidsluwe gevels en de zekerheid dat het binnnenniveau voor geluid niet wordt overschreden acceptabel. Hiermee wordt akoestisch voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:
- PM10 (fijnstof)

1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m3 mag niet worden overschreden;
2. de 24 uursgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m3 mag niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;

- NO2 (stikstofdioxide)

1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO2/m3 mag niet worden overschreden;
2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO2/m3 mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de op de Wet milieubeheer gebaseerde algemene maatregel van bestuur 'Niet in 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

Adviesbureau DGMR heeft de gevolgen van voor de luchtkwaliteit op de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht en gerapporteerd in het onderzoek *'Bouwplan Kluizeweg - onderzoeken geluid en luchtkwaliteit'*. Het onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd.

Uit de NIBM-berekening blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling aan de lokale luchtkwaliteit niet in betekende mate is en daarmee voldoet aan de Wet milieubeheer.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

Hinder

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

Geurhinder van industriële bedrijven

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

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied betreft woningbouw. Dit is geen activiteit die, op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', hinder bij omwonenden kan veroorzaken. In de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van de bestemming Centrumdoeleinden kantoren, detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies mogelijk. Dit betekent vooral milieucategorie 1, 2 activiteiten met een maximale richt(hinder)afstand van 30 meter waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Omdat het gebied het karakter van een gemengd gebied heeft, kan deze richtafstand worden verlaagd naar 10 meter. Deze 10 meter vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

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 geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). 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.

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

Zowel binnen, als in de directe omgeving van het plangebied vinden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan zijn.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Algemeen

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

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

Het is verboden om zonder vergunning een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die 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 voortplantingsplaatsen 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.

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

De visie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels met betrekking tot groencompensatie. In de

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

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

4.6.2 Situatie plangebied

Wet natuurbescherming - gebieden
Om te bepalen of er als gevolg van het realiseren en het gebruik van de geplande woonbebouwing significante negatieve effecten kunnen optreden vanwege stikstofdepositie op relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving is een onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3 bij deze toelichting. Dit is beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Het voorgenomen project is beoordeeld op de verwachte stikstofdepositie in zowel de aanleg- als gebruiksfase. Er is een AERIUS berekening aangeleverd. In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe', op circa 900 meter afstand. ‘Rijntakken’ is op ongeveer 5 kilometer gelegen.

Aanlegfase
Per 1 juli 2021 is met de inwerkingtreding van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, de wetgeving ten aanzien van de stikstofdepositie afkomstig van emissie bij de bouw verandert. Hiermee is er geen vergunningsplicht op basis van de Wet natuurbescherming voor de aanlegfase van een project. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten.

Gebruiksfase
Omdat nieuwe woningen sinds 1 juli 2018 verplicht gasloos worden gebouwd, is ten aanzien van het gebruik van de woning geen sprake van stikstofemissie en depositie op Natura 2000-gebieden.
Wel is het van belang om te kijken naar de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen. Omdat er evenveel woningen gerealiseerd worden als er nu zijn, is er geen toename te verwachten in de verkeersgeneratie. In het rapport is dit wel meegenomen met de kengetallen uit een recente CROW publicatie. Het AERIUS resultaat van 0.00 mol/ha/jaar is te verwachten aan de hand van deze invoer.

Conclusie
Door de de inwerkingtreding van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering geldt er voor de bouw- en sloopfase geen vergunningplicht. In gebuiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden. Hierdoor is er geen sprake is van een vergunningplichtige situatie in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiermee vormt het aspect stikstof geen belemmering voor dit omgevingsplan.

Wet natuurbescherming - soorten
Adviesbureau De Groene Ruimte heeft een Quickscan soortenbescherming uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:
- Er is geen beschermde flora aanwezig.
- Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten en zijn zelfs waarschijnlijk, getuige uitwerpselen die op meerdere plekken werden gevonden onder en aan de gevels. Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in spouwmuren die toegankelijk zijn via open stootvoegen.
- Er is geen sprake van vaste verblijfplaatsen van overige beschermde zoogdiersoorten zonder vrijstelling in de onderzochte panden.
- Jaarrond beschermde nestplaatsen van Gierzwaluw zijn mogelijk aanwezig. Nestmogelijkheden bevinden zich met name in de open stootvoegen in de kopse gevels.
- Beschermde verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van reptielen, amfibieën en vissen zijn uitgesloten.
- Beschermde verblijfplaatsen van insecten en andere ongewervelden zijn uitgesloten.

Adviesbureau De Groene Ruimte heeft naar aanleiding van de resultaten van de Quickscan

soortenbescherming een nader onderzoek uitgevoerd voor gierzwaluwen en vleermuizen. Het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd. Uit het nadere onderzoek blijkt het volgende:

- Het is uitgesloten dat de planlocatie nesten van gierzwaluwen bevat.
- Het gehele gebouw dient als massakraamverblijf voor de Gewone dwergvleermuis. Er zijn maximaal 230 vastgesteld die uitvlogen uit open stootvoegen van alle verdiepingen op alle windrichtingen. De dieren kwam ook onder de dakranden vandaan. Tevens is één zomerverblijf van Gewone grootoorvleermuis vastgesteld. Het gaat om een verblijf van 4 of 5 dieren. In het najaar zijn 3 paarverblijven vastgesteld van de Gewone dwergvleermuis. Massa-winterverblijven zijn niet aangetroffen. Het is niet uitgesloten dat een enkele Gewone dwergvleermuis overwinterd in de spouwmuur.

Vanwege de aanwezigheid van de verschillende vleermuis soorten is er een ontheffing nodig op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). De provincie Gelderland is heeft de Wnb-ontheffing verleend. Op 21 april 2022 hebben zij het definitieve besluit bekend gemaakt onder zaaknummer 2021-010373.

In het kader van de ontheffing zijn mitigerende maatregelen getroffen. Aan het naastgelegen appartementengebouw aan de Mendelssohnlaan zijn vijf tijdelijke kraamkasten aangebracht. Deze kunnen ook gebruikt worden als zomer- en paarverblijf. In de nieuwbouw worden vier permanente kraamkasten en zestien permanente zomer- en paarverblijven aangebracht. Verder worden er in de nieuwbouw gierzwaluw- en huismusneststenen ingepast. Zo wordt invulling gegeven aan de natuurinclusieve stad.

Groenbalans
Om de groenbalans voor het project in beeld te brengen is door Adviesbureau BK bouw- & milieuadvies een Bomen Effecten Analyse uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 6 bijgevoegd. Geconcludeerd kan worden dat de meeste bomen in goede staat verkeren. Eén boom verkeert in slechte staat en was dood. In de stam zaten ook gaten en paddestoelen. Deze boom is inmiddels weggehaald. Daarnaast zijn de drie boswilgen, die gegroepeerd staan, van matige conditie. Conclusie is dat de meeste bomen bij gelijkblijvende omstandigheden een goede toekomstverwachting hebben.

Uit de analyse van het bouwplan blijkt dat twaalf bomen behouden kunnen blijven. Vier bomen staan dichtbij het pand maar kunnen, afhankelijk van de werkzaamheden en met inachtneming van de maatregelen zoals beschreven in het onderzoek, behouden blijven. Mocht een boom tijdens de werkzaamheden toch niet behouden kunnen blijven, dan geldt een herplantplicht. Eén struik kan niet behouden blijven.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid
Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is onderdeel geworden van het Nationale Omgevingsvisie, de NOVI (2020). De NOVI bevat nieuw strategisch beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving en komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies en relevante delen van zelfstandige strategische beleidsplannen (natuurvisie, verkeer- en vervoerplannen) en de strategische gedeelten van nationale én provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Echter delen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) blijven van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Het gaat dan om de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschrijven en de daartoe behorende ruimtelijke aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. Echter als de NOVI afwijkt van het NWP, dan moet dat als wijziging van het NWO worden gezien. Tot de invoering van de Omgevingswet is het waterbeleid in 2 nationale plannen terug te vinden. (Toelichting NOVI).

De NOVI is een integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving, maar de relatie met de sociale leefomgeving wordt uitdrukkelijk gelegd. Naast de ruimtelijk-functionele indeling van de leefomgeving gaat het ook om de activiteiten die een effect hebben op de leefomgeving in brede zin, waaronder het

milieu, water, bodem, lucht en het natuurlijk kapitaal. Boven- en ondergrond zijn onlosmakelijk verbonden.

In de NOVI worden 4 prioriteiten gesteld: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, Duurzaam economisch groeipotentieel, Sterke en gezonde steden en regio's en Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast zijn 3 afwegingsprincipes vastgelegd.

Onder de eerste prioriteit vallen nu ook de eerdere bestuursakkoorden die voor het thema Water zijn afgesloten. In 2050 is Nederland Klimaatbestendig en waterrobuust ingericht, is de veiligheid tegen overstroming gegarandeerd, hebben rivieren en beken de ruimte gekregen en is voldoende zoetwater van goede kwaliteit aanwezig. Bij het laatste gaat het om oppervlaktewater en grondwater.

In de Waterwet (22 december 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 gemeentelijke rioleringsplan geven gemeenten aan hoe zij invulling geven aan die zorgplichten.

Provinciaal en regionaal beleid
Op provinciaal niveau zijn alle beleidsplannen geïntegreerd in één plan: de Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld 9 juli 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 en gemeente
De verantwoordelijkheid voor het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord, inclusief het in stand houden van de waterkering, ligt bij het Waterschap Rijn en IJssel. Relevant beleid is opgenomen in het Waterbeheerplan (2016-2021) en de Keur en legger van het waterschap.

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

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Het plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel door het verminderen van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast door klimaatverandering en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen"
In januari 2021 is de Strategie Klimaatadaptatie "Groen, Slim en Samen" vastgesteld. In de Strategie geeft Arnhem aan hoe zij zich in dit decennium klimaatbestendig wil maken op de thema's die voor de klimaatadaptatie van belang zijn: Droogte, Hitte, Wateroverlast en Waterveiligheid.

De belangrijkste ambities zijn:

- de klimaatopgave is een gezamenlijke opgave voor alle bewoners, bedrijven en instellingen in Arnhem;
- de verdichtingsopgave wordt gecombineerd met de klimaatadaptatie;
- 10% minder verharding, meer groen en water;
- de ambities voor het thema Water is de schade en overlast door extreme buien zoveel mogelijk te voorkomen, door onder meer:
  1. bij nieuwbouw al het hemelwater af te koppelen;
  2. bij renovatie maximaal af te koppelen, waarbij de haalbaarheid per geval beoordeeld zal worden. (In beide situaties geldt de minimale eis van 40 mm. neerslag op eigen terrein verwerken);
  3. in 2030 in ieder geval 90% van de huidige openbare ruimte afgekoppeld te hebben
  4. voorkomen van wateroverlast bij toename bebouwing en /of verharding
- voor het thema Hitte en Droogte geldt dat de negatieve effecten van hitte worden tegen gegaan;
- aanvullend voor het thema Droogte geldt dat meer inzicht nodige is in de effecten van droogte ook op de waterkwaliteit;
- en voor het thema Waterveiligheid sluit de gemeente aan bij de waterschappen en RWS, de verantwoordelijke organisaties voor dit thema.

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

4.7.2 Situatie plangebied

Adviesbureau BK Bouw- & Milieuadvies heeft een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf is als bijlage 7 bijgevoegd. In de waterparagraaf is onder andere getoetst aan:
- watergangen;
- verhard oppervlak;
- hemelwater;
- riolering.

Verhard oppervlak en hemelwater
Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal het hemelwater op eigen terrein verwerkt moet worden. Het hemelwater wordt verwerkt door een ondergrondse infiltratie voorziening in de vorm van kunststof kratten.

Riolering
Het nieuwbouwcomplex krijgt alleen een aansluiting van een vuilwaterriool op het gemeentelijke rioolstelsel in de Mendelssohnlaan.

Grondwater
Het grondwater binnen het plangebied is niet specifiek onderzocht. Bekend is wel dat het grondwater zich op (zeer) grote diepte bevind.

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

Er is door BK Ingenieurs ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijlage 8 bijgevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat:
- De bodem bestaat tot de geboorde van 2,0 – m –mv uit zand. Er zijn geen bodemvreemde bijmengingen aanwezig. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m -mv.
- De bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) is niet (verharde deel) tot maximaal licht verontreinigd (onverharde deel) met lood. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters van het NEN pakket.
- Op basis van de uitgevoerde PFAS-analyses kan de grond van de onverharde bovenlaag (0,0 – 0,5 m –mv), op basis van de parameter PFAS, mogelijk worden toegepast als woongrond en voor de bovenlaag van de verharde bovengrond als landbouw/natuur grond. De ondergrond (0,5 – 1,58 m –mv) kan eveneens mogelijk worden toegepast als landbouw/natuur grond.

Conclusie
Vanuit bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

Conform de Erfgoedverordening geldt afhankelijk van de oppervlakte en diepte van grondroerende werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

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

4.9.2 Situatie plangebied

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

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

Archeologie
Er is door Hamaland advies ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling een bureauonderzoek en bouwdossieronderzoek archeologie uitgevoerd. Dit onderzoek is bijlage 9 bijgevoegd.

Het plangebied heeft op de archeologische maatregelkaart van Arnhem een middelhoge archeologische verwachting. Dit vanwege de hoge ligging op de stuwwal en mogelijkheden om verschillende landschappen op korte afstand te exploiteren. De verwachting geldt voor de periode van de steentijd tot late middeleeuwen. Daarna is voor het plangebied cartografisch bosgebied aantoonbaar en geldt een lage archeologische verwachting. In relatie tot de planvorming heeft een archeologisch en bouwhistorisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de bodem ter plaatse van de nieuwbouw tot in het moedermateriaal (C-horizont) is geroerd. Archeologische waarden zijn daardoor niet meer te verwachten. Het is daarom niet noodzakelijk om aan de plankaart een dubbelbestemming archeologische waarden te koppelen en evenmin is het noodzakelijk om archeologie mee te nemen in de regels van het plan.

4.10 Stadsklimaat

4.10.1 Algemeen

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

De opwarming van de stad tijdens warme, tropische dagen doet zich voor in de dichtbebouwde stenige gebieden met veel 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).

4.10.2 Situatie plangebied

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

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

Het plan voorziet niet in een toename van aantal woningen. Een verdere opwarming van het gebied ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling is dan ook niet te verwachten.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

Rijksbeleid
Nieuwe gebouwen en woningen moeten volgens landelijke regelgeving voldoen aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de energieprestaties voor nieuwe gebouwen en woningen fasegewijs aangescherpt. Per 1 januari 2015 is de 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 EPBD. Voor overheidsgebouwen geldt dat zij vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG eisen.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Arnhem hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:
- Energieneutraal
- Bijna energieneutraal (BENG)

4.11.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 42 appartementen mogelijk. Deze nog te bouwen appartementen moeten voldoen aan de geldende landelijk wetgeving. Dit betekent dat deze woningen niet zijn aangesloten op het gas en dus op een duurzame manier worden verwarmd. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2021 dat alle nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Initiatiefnemer Volkshuisvesting houdt daarnaast rekening met circulair bouwen. In de aanbesteding voor zowel de sloop als de nieuwbouw is circulariteit een van de selectiecriteria.

4.12 M.e.r. - beoordeling

4.12.1 Algemeen

Het omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van 42 woningen. Een dergelijk bouwproject kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De omvang van het project ligt echter ver onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare, waarbij er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

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

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

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

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

Deze criteria hebben, samengevat, betrekking op:
- de kenmerken van het voornemen (onder meer omvang, kans op hinder, mogelijke cumulatie met

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

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

1. Kenmerken van de projecten
Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten
Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:
- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
    1. wetlands,
    2. kustgebieden,
    3. berg- en bosgebieden,
    4. reservaten- en natuurparken,
    5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszonen door de lidstaten aangewezen op grond van de Vogel-en/of habitatrichtlijn,
    6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden,
    7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid,
    8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect
Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:
- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

4.12.2 Situatie plangebied

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

1. Kenmerken van het project
De omvang van het project is niet van zodanige aard dat reeds daarom sprake is van een bijzondere effecten op de omgeving. Ook zal er, gelet op de aard van de ontwikkeling geen bijzonder beroep gedaan worden op natuurlijke hulpbronnen, noch is het de verwachting dat er, in vergelijking met de

omgeving, een disproportionele hoeveelheid afvalstoffen of verontreiniging ontstaan. Een bijzonder risico op ongevallen is eveneens niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van de bestaande wijk 't Cranevelt.

2. Plaats van het project
De plaats van het project betreft een stedelijke omgeving in de wijk 't Cranevelt. Het beoogde gebruik als locatie voor woningbouw is passend in de omgeving. Er zijn geen bijzonder relaties met gevoelige gebieden.

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

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

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

6. Water
Het plan voorziet in een toename van het verharde oppervlakte. Er wordt voorzien in waterberging.

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

8. Natuur
Vanwege de aanwezigheid van de verschillende vleermuis soorten is er een ontheffing nodig op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). De provincie Gelderland is heeft de Wnb-ontheffing verleend. Op 21 april 2022 hebben zij het definitieve besluit bekend gemaakt onder zaaknummer 2021-010373. In het kader van de ontheffing zijn mitigerende maatregelen getroffen. Aan het naastgelegen appartementengebouw aan de Mendelssohnlaan zijn vijf tijdelijke kraamkasten aangebracht. Deze kunnen ook gebruikt worden als zomer- en paarverblijf. In de nieuwbouw worden vier permanente kraamkasten en zestien permanente zomer- en paarverblijven aangebracht. Verder worden er in de nieuwbouw gierzwaluw- en huismusneststenen ingepast. Zo wordt invulling gegeven aan de natuurinclusieve stad.

Door de de inwerkingtreding van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering geldt er voor de bouw- en sloopfase geen vergunningplicht. In gebuiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden. Hierdoor is er geen sprake is van een vergunningplichtige situatie in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiermee vormt het aspect stikstof geen belemmering voor dit omgevingsplan.

Conclusie
Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf,

voor de directe omgeving en voor gevoelige gebieden in de omgeving. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk

4.13 Kabels, leidingen en obstakelbeheergebieden

Binnen het plangebied zijn er geen kabels en leidingen die vragen om een planologische verankering in het bestemmingsplan.

Vliegbasis Deelen
Ten noorden van het plangebied ligt de militaire vliegbasis Deelen. Het plangebied valt binnen het obstakelbeheergebied, zoals bedoeld in artikel 2.6.4 vierde lid van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro), van de vliegbasis Deelen. De maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied moet in overeenstemming zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.

De maximale bouwhoogte zoals bedoeld in het Besluit militaire luchthavens wordt door dit omgevingsplan niet overschreden. Op de plankaart worden wel de maximale hoogtes ten opzichte van N.A.P. opgenomen. De maximale bouwhoogte vanuit het Besluit militaire luchthavens varrieert tussen 165 en 175 meter boven N.A.P. De hoogte van het maaiveld in het plangebied varieert tussen 72 en 75 meter boven N.A.P. (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland). Met een maximale bouwhoogte van 14 meter boven peil blijft de maximale bouwhoogte van het omgevingsplan ruim onder de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in het Besluit militaire luchthavens.

Hoofdstuk 5 Uitleg van de regels

5.1 Wat is een omgevingsplan?

Een omgevingsplan is juridisch bindend en zegt iets over welke functies (wonen, winkels, kantoor et cetera) zijn toegestaan en wat de bouwmogelijkheden zijn zoals bouwgrenzen en bouwhoogtes.

Een plan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding kun je zien welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn. In deze toelichting geven we aan wat onze visie is voor de wijk De Laar en hoe de verschillende regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het realiseren van die visie.

In dit omgevingsplan nemen we ook een aantal regels op die normaal gesproken in andere verordeningen of beleidsregels zijn opgenomen. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met deze verbetering van onze dienstverlening sluiten we nu al aan op de doelstellingen van de toekomstige Omgevingswet die op 1 januari 2023 in werking treedt. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

5.2 Waarom een nieuw omgevingsplan?

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2023 maar starten we er nu al mee. Voor het de wijken Alteveer / Cranevelt, Monnikenhuizen en Geitenkamp is een omgevingsplan in voorbereiding: Chw omgevingsplan Arnhem Noord-Midden. Dit omdat de bestemmingsplan in die wijken zijn vastgesteld volgens een verouderde IMRO-standaard.

Het plangebied aan de Kluizeweg ligt in dit gebied. Daarom wordt er voor gekozen om voor dit plan een omgevingsplan op te stellen. Zo wordt voor het gehele gebied gewerkt met één systematiek vooruitlopend op één omgevingsplan.

De Omgevingswet komt eraan!
Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht ons om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze bestaande bestemmingsplannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot 2022 maar starten we er nu al mee. Dit omgevingsplan is dan ook het eerste plan waarin een deel van de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd zijn. Dit kunnen we doen omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onze gemeente heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.



5.3 Wat regelt dit omgevingsplan?

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan maakt de sloop- nieuwbouw van een appartementengebouw aan de Kluizeweg mogelijk. In hoofdstuk 3 is de ontwikkeling omschreven. In hoofdstuk 4 zijn de milieu- en omgevingsaspecten toegelicht.

5.3.3 Functies en activiteiten

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Arnhem aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Dit betekent dat we vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet al een omgevingsplan kunnen opstellen waarin de fysieke leefomgeving centraal staat.



De vier verbeterdoelen van de Omgevingswet

Net zoals nu bij bestemmingsplannen, is ook de digitale versie van het omgevingsplan straks leidend. Omdat het omgevingsplan veel meer regels omvat dan het huidige bestemmingsplan is de huidige systematiek met bestemmingen ontoereikend om de veelheid aan regelingen op een gebruiksvriendelijke manier te ontsluiten. In de systematiek van het omgevingsplan wordt daarom niet langer de bestemming centraal gesteld maar de activiteiten die je wil verrichten op een bepaald adres. Door je locatie te koppelen aan de gewenste activiteit: bijvoorbeeld 'bouwen' laat het digitale omgevingsplan straks uitsluitend de regels zien die op die locatie gelden voor die activiteit.
De activiteiten (bouwen, slopen, kappen, horeca uitbaten et cetera) zijn gekoppeld aan functies. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied.

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

5.4 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) los te laten. Dit betekent dat we als gemeente Arnhem zelf kunnen bepalen op welke manier we het omgevingsplan opbouwen en verbeelden.

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. Functies;
3. Waarden;
4. Activiteiten;
5. Bouwen, werken en werkzaamheden;
6. Omgevingsplanactiviteiten
7. Algemene regels;
8. Overgangs- en slotregels.

5.4.1 Inleidende regels

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

5.4.2 Functies

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

5.4.3 Waarden

Hoofdstuk 3 bevat de regels over de waarden. Deze regels moeten in samenhang worden gelezen met hoofdstuk 5 en 7.

5.4.4 Activiteiten

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

5.4.5 Bouwen, werken en werkzaamheden

Hoofdstuk 5 bevat de regels over bouwen, werken en werkzaamheden. Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In artikel 9 zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage. Deze regel is van toepassing op het gehele plangebied.

De overige regels zijn locatiespecifiek.

5.4.6 Omgevingsplanactiviteiten

In hoofdstuk 6 worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een de regels uit het omgevingsplan.

5.4.7 Algemene regels

Hoofdstuk 7 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:
1. Anti-dubbeltelregel
   Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Strijdige activiteiten
   Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het omgevingsplan.

5.4.8 Overgangs- en slotbepalingen

Hoofdstuk 8 bevat de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

5.5 Functies

In het plangebied onderscheiden wij de volgende functies.

5.5.1 Openbaar gebied

Wat is het doel van deze functie?
De functie 'Openbaar gebied' omvat de infrastructurele voorzieningen in het verkeersluwe, op verblijf gerichte gedeelte plangebied zoals woonstraten, pleinen, voetgangersgebieden en parkeervoorzieningen.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor de openbaar toegankelijke gebieden rondom het appartementengebouw.

5.5.2 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?
De functie 'Woongebied' richt zich dan ook voornamelijk op het wonen en we zijn terughoudend als het gaat om potentiele overlastgevende functies. Denk hierbij aan functies die zorgen voor veel verkeer of loop stromen of die van zichzelf uit veel lawaai of andere hinder veroorzaken.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementengebouw.

5.6 Waarden

5.6.1 Waarde - Luchtvaartverkeerszone

Wat is het doel van deze waarde?
Deze waarde is gericht op het beschermen van het obstakelbeheergebied van de militaire vliegbasis Deelen. Zie ook paragraaf 4.13

5.7 Handhaving

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

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

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

5.8 Exploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan dat een in de wet aangewezen bouwplan mogelijk maakt. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met initiatiefnemer Volkshuisvesting is een koop-/realisatieovereenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat plankosten (voor de voorbereiding) van het omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemers, evenals eventuele te verhalen planschade ex. artikel 6.4a Wro. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente dan ook anderszins verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Communicatie met de omgeving
Omwonenden zijn actief geïnformeerd en betrokken geweest bij de plannen voor deze locatie. In oktober 2018 is er door Volkshuisvesting een inloop voor omwonenden georganiseerd. Tijdens de inloop hebben omwonenden zich aangemeld voor de projectcommissie. Samen met de projectcommissie is het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp besproken.

Artikel 3.1.1 Bro overleg
In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept omgevingsplan opgestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van dit omgevingsplan.

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 op 2 november 2021 in het Gemeenteblad.

6.2 Terinzagelegging (ontwerp Chw omgevingsplan)

Het ontwerp 'Chw Omgevingsplan Kluizeweg' heeft vanaf woensdag 29 juni 2022 t/m dinsdag 9 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan heeft Volkshuisvesting samen met de gemeente op maandag 11 juli 2022 een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is het ontwerp van de nieuwbouw toegelicht en ook is ook toegelicht op welke wijze het openbaar gebied rondom het gebouw wordt ingericht.

Regels

van het bestemmingsplan
Chw Omgevingsplan Kluizeweg
(plannummer: NL.IMRO.0202.979-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Kluizeweg met identificatienummer NL.IMRO.0202.979-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 omgevingsplan
Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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

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

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

1.6 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.

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

1.8 bestaand(e)
a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het omgevingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;
b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.9 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.

1.10 bijgebouw
Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur bereikt en kan tegen een hoofdgebouw worden aangebouwd. Voorbeelden van een bijgebouw zijn een garage of een schuur.

1.11 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.

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

1.13 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.

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

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

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

1.17 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.

1.18 functiegrens
De grens van een functievlak.

1.19 functievlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.20 gebiedsaanduidingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebiedsaanduiding.

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

1.22 gebruiksoppervlakte
De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld

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

1.24 hospes/hospita
De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.25 huishouden
Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.26 kamergewijze bewoning
Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.27 onzelfstandige wooneenheid
Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een

toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

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

1.29 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.

1.30 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 omgevingplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.31 straatmeubilair
Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit omgevingsplan 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.

1.32 verkameren
Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

1.33 werken, werkzaamheden van geringe omvang
Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

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

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

1.36 woningsplitsing
Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.

1.37 zelfstandige woning
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 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.

2.4 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 Functies

Artikel 3 Openbaar gebied

3.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Openbaar gebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Woongebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 5 Waarde - Luchtvaartverkeerszone

5.1 Doelstelling

Deze waarde is gericht op het beschermen van het luchtvaartverkeer door een obstakelvrij start- en landingsvlak.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 6 Algemene regels over activiteiten

6.1 Gebruik conform maatvoering

Indien op de verbeelding omgevingsnormen zijn opgenomen, is gebruik uitsluitend toegestaan met inachtneming van deze normen.

6.2 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:
1. groen en watervoorzieningen;
2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca en detailhandel verstaan.

Artikel 7 Activiteit verblijfsgebied

7.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit verblijfsgebied' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegestaan:
a. ten behoeve van bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
c. terrassen;
d. nutsvoorzieningen;
e. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

Artikel 8 Activiteit wonen

8.1 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'overige zone - activiteit wonen' zijn de volgende activiteiten toegestaan:
a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis.

8.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast, is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:
1. dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
2. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en;
3. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

8.3 Verboden activiteiten

Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen:
a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m^2 gebruiksoppervlakte;
c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning

Hoofdstuk 5 Bouwen, werken en werkzaamheden

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwen passend binnen functie/activiteit

Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels.

9.2 Bouwen binnen bouwvlak

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

9.3 Bouwen conform maatvoering

a. Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-,minimum-, verplichte dan wel andere maten.
b. Voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten, die van toepassing zijn op de betreffende locatie.

9.4 Bebouwingspercentage

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

9.5 Bouwen boven goothoogte

Voor zover op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding met betrekking tot een maximumgoothoogte is aangegeven, mogen boven deze maat uitsluitend worden gebouwd:

a. een kapconstructie of
b. een bouwlaag
    1. waarvan het oppervlak maximaal 66% van het vloeroppervlak van de zich direct daar onder bevindende bouwlaag bedraagt,
    2. met een hoogte van maximaal 3 m boven de maximumgoothoogte en
    3. op een afstand van minimaal 1,5 m van de langs de openbare weg gelegen gevel(s).

9.6 Afwijkende maatvoering

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsaanduidingen op de plankaart of van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. ingeval van herbouw is het bepaalde in lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien herbouw

op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 19 niet van toepassing.

Artikel 10 Bouwregel balkon

In aanvulling op het bepaalde in artikel 9 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de 'overige zone - Bouwregel balkon' balkons worden gerealiseerd.

Artikel 11 Bouwregel bordes

In aanvulling op het bepaalde in artikel 9 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de 'overige zone - Bouwregel bordes' bordessen, toegangstrappen en overige bouwkundige constructies voor het overbruggen van een terrein hoogte verschillen worden gerealiseerd.

Artikel 12 Bouwregel luchtvaartverkeerszone NAP

12.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-Bouwregel luchtvaartverkeerszone NAP' geldt dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings) vlak met zijkanten de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de hoogtematen aangegeven op de verbeelding in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Artikel 13 Bouwregel verblijfsgebied

13.1 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 9 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel verblijfsgebied' de volgende regels:
a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 m bedragen.

Hoofdstuk 6 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 14 Algemene omgevingsplanactiviteit

14.1 Afwijkingsregels bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, 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 artikel 9 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, 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:
      1. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
      2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      4. 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 m^3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 m;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 m;
      2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m 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 m 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 Omgevingsplanactiviteit verkamering

15.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit verkamering' zonder omgevingsvergunning van een (gedeelte) van een gebouw te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden).

15.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 15.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita;

15.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 15.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;

2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 gebruiksoppervlakte; en;
3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m^2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m^2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

b. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien:
1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
2. indien zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 16 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

16.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere woningen.

16.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 16.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2, en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 7 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Strijdige activiteiten

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

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de locaties ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 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.

19.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 19.1.1 met maximaal 10%.

.

19.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 19.1.1 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 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.

19.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2.1 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.

19.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.2.1 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.

19.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 19.2.1 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Kluizeweg.