

Cluster
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

Bestemmingsplan

Vastgesteld
Plan

Colofon

Plan: Chw Omgevingsplan De Hobbit
Gemeente: Arnhem
Plannummer: 991
IMRO-identificatie: NL.IMRO.0202.991-0301
Huidige status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan

Datum: 31-1-2022

Chw Omgevingsplan De Hobbit

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situering en begrenzing plangebied	7
1.3 Wat is een omgevingsplan?	8
1.4 Waarom een omgevingsplan?	8
1.5 Geldende plannen	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.4 Verkeer en parkeren	13
2.5 Groenstructuur	13
2.6 Water	13
2.7 Monumenten en archeologie	13
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatistische aspecten van de ontwikkelingen	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Uitgangspunten	16
3.2.1 Structuurvisie Arnhem 2020-2040	16
3.2.2 Woonprincipes	16
3.2.3 Sport	17
3.2.4 Groenbeleid	18
3.2.5 Gemeentelijk parkeerbeleid	18
3.2.6 Energie en klimaat	19
3.2.7 Stadsklimaat	20
3.3 Beschrijving programma	20
3.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten	21
3.5 Toets programma aan Rijks- en provinciaal beleid	21
3.5.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
3.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.5.3 Omgevingsvisie Gelderland	25
3.5.4 Omgevingsverordening Gelderland	26
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Geluid	27
4.2.1 Algemeen	27
4.2.2 Situatie plangebied	27
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.3.1 Algemeen	28

4.3.2	Situatie plangebied	28
4.4	Hinder	28
4.4.1	Algemeen	28
4.4.2	Situatie plangebied	28
4.5	Externe veiligheid	29
4.5.1	Algemeen	29
4.5.2	Situatie plangebied	29
4.6	Groen en ecologie	30
4.6.1	Groen en ecologie	30
4.6.2	Situatie plangebied	31
4.7	Water	32
4.7.1	Algemeen	32
4.7.2	Specifiek op het plangebied	34
4.8	Bodem	34
4.8.1	Algemeen	34
4.8.2	Situatie plangebied	35
4.9	Cultuurhistorie & archeologie	35
4.9.1	Algemeen	35
4.9.2	Situatie plangebied	36
4.9.3	Conclusie	37
4.10	Stadsklimaat	37
4.10.1	Algemeen	37
4.10.2	Situatie plangebied	38
4.11	M.e.r.-besluit	38
4.11.1	Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming	38
4.11.2	Drempelwaarde Besluit m.e.r.	38
4.12	Kabels, leidingen en straalpaden	39
Hoofdstuk 5 Uitleg van de regels		41
5.1	Wat regelt dit omgevingsplan?	41
5.1.1	Algemeen	41
5.1.2	Functies en activiteiten	41
5.1.3	Focus van dit omgevingsplan	42
5.1.4	Opzet van het omgevingsplan	42
5.2	Opzet van de regels	43
5.2.1	Inleidende regels	43
5.2.2	Functies	43
5.2.3	Waarden	43
5.2.4	Activiteiten	43
5.2.5	Bouwen	43
5.2.6	Omgevingsplanactiviteiten	44
5.2.7	Algemene regels	44
5.2.8	Overgangs- en slotregels	44
5.3	Functies en Waarden	44
5.3.1	Gemengd gebied	44

5.3.2	Groengebied	44
5.3.3	Maatschappelijk	45
5.3.4	Parkgebied	45
5.3.5	Waarde - Archeologie	45
5.3.6	Waarde - Landschap	46
5.4	Handhaving	46
5.5	Exploitatie	47
Hoofdstuk 6 Procedure		49
6.1	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	49
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	56
Hoofdstuk 2 Functies		57
Artikel 3	Gemengd gebied	57
Artikel 4	Groengebied	57
Artikel 5	Maatschappelijk	57
Artikel 6	Parkgebied	57
Hoofdstuk 3 Waarden		59
Artikel 7	Waarde - Archeologie - Verwachting	59
Artikel 8	Waarde - Landschap	59
Hoofdstuk 4 Activiteiten		61
Artikel 9	Algemene regels over activiteiten	61
Artikel 10	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg	61
Artikel 11	Activiteit groen	61
Artikel 12	Activiteit levensbeschouwing	61
Artikel 13	Activiteit maatschappelijke organisaties	62
Artikel 14	Activiteit onderwijs en educatie	62
Artikel 15	Activiteit openbare dienstverlening	62
Artikel 16	Activiteit park	62
Artikel 17	Activiteit wonen	63
Hoofdstuk 5 Bouwen		65
Artikel 18	Algemene bouwregels	65
Artikel 19	Bouwregel archeologie middelhoge verwachting	66
Artikel 20	Bouwregel groen	67
Artikel 21	Bouwregel park	67
Hoofdstuk 6 Omgevingsplanactiviteiten		69
Artikel 22	Algemene omgevingsplanactiviteit	69
Artikel 23	Omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting	70
Artikel 24	Omgevingsplanactiviteit park	70

Artikel 25	Omgevingsplanactiviteit verkamering	71
Artikel 26	Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing	72
Hoofdstuk 7	Algemene regels	73
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels activiteiten	73
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels bouwen	73
Artikel 29	Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 30	Overige regels	74
Artikel 31	Strijdige activiteiten	75
Hoofdstuk 8	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 32	Overgangsrecht	77
Artikel 33	Slotregel	77

Bijlage 1	Boomeffectanalyse
Bijlage 2	Parkeerbalans
Bijlage 3	Onderzoek geluid en luchtkwaliteit
Bijlage 4	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Hobbit betreft een maatschappelijk perceel waar de Parcivalschool, de Openbare Basisschool Het Mozaïek, buurthuis De Hobbit en Gymzaal Fluitekruitstraat een plek hebben. Het voornemen is het buurthuis en de gymzaal ter plaatse te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw gebouw te realiseren met daarin een nieuw buurthuis, een nieuwe gymzaal en twaalf sociale huurappartementen.

De gewenste gebiedsontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw omgevingsplan worden opgesteld. De Parcivalschool en Openbare Basisschool De Mozaïek blijven in hun huidige staat behouden. Aangezien deze scholen in hetzelfde bestemmingsvlak liggen als het buurthuis en de gymzaal, worden deze ook meegenomen in voorliggend omgevingsplan.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de zuidwestelijke hoek van de wijk Malburgen Oost aan de Zwanebloemlaan. De begrenzing is op de verbeelding (plankaart) en in afbeelding 1.1 weergegeven



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied

1.3 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 omgevingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van deze 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 op de binnenstad en hoe de verschillende regels in dit bestemmingsplan bijdragen aan het realiseren van die visie. Dit omgevingsplan is beheersmatig van aard en richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze bestaande binnenstad.

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 Omgevingswet.

1.4 Waarom een omgevingsplan?

Op 1 juli 2022 treedt 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 overheeft 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 2021 maar starten we er nu al mee. In dit omgevingsplan zijn de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd. 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. In de komende jaren voegen we stap voor stap steeds meer regels over de fysieke leefomgeving toe aan dit plan.

Van bestemmingsplan naar omgevingsplan



De transitie van bestemmingsplannen, lokale verordeningen en Rijksregels naar een Omgevingsplan

1.5 Geldende plannen

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

Bestemmingsplan	Datum van vaststelling
Malburgen - Oost	2 september 2009
Facetplan parkeren	30 mei 2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28 oktober 2020

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

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

2.2 Historische ontwikkeling

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

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

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

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

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving van het plangebied kenmerkt zich veelal door woonbebouwing, groenstructuren en de Whemeplas. Het plangebied wordt begrensd door de Watermuntstraat aan de oostzijde, de Whemedreef aan de zuidzijde, de Fluitekruidstraat met naastgelegen watergang aan de westzijde en de Zwanebloemlaan aan de noordzijde.

Het plangebied zelf bestaat uit verschillende maatschappelijke functies. Het gaat om de Parcivalschool, de Openbare Basisschool De Mozaïek, buurthuis De Hobbit en de Gymzaal Fluitekruitstraat. De twee scholen bevinden zich in het noordelijke deel van het plangebied. Het buurthuis en de gymzaal bevinden zich in het zuidwestelijke deel.

De bestaande bebouwing van het buurthuis en de gymzaal en het omliggende terrein verkeren in verval. Het terrein is bovendien onoverzichtelijk met veel verborgen hoekjes, waardoor criminaliteit wordt aangetrokken. Er is hierdoor sprake van een onveilige situatie, waardoor het buurthuis haar maatschappelijke functie niet meer goed uit kan voeren.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie



Afbeelding 2.2 Tekening huidige situatie

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan en wordt ontsloten op de Zwanebloemlaan en de Watermuntstraat, woonstraten met een 30 kilometer per uur snelheidsregime. Daarnaast is er een voetgangersbrug aan de westzijde van het plangebied aanwezig. Aan de Zwanebloemstraat zijn langspaarkeerplaatsen aanwezig. Aan de Watermuntstraat bevinden zich haakspaarkeerplaatsen (aan de westzijde) en langspaarkeerplaatsen (aan de oostzijde).

2.5 Groenstructuur

Binnen het plangebied zijn bomen en ander opgaand groen aanwezig. Ten behoeve van het voornemen is een boomeffectanalyse uitgevoerd, waarin is ingegaan op de bestaande bomen en de kwaliteit van de bomen. Deze is als Bijlage 1 bijgevoegd.

In de huidige situatie is ongeveer 4.000 m² als 'Groen' bestemd.

2.6 Water

Binnen het plangebied is geen water aanwezig. Ten westen van het plangebied bevindt zich een watergang. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Immerloopplas.

2.7 Monumenten en archeologie

De bestaande bebouwing in het plangebied is niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijke monumenten en zijn niet karakteristiek of anderszins beschermingswaardig.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke- en programmatische aspecten van de ontwikkelingen

3.1 Inleiding

In de wijk Malburgen bevindt zich het buurthuis De Hobbit met omliggend terrein, een gymzaal en enkele andere opstallen. Zowel het terrein als de gebouwen zijn aan vervanging toe.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van het buurthuis en de gymzaal. Ter plaatse wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met daarin een nieuw buurthuis een nieuwe gymzaal en twaalf sociale huurappartementen. Het gebied wordt hiermee herontwikkeld naar een veilige en verbindende ontmoetingsplek voor jong en oud. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, waarmee er een kwalitatief hoogwaardig groen en duurzaam terrein wordt gerealiseerd.



Afbeelding 3.1

Met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte wordt onder meer voorzien in:

- Goede ontsluiting van het gebied in combinatie met voldoende parkeergelegenheid. Het gebouw is goed te bereiken zowel te voet als per fiets en auto. Gemotoriseerd verkeer kan via een lus keren en hoeft niet achteruit terug te rijden;
- Het realiseren van zichtlijnen ten behoeve van de sociale veiligheid. De belangrijkste zichtlijnen zijn de zicht vanaf de toegangsweg op het water en vanaf de voetgangersbrug op de voetbalcourt;
- Versterken ecologische zone langs de singel van de Fluitekruidstraat, wat onder meer een belangrijk jachtgebied is voor vleermuizen. Hiermee wordt het leef- en foerageergebied versterkt;
- Optimale beleving van het water van de Whemeplas;
- Vergroting van de watergang biedt extra waterberging, onder andere ter compensatie van de toename van verhard oppervlak.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Structuurvisie Arnhem 2020-2040

3.2.1.1 Algemeen

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. De gemeentelijke structuurvisie is een belangrijk kader voor het beoordelen en entameren van ruimtelijke initiatieven en plannen in de stad. In december 2012 is de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. De 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'. Het plangebied maakt deel uit van het koersgebied 'Woonlandschappen Malburgen Oost en West'. In voorliggend geval is met name de het thema 'Wonen' relevant.

3.2.1.2 Woonlandschappen Malburgen Oost en West

Malburgen is de oudste wijk ten zuiden van de Rijn en heeft een centrale positie in de stad. Malburgen is één van de Arnhemse 'Krachtwijken'. In nauwe samenwerking tussen de corporatie

Volkshuisvesting, de bewoners en de gemeente wordt gewerkt aan wijkvernieuwing. Voorop staat het afmaken van de in gang gezette herstructurering van Malburgen op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen (maart 1998). Het ontwikkelingsplan bestaat uit een vlekkenplan en een bijbehorende nota Bouwstenen met een looptijd van 15 jaar.

3.2.1.3 Wonen

Nederland krijgt in de toekomst te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. Demografische ontwikkelingen treden niet overal in gelijke mate op. De regionale verschillen in bevolkingsopbouw zullen binnen Nederland groter worden. In Arnhem is voor de komende periode nog groei voorzien. De gemeentelijke bevolkingsprognoses en de gegevens van het Woningbouw Kompas laten het volgende beeld zien. Voor de periode tot circa 2030 is sprake van een behoefte aan bruto 12.000 nieuw te bouwen woningen, inclusief vervanging en sloop. De feitelijke realisatie in de komende jaren hangt af van de afzetkansen op de markt. Vanaf 2030 is de verwachting dat de groei zal afvlakken en mogelijk zal omslaan naar een daling van de bevolking in Arnhem. Nieuwbouwprogramma's zullen dan vooral bestaan uit vervangende nieuwbouw. Dit zijn geen harde getallen. Het geeft de verwachting weer naar huidige inzichten met een inschatting van het bouwvolume dat gedurende deze periode afgezet kan worden op de Arnhemse woningmarkt. Er zal regelmatig worden herijkt.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en nieuwbouw van het buurthuis en de gymzaal. Het huidige buurthuis en de huidige gymzaal en het omliggende terrein zijn versleten. Ter plaatse wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met daarin een nieuw buurthuis een nieuwe gymzaal en twaalf sociale huurappartementen en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Het voornemen zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied en binnen de wijk Malburgen. Daarnaast wordt bijgedragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau en de woningvoorraad in de wijk. Al met al heeft het voornemen een positieve uitwerking op de wijk Malburgen en voldoet het voornemen daarmee aan de ambities uit de Structuurvisie.

3.2.2 Woonprincipes

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

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

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

Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling

In november 2019 is het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen opgeleverd. Dit onderzoek geeft een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. De in het woningbehoefteonderzoek beschreven (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Met het woningbehoefteonderzoek als basis is een plan van aanpak voor de Arnhemse woningbouwontwikkeling vastgesteld. Dit plan dient als aanvulling op de Arnhemse woonprincipes. In het plan is uitgewerkt op welke vraag Arnhem zich richt, en hoe zij zorg draagt voor versnelling en doorprogrammeren.

Vanuit het Plan van aanpak woningbouwontwikkeling wordt er gestuurd op toevoeging van woningen in het betaalbare segment. Dit houdt in minimaal 30% sociale huur/koop bij voorkeur in samenwerking met een woningcorporatie. Naast sociale huur valt ook midden huur en betaalbare koop (NHG-kostengrens) onder het betaalbare segment.

Toetsing woonbeleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twaalf sociale huurwoningen. Het plan past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en omgeving is afgestemd. Er wordt voldaan aan de norm om minimaal 30% van de woningen binnen de sociale normen te realiseren, waarmee aan de eerste pijler en aan het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling wordt voldaan. De te realiseren appartementen zijn daarnaast levensloopgeschikt, waarmee aan de tweede pijler wordt voldaan. Als laatste draagt het voornemen bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in de wijk. De wijk wordt hierdoor weer aantrekkelijker om in te wonen en verblijven. Hiermee wordt aan de derde pijler van het woonbeleid voldaan.

3.2.3 Sport

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad 'De Sportvisie 2011-2021' vastgesteld. De sportvisie is opgesteld om onder andere in te spelen op belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing, overgewicht en een veranderende sportbehoefte.

Een goede sportinfrastructuur is een harde voorwaarde om de beleidsdoelen voor sport en bewegen te realiseren. Hoewel er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd is in kunstgrasvelden voor buitensporten, nieuwe sportaccommodaties en in multifunctionele centra, blijven er binnen de Arnhemse sport nog veel wensen over voor de sportaccommodaties. Wat er wordt gedaan met en voor de sportaccommodaties is vastgelegd in de sportvisie. In de sportvisie wordt niet ingegaan op specifieke locaties.

Toetsing van het initiatief aan de Sportvisie

Het voornemen voorziet in de sloop van een bestaande, vervallen gymzaal en de bouw van een nieuwe gymzaal die aan de eisen van deze tijd voldoet. Er is daarmee sprake van een verbetering van de

sportinfrastructuur in de wijk Malburgen. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de Sportvisie.

3.2.4 Groenbeleid

3.2.4.1 Groenvisie 2017-2035

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

Aan groen worden de laatste jaren steeds meer waarden en kwaliteiten toegekend. Zo ook aan het Arnhemse groen. Daarbij valt te denken aan gezondheid, klimaat (verminderen van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving. De Groenvisie legt niet alleen het groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar juist versterken.

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

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

3.2.4.2 Bomenplan 2020

Het bomenplan is een uitwerking van de Groenvisie. Onderdeel van dit plan is het jaarlijks aanplanten van nieuwe bomen en bos. Deze nieuwe bomen leveren een belangrijke bijdrage aan het klimaatbestendiger maken van Arnhem.

Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid

In de huidige situatie is er circa 4.008 m² als 'Groen' bestemd. In de nieuwe situatie is circa 11.752 m² als groengebied bestemd en circa 1.738 m² als parkgebied. Het totaal aan groen bedraagt 13.490 m², een toename van 337%. De ecologische zone langs de singel van de Fluitekruidstraat wordt versterkt. Dit wordt juridisch planologisch vastgelegd door deze zone als parkgebied te bestemmen.

Al met al is er sprake van een toename van de hoeveelheid groen in het plangebied.

3.2.5 Gemeentelijk parkeerbeleid

3.2.5.1 Algemeen

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.

3.2.5.2 Fiets

De Accentnota Fiets is in januari 2020 vastgesteld en gebruikt de Beleidsnota Fietsverkeer uit 2012 als fundament voor een vernieuwde fietsambitie, met volop ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe accenten en aanscherping van beleid. Nieuwe ontwikkelingen die gaan over de richting waarin de stad zich ontwikkelt, de betekenis van de fiets in de stad van de toekomst en over de vertaling van de grote stedelijke opgaven.

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
- 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.

3.2.5.3 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.

3.2.5.4 Parkeren

Voor het onderdeel parkeren gelden beleidsregels en het bestemmingsplan Facetplan Parkeren parkeernormen. Deze zijn opgenomen in de Beleidsregels voor toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Arnhem 2003'. In paragraaf 3.4.1 wordt getoetst aan het beleid en daarbij behorende parkeernormen.

Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk parkeerbeleid

In het gemeentelijk parkeerbeleid zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een parkeerbalans gemaakt. Deze is als Bijlage 2 bijgevoegd. Uit de parkeerbalans blijkt dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen. Deze worden ook gerealiseerd, zoals ook blijkt uit afbeelding 3.1

Hiermee wordt de parkeerbehoefte binnen het plangebied opgevangen. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid.

3.2.6 Energie en klimaat

3.2.6.1 Beleid

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. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen en woningen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Verder geldt er per 1 juli 2018 voor nieuwbouw van alle soort gebouwen een verbod voor het aansluiten op het aardgasnet. De gemeente Arnhem heeft hoge ambities op het gebied van energie en duurzaamheid. De ambities, koers en actieprogramma zijn vastgesteld in het programma 'New Energy made in Arnhem 2020- 2030' (vastgesteld op 29 januari 2020). Arnhem wil een actieve regierol innemen bij de energietransitie in de wijken. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie' (vastgesteld op 17 april 2019).

3.2.6.2 Energievisie

Arnhem verplicht ontwikkelaars tot het opstellen van een energievisie bij nieuwbouw van meer dan 50 woningequivalenten. Er zijn vele opties voor duurzame energie. Vanwege de wetswijziging per 1 juli 2018 moeten al deze opties zonder aardgas worden gerealiseerd. De gemeente hanteert de volgende voorkeursvolgorde inzake de ambities voor nieuwbouw:

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

De gemeente Arnhem vraagt de ontwikkelende partij om samen met andere eigenaren (bestaande en toekomstige) in het (aangrenzende) gebied te onderzoeken of een collectieve warmteoplossing tot de mogelijkheid behoort. Dit met als doel een deel van de omliggende bestaande gebouwen ook van het aardgas af te halen.

3.2.7 Stadsklimaat

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 Ausgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij.

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

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

3.3 Beschrijving programma

Het voornemen voorziet in de sloop van het bestaande buurthuis en de bestaande gymzaal. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw gebouw met de volgende functies gerealiseerd:

- Gymzaal van 625 m² bvo;
- Buurthuis van 670 m² bvo;
- Kinderdagverblijf van 200 m² bvo;
- Twaalf sociale huurappartementen.

Daarnaast wordt het buitenterrein geheel nieuw ingericht.

3.4 Verkeer en mobiliteitsaspecten

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

In de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' zijn kencijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling uiteengezet.

Functie	Hoeveelheid	Verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/ goedkoop (incl. sociale huur)	12 appartementen	3,6 per appartement	43,2
Gymnastiek-accommodatie	616 m ²	12,4 per 100 m ² bvo	76,4
Buurthuis	705m ²	12 per 100 m ² bvo*	84,6
Peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf	209 m ²	31,2 per 100 m ² bvo	65,2
Totaal			269,2

* Er zijn geen kencijfers van een buurthuis in de CROW-uitgave opgenomen. De verkeersgeneratie is berekend op basis van de gemeentelijke parkeernorm. Uitgaande van twee verkeersbewegingen per geparkeerde auto en een turnover van drie bedraagt de verkeersgeneratie ($2 \times 2 \times 3 =$) 12 verkeersbewegingen per 100 m² bvo.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in circa 270 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersbewegingen van de bestaande gymzaal en het bestaande buurthuis komen echter te vervallen, waardoor de daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen kleiner is.

Het plangebied wordt op de Zwanebloemlaan ontsloten. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen.

3.5 Toets programma aan Rijks- en provinciaal beleid

3.5.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.5.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.5.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze

ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt deruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, ofwel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.5.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.5.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

3.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.5.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

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

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

3.5.2.2 Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Ten opzichte van de bestaande planologische situatie voorziet het voornemen uitsluitend in het realiseren van twaalf appartementen. De te realiseren gymzaal en het te realiseren buurthuis zijn op basis van het geldende bestemmingsplan namelijk al toegestaan. Voorliggende toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking heeft daarom uitsluitend betrekking op de te realiseren appartementen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

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

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot

regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

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

Wat is de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. Uit onderzoek blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose.

Dit omgevingsplan maakt maximaal twaalf woningen mogelijk. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De twaalf woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen). Vanuit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling en de Woondeal moeten er met het oog op de beschikbaarheid en betaalbaarheid meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbaar segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment. Hierbij is in het bijzonder afgesproken dat over de nieuwe projecten 30% uit sociale huur bestaat. In de Woondeal wordt er gevraagd om aandacht voor betaalbaarheid over de gehele breedte. Vanuit de Arnhemse woonprincipes 2025 wordt aangestuurd op een mix aan woningtypes en doelgroepen. Voor de toekomstbestendigheid en brede inzet van de woningen is het belangrijk dat deze levensloopgeschikt worden gebouwd. Het plan voorziet uitsluitend in sociale huurwoningen en voldoet daarmee aan de norm van 30%. Al met al wordt geconcludeerd dat zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van vraag naar de te realiseren appartementen. Voor een verdere onderbouwing wordt naar paragraaf 3.2.2 verwezen waar wordt ingegaan op de woonvisie.

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

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

Conclusie

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

3.5.3 Omgevingsvisie Gelderland

3.5.3.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 19 december 2018 is samen met de geactualiseerde Omgevingsverordening op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 31 maart 2021 is de geactualiseerde versie vastgesteld.

3.5.3.2 Stadsregio Arnhem/Nijmegen

Arnhem-Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De kwaliteiten van de regio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio.

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Innovatie en economische structuurversterking;
- Bereikbaar en verbonden;
- Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking;
- Gebiedskwaliteiten benutten.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan is met name het speerput 'Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking' van belang.

3.5.3.3 Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

Er zijn nog veel nieuwe woningen nodig in de regio. In relatie tot versterking van de stedelijke structuur is het echter van groot belang welke bouwplannen als eerste gerealiseerd worden. Concentratie op de as Nijmegen-Arnhem (het stedelijk kerngebied), in relatie tot de OV-knooppunten, heeft hierbij voor de provincie prioriteit boven ontwikkeling op de flanken, omdat dat het beste bijdraagt aan versterking van de stedelijke structuur (met name afronding van Vinex-locaties in het middengebied). Naast nieuwbouw is de bestaande woningvoorraad minstens zo belangrijk.

3.5.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een buurthuis, gymzaal en twaalf sociale huurappartementen in de wijk Malburgen. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die bijdraagt aan het speerpunt 'sociaal economische vitaliteit en verstedelijking'. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.5.4 Omgevingsverordening Gelderland

3.5.4.1 Algemeen

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

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

3.5.4.2 Relevante artikelen

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij een gymzaal, buurthuis en twaalf sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Hierdoor is met name artikel 2.2.1.1 van belang.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening

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

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 12 woningen en past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd (circa 13.500 woningen).

3.5.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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

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

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

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

Beleidsplan Geluid

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

4.2.2 Situatie plangebied

DGMR heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 3 Onderzoek geluid en luchtkwaliteit). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Pleijweg voor alle woningen voldoet aan de voorkeurswaarde. Daarnaast is ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geluidbelasting van de omliggende 30 km/uur wegen. Onderzoek naar maatregelen is niet benodigd en het is niet nodig een hogere waarde vast te stellen. Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

In de op de Wet milieubeheer gebaseerde algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) zijn regels vastgelegd waaronder projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit, toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. 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

DGMR heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3 Onderzoek geluid en luchtkwaliteit). Uit de beoordeling van de luchtkwaliteit volgt dat de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de landelijke normen uit de Wet milieubeheer. Ook zorgt het verkeer dat als gevolg van het plan ontstaat niet voor een betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Voor het aspect luchtkwaliteit is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Hinder

4.4.1 Algemeen

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

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

4.4.2 Situatie plangebied

Hinder

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van hinder (Bijlage 3 Onderzoek geluid en luchtkwaliteit). Uit de resultaten van de berekening blijkt dat

het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij enkele nieuwe woningen binnen het plan hoger is dan de streefwaarde uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het maximale geluidsniveau voldoet voor alle geluidgevoelige bestemmingen aan de streefwaarde.

Vanwege de berekende overschrijding zijn maatregelen voor het speelgebied en de installaties beschouwd. Hieruit volgt dat het mogelijk is om voor alle woningen aan de streefwaarde te voldoen, door een aangepaste inrichting van het speelterrein. Bij de uitwerking van het plan moet onderzocht worden welke installaties in en op het gebouw worden geplaatst. Met deze maatregelen is voor de inpassing van de verschillende functies sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geur

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid

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

Landelijk beleid

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

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

Basisnet spoor

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

Gemeentelijk beleid

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

4.5.2 Situatie plangebied

Transport van gevaarlijke stoffen via het spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied (groepsrisico of plaatsgebonden risico) van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Daarnaast voorziet het voornemen niet in het

realiseren van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de wet en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.6 Groen en ecologie

4.6.1 Groen en ecologie

Wet natuurbescherming (Regels ter bescherming van de natuur)

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

Bescherming van gebieden

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

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

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

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

Bescherming van soorten

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

Daarnaast geldt als beschermingsregime voor (nationale) soorten:

- a. een zorgplicht die van toepassing is op alle natuurwaarden in Nederland;
- b. een verbod op het opzettelijk doden van de in de bijlage van de wet genoemde dieren, met een ontheffingsregime dat ruimer is dan dat voor internationaal en Europees beschermd soorten

(zoogdieren, reptielen, amfibieën en thans op een rode lijst staande vissen, dagvlinders, libellen en kevers) (82 soorten);

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

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

Groenvisie 2017-2035

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

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

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

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

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

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

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke stad te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving vormen.

4.6.2 Situatie plangebied

Bescherming van soorten en Natura 2000-gebieden

In het kader van soortenbescherming is voor de gehele wijk Malburgen in 2019 ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming door de provincie Gelderland verleend (zaaknummer (2017-016864)). Het plangebied maakt deel uit van deze ontheffing. Voorwaarde is dat de bestaande vliegroute voor de verschillende vleermuissoorten langs de gymzaal in stand wordt gehouden.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden door de ontwikkeling (Bijlage 4 Onderzoek stikstofdepositie). Voor het plan is zowel een berekening gemaakt

van de stikstofdepositie die ontstaat in de bouw- als in de gebruiksfase. Uit het rapport blijkt dat zowel voor de gebruiksfase als voor de bouwphase de berekende depositie onder de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar blijft.

Groenbalans en groencompensatie

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

Juridische vergelijking

De gronden zijn in het nu geldende bestemmingsplan 'Malburgen-Oost' bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De gronden van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk', 'Gemengd', 'Groen' en 'Groen - Parkgebied'. In onderstaande tabel is dit uiteengezet.

Groenbalans	Oppervlak groen
Geldend bestemmingsplan	ongeveer 4.008 m ²
Nieuw bestemmingsplan	ongeveer 13.490 m ²

De groenbalans is juridisch gezien positief.

Feitelijke vergelijking

Voor de feitelijke groenbalans moet worden voldaan aan de regels groencompensatie (Groenvisie 2017). In de huidige situatie is er feitelijk 5.327 m² aan verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie is dit 6.185 m², wat een toename van 858 m² betekent. Deze toename wordt gecompenseerd door:

- het vergroenen van parkeerplaatsen (125 m²);
- het aanleggen van 20 volledig groene parkeerplaatsen (187,5 m²);
- het versmallen van het voetpad aan de westzijde van het plangebied (11,4 m²)

Er blijft hiermee nog 534 m² aan toename van verhard oppervlak over om te compenseren. Dit wordt gedaan door de aanleg van 920 m² aan ecologische zone buiten het plangebied. Per saldo is er daarmee sprake van een toename van het feitelijke groen.

Er worden zes bomen gekapt en elf bomen geplant. Deze balans is daarmee eveneens positief.

Per saldo is er sprake van een toename van het groen. Zowel de juridische als de feitelijke groenbalans is daarmee positief.

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

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 is water een onderwerp. Het gaat om de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit, de bescherming en verbetering van de waterkwaliteit, een goede zoetwatervoorziening en voldoende ruimte voor waterveiligheid. Verder is

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

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

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

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

Provinciaal en regionaal beleid

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

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

Verder is de provincie het aanspreekpunt voor drie watergerelateerde zaken:

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

Beleid waterschap

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

Ten aanzien van de waterberging hanteert Waterschap Rivierenland enkele vuistregels. Bij stedelijke ontwikkelingen geldt als dat een T10+10% (40 mm) neerslagsituatie geborgen dient te worden. Deze kan infiltreren of mag vertraagd afgevoerd worden conform de landelijke afvoernorm van 0,05 l/s/ha. Daarnaast geldt de eis dat een T100+10% (80 mm) tot aan maaiveld geborgen dient te worden en niet tot wateroverlast mag leiden.

Beleid gemeente

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

- Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018.; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied;
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2009 het waterplan vastgesteld. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;

2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
4. Bewustwording;

Resumé

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

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

4.7.2 Specifiek op het plangebied

Het plangebied ligt ongeveer op 10,5 m.+ N.A.P. In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater of waterkering. Ten noordwesten bevindt zich een watergang. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 9 m +NAP, waardoor het grondwater zich naar verwachting bevindt op $\pm 1,5$ meter beneden maaiveld.

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande riool. Binnen het plangebied wordt voorzien in een feitelijke toename van het verharde oppervlak van 858 m². Ter compensatie hiervoor worden de volgende maatregelen genomen:

- vergroenen 40 parkeerplaatsen (125 m²);
- aanleg van voetpad in halfverharding (38 m²). Deze compensatie mag voor de berekening van verhard oppervlak voor de watercompensatie worden meegenomen en niet bij de groencompensatie;
- 20 parkeerplaatsen volledig groen aanleggen (187,5 m²);
- versmallen van het voetpad aan de westzijde van het plangebied (11,4 m²).

Per saldo blijft er dan nog 496,1 m² aan toename van verhard oppervlak over. Ter compensatie hiervan wordt een natuurvriendelijke oever aan de westzijde van het plangebied aangelegd.

Bij hele zware buien kan hemelwater worden afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlakte water. Er is dan sprake van een vertraagde afvoer.

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

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

De bodem bestaat afwisselend uit sterk siltig, sterk kleihoudend, matig fijn zand en sterk zandige klei. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De zandig kleiige bovengrond is licht verontreinigd met PCB. De kleiig zandige bovengrond is licht verontreinigd met lood en de zandige ondergrond is licht verontreinigd met kobalt. Met betrekking tot alle overige onderzoeksparameters zijn de bovengrond en de ondergrond niet verontreinigd. Op basis van de toegestane overschrijdingen van de achtergrondwaarde wordt zowel de bovengrond als de ondergrond, bij indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit, ingedeeld als 'overal toepasbaar'.

In het grondwater is een licht verhoogde achtergrondconcentratie aan barium aangetoond. Met betrekking tot alle overige onderzoeksparameters is het grondwater niet verontreinigd. Er zijn geen asbesthoudende materialen en geen puinbijmengingen aangetroffen op het maaiveld en in de bodem van de locatie. Hierdoor kan op basis van bijlage E uit de NEN 5707 de aanname onverdacht ten aanzien van asbest worden gesteld met betrekking tot het plangebied. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw in het plangebied.

4.9 Cultuurhistorie & archeologie

4.9.1 Algemeen

Rijksbeleid

Erfgoedwet

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

Provinciaal beleid

'Beleef het mee!' (2017-2020)

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem' In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. Cultuurhistorie speelt op een zo'n vroeg mogelijk moment een actieve rol in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering. De Erfgoedagenda, die Panorama Arnhem als beleidsinstrument opvolgde, gaat uit van dezelfde erfgoedstrategieën.

Archeologische verwachtingenkaart

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

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

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m².

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

4.9.2 Situatie plangebied

Cultuurhistorie

Er bevinden zich in en rondom het plangebied zelf geen rijks- of gemeentelijke monumenten en overige cultuurhistorische waarden. Van aantasting van monumentale en cultuurhistorische waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geen sprake.

Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch veldonderzoek verkennende fase door BAAC uitgevoerd. Deze is als Bijlage 6 bijgevoegd. Hierna volgt de conclusie van het onderzoek.

Indien dieper wordt gegraven dan 1 m -mv worden mogelijk waarden uit de Tweede Wereldoorlog bedreigd. In dat geval dient de grondroerder zich bewust te zijn van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen).

Om na te gaan of daadwerkelijk vindplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn, wordt een proefsleuvenonderzoek aanbevolen, variant archeologische begeleiding. Het uitgraven van de bouwput zal dan onder begeleiding en op aanwijzing van een archeoloog dienen te worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient een (door de bevoegde overheid goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd.

Het advies is door de gemeente Arnhem beoordeeld en er is een selectiebesluit opgesteld. Dit besluit is onderdeel van Bijlage 6 en wijkt af van het advies van BAAC. Hierna het selectiebesluit:

Het bevoegd gezag is een andere mening toegedaan wat betreft het advies. Het booronderzoek heeft aangetoond dat de restgeul (met mogelijk watergebonden archeologische waarden) niet aanwezig is in de ondergrond en dat door de aanwezige overige afzettingen (kronkelwaard en oeverafzettingen) de kans op het aantreffen van archeologie heel klein geacht wordt.

In het bureauonderzoek zijn slechts enkele schuttersputjes op foto's waargenomen maar de kans om deze intact aan te treffen is eveneens klein. Het is goed mogelijk dat het terrein bij de aanleg van de huidige opstallen al op de schop is gegaan maar dat is onbekend.

Omdat de kans op aanwezige schuttersputten zeer klein is, is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De geplande ontwikkelingen kunnen doorgang vinden en in het bestemmingsplan dat momenteel opgesteld wordt, hoeft geen dubbelbestemming archeologie worden opgenomen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering. Een archeologische dubbelbestemming hoeft niet worden opgenomen. Nader archeologisch onderzoek is niet benodigd. Opgemerkt wordt dat artikel 5.10 van de Erfgoedwet wel van toepassing is, waardoor er een meldplicht geldt indien er gedurende de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan.

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 Ausgangssituatie van natuurlijke luchtstromen die van de hoger gelegen stadsranden en vanuit de rivierzone de stad in stromen en zorgen voor koeling en tevens een goede luchtkwaliteit. Ook het groene karakter van de stad draagt daaraan in grote mate bij.

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

De locatie ligt op de Hittekaart van Arnhem in dat deel van de stad dat gevoelig is voor opwarming tijdens langdurige perioden van hitte (oranje tot rood gebied op de Hittekaart). De locatie is daarmee een gebied met een hoge prioriteit om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. De gemeente Arnhem streeft bij ontwikkelingen in deze gebieden naar anticiperende maatregelen om het stadsklimaat ter plekke te verbeteren. Het stadsbestuur heeft deze ambitie in 2014 aangescherpt door te bepalen dat

hitteplekken moeten worden bestreden door een effectieve inzet van groen op daken en gevels van gebouwen maar ook op de grond als (bv) bomen. Wordt bij herontwikkeling hiermee geen rekening gehouden dan is de kans groot dat het (lokale) stadsklimaat op de locatie verslechterd met gevolgen voor de toekomstige gebruikers en bewoners van het gebied.

4.10.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlakte binnen het plangebied af. Er is binnen het plangebied ruim voldoende ruimte voor een groene inkleding. Deze ruimte is er onder meer ter plaatse van de opgenomen groenbestemmingen. De groene inkleding van het plangebied zorgt voor een verkoelend effect en heeft daarmee een positieve invloed op het stadsklimaat.

4.11 M.e.r.-besluit

4.11.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Rijntakken', ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Zie in dit kader ook paragraaf 4.6.2. Uit het onderzoek naar de stikstofdepositie blijkt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten van het project op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.11.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

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

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

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

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

M.e.r.-beoordelingsbesluit

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

4.12 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied liggen geen kabels en leidingen die planologische bescherming genieten of behoeven. Over het plangebied lopen daarnaast geen straalpad(en) die beperkingen aan de bouwhoogte stellen.

Hoofdstuk 5 Uitleg van de regels

5.1 Wat regelt dit omgevingsplan?

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

5.1.1 Algemeen

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

In voorgaande hoofdstukken zijn we ingegaan op is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het omgevingsplan. De regels in dit omgevingsplan zijn gebiedsgericht. Dat betekent dat regels per locatie kunnen verschillen en uitsluitend gelezen kunnen worden in combinatie met de digitale verbeelding.

5.1.2 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.

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.

Deze nieuwe manier van raadpleging betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet langer gekoppeld zijn aan bestemmingen, maar aan functies en activiteiten.



HET NIEUWE OMGEVINGSSTELSEL

De 4 verbeteringen

Minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Dat is waar de Omgevingswet voor staat. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'.



1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een winwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.



4 Sneller en beter

Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Omgevingswetportaal.nl | december 2017

Afbeelding 5.1. Het nieuwe omgevingsstelsel: de 4 verbeteringen (Bron: Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties)

De vier verbeterdoelen van de Omgevingswet:

De voormalige bestemmingen zoals Groen, Kantoor of Verkeer noemen we nu functies. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied. Onder deze functies hangen de zogenaamde activiteiten. Dit zijn de verschillende meer gedetailleerde gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen die functie.

5.1.3 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan richt zich op de bestaande situatie van de Parcivalschool en Openbare Basisschool Het Mozaïek. Dat betekent dat we bestaande planologische mogelijkheden hier zoveel mogelijk respecteren. Daarnaast maakt het omgevingsplan ontwikkelingen mogelijk, namelijk het realiseren van twaalf sociale huurappartementen en blijven de mogelijkheden voor het realiseren van de gymzaal en het buurthuis behouden.

5.1.4 Opzet van het omgevingsplan

De regels zijn onderverdeeld in 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels. Deze regels bevatten de begripsbepalingen en wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bepalingen over de Functies en het derde hoofdstuk over de Activiteiten. Hoofdstuk 4 bevat de bepalingen over bouwen, werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 5 bevat algemene regels die voor het hele plangebied gelden. Tenslotte bevat het omgevingsplan de overgangs- en slotregels.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De 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 omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding 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 zeven hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Functies;
3. Waarden;
4. Activiteiten;
5. Bouwen;
6. Omgevingsplanactiviteiten;
7. Algemene regels;
8. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

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

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

5.2.2 Functies

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

5.2.3 Waarden

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

5.2.4 Activiteiten

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

5.2.5 Bouwen

Hoofdstuk 5 bevat de regels over Bouwen. Op de verbeelding zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen. In artikel 18 zijn de Algemene regels 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.

5.2.6 Omgevingsplanactiviteiten

Hoofdstuk 6 bevat de omgevingsplanactiviteiten waarmee het mogelijk wordt om binnenplannen van het omgevingsplan af te wijken. Er is onderscheid gemaakt tussen algemene omgevingsplanactiviteiten en specifieke omgevingsplanactiviteiten die aan bepaalde functies en waarden zoals archeologische verwachtingen en parkgebieden zijn gekoppeld.

5.2.7 Algemene regels

Hoofdstuk 7 bevat de Algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 27. In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstellen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
2. Artikel 28. In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.
3. Artikel 29. Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
4. Artikel 30. In dit artikel zijn de regels over parkeren uit het 'Facetplan Parkeren' opgenomen
5. Artikel 31. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

5.2.8 Overgangs- en slotregels

In Hoofdstuk 8 staan de Overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

5.3 Functies en Waarden

5.3.1 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?

Binnen de functie 'Gemengd gebied' kunnen de activiteiten die binnen die functie zijn toegestaan ontplooid worden. Het gaat hierbij om maatschappelijke activiteiten (levensbeschouwelijke functies uitgesloten) en wonen.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt ter plaatse van de te realiseren gymzaal, het te realiseren buurthuis en de te realiseren sociale huurwoningen.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

In gemengd zijn de activiteit Activiteit wonen en de maatschappelijke activiteiten (zie paragraaf 5.3.3).

5.3.2 Groengebied

Wat is het doel van de functie?

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

Waar geldt deze functie?

Deze functie is opgenomen aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied. Ter plaatse wordt met name een groene invulling van het plangebied voorzien. De functie geldt niet voor solitaire bomen en andere kleinere groenvoorzieningen zoals bloembakken.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

5.3.3 Maatschappelijk

Wat is het doel van de functie?

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

Waar geldt de functie?

De functie is opgenomen ter plaatse van de bestaande scholen de Parcivalschool en Openbare Basisschool Het Mozaïek.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Op deze locaties zijn overal volgende activiteiten toegestaan:

1. Activiteit gezondheids- en welzijnszorg;
2. Activiteit levensbeschouwing;
3. Activiteit maatschappelijke organisaties;
4. Activiteit onderwijs en educatie;
5. Activiteit openbare dienstverlening.

Dit houdt in dat onderwijs en zaalsporten, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, poltiek-, belangen-, en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs en openbare dienstverlening als activiteit zijn toegestaan.

5.3.4 Parkgebied

Wat is het doel van de functie?

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

Waar geldt deze functie?

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

Onder het stadsgroen vallen de gebieden die een landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische of recreatieve functie hebben en zijn bestemd als Parkgebied. Het stadsgroen in Malburgen bestaat uit de belangrijke ecologische zones. De strook aan de westzijde van het plangebied, langs de Fluitekruitstraat maakt hier onderdeel van uit.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

5.3.5 Waarde - Archeologie

Wat is het doel van deze waarde?

Uit de opgravingen uit de bodem kunnen we veel te weten komen over hoe de Arnhemmers van vroegen

gewoond, geleefd en gewerkt hebben. Nieuwe ontwikkelingen bieden een uitgelezen kans om archeologisch onderzoek te doen. Om er zeker van te zijn dat deze onderzoeken gedaan worden geldt in malburgen voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht.

Voor archeologie zijn in het omgevingsplan de volgende waarden opgenomen:

- 'Waarde - Archeologie - Verwachting'

In de vigerende oude bestemmingsplannen zijn nog geen regelingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Op grond van nieuwe (Europese) wet- en regelgeving moet archeologie verplicht worden opgenomen in het omgevingsplan.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarden mogelijk?

De waarde archeologie is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid met uitzondering van activiteiten die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de bodem. Deze activiteiten kunnen pas plaatsvinden nadat er archeologisch onderzoek is verricht. Kleine ingrepen in de bodem (dit is afhankelijk van de diepte en het oppervlak) zijn vrijgesteld van deze onderzoeksverplichting. In dit geval zijn de volgende bouwregels en omgevingsplanactiviteiten opgenomen:

- Bouwregel archeologie middelhoge verwachting;
- Omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting

5.3.6 Waarde - Landschap

Wat is het doel van deze Waarde ?

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

Waar geldt deze functie?

Deze waarde komt terug in de functie Parkgebied gesitueerd aan de Fluitekruidstraat.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

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

5.4 Handhaving

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

In de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden

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

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

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

5.5 Exploitatie

Realisatie van het nieuwe buurthuis en de nieuwe gymzaal is mogelijk doordat de gemeente de grondexploitatie en de bouwexploitatie van de gymzaal voor haar rekening neemt, Volkshuisvesting de bouwexploitatie van het buurthuis en van 12 sociale huurappartementen, Rijnstad de oude Hobbit laat slopen, de gemeente het buurthuis voor tien jaar huurt van Volkshuisvesting en de provincie het project subsidieert vanuit haar programma Steengoed Benutten.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp Chw Omgevingsplan De Hobbit heeft vanaf 14 december 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één positieve zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend namens de bewoners uit de overleggroep Malburgen-Oost. De overleggroep is van mening dat de nieuwbouw heel hard nodig is en roept de raad op om het omgevingsplan snel vast te stellen. De zienswijze geeft geen aanleiding om voor te stellen het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan De Hobbit met identificatienummer NL.IMRO.0202.991-0301 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 functievak 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 Natuurinclusief Bouwen

Onder de Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen wordt verstaan: de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen', dan wel zoals deze regels komen te luiden na wijziging van deze regels.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bouwen

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

1.14 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.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

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

1.18 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.

1.19 detailhandel

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

1.20 functiegrens

De grens van een functievlak.

1.21 functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.22 gebiedsaanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebiedsaanduiding.

1.23 gebouw

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

1.24 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

1.25 gezondheids- en welzijnszorg

Geneeskundige verzorging en verpleging zoals

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 horecabedrijf

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 installatie

warmtepomp, ventilator en soortgelijke voorzieningen.

1.31 internetverkoop

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

1.32 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.33 maatschappelijk

voorzieningen gericht op onderwijs en zandsport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen- en ideële organisaties, verenigingen en hobbyclubs, openbare dienstverlening en andere vergelijkbare functies.

1.34 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.35 onderbouw

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

1.36 ondergeschikte horeca

Een horecavoorziening welke dient ter ondersteuning van de hoofdactiviteit en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecavoorziening qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, de horecavoorziening uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdactiviteit en de openingstijden van de horecavoorziening niet afwijken van de openingstijden van de hoofdactiviteit, zoals een kantine of restaurant/café ;

1.37 onderwijs

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

1.38 ontspanning

Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, bioscopen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit; Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen;

1.39 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.

1.40 openbare dienstverlening

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

1.41 overig bouwwerk

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

1.42 pand

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

1.43 peil

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

bouw.

4. voor zover als zodanig aangegeven in de omgevingplanregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.44 plan

Het met identificatienummer van de gemeente Arnhem.

1.45 prostitutie

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

1.46 prostitué(e)

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

1.47 raamprostitutie

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

1.48 seksinrichting

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

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

1.49 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.

1.50 thuisprostitutie

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

1.51 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.

1.52 vestigingsbeleid

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

1.53 werken, werkzaamheden van geringe omvang

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

1.54 werkplek

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

1.55 wijk

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

1.56 wonen

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

1.57 woning

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

1.58 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.

1.59 woonwagen

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

1.60 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 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Gemengd gebied

3.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Gemengd 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 Groengebied

4.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Groengebied' 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 5 Maatschappelijk

5.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' 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 6 Parkgebied

6.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Parkgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 2 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 7 Waarde - Archeologie - Verwachting

7.1 Doelstelling

Deze waarde is gericht op het bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een gebied met een kans op aanwezige archeologische waarden.

Artikel 8 Waarde - Landschap

8.1 Doelstelling

Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 9 Algemene regels over activiteiten

9.1 Gebruik conform maatvoering

Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, is gebruik uitsluitend toegestaan met inachtneming van deze aanduidingen.

9.2 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.

9.3 Voorwardelijke verplichting buitenspeelplaats

Tot een gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van een buitenspeelplaats zonder dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij omliggende woningen voldoet aan de streefwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Artikel 10 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit gezondheids- en welzijnszorg' zijn toegestaan:

- a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 11 Activiteit groen

11.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit groen' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot:

- a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van aanwezige groenvoorzieningen;
- b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding
- c. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

Artikel 12 Activiteit levensbeschouwing

12.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit levensbeschouwing' zijn toegestaan:

- a. instellingen en organisaties op levensbeschouwelijk en religieus gebied en daarmee te vergelijken activiteiten.
- b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde

activiteiten.

Artikel 13 Activiteit maatschappelijke organisaties

13.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit maatschappelijke organisaties' zijn toegestaan:

- a. politieke-, belangen- en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 14 Activiteit onderwijs en educatie

14.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit onderwijs en educatie' zijn toegestaan:

- a. onderwijs- en educatieve voorzieningen, daarmee te vergelijken activiteiten en de daarbij behorende sportvoorzieningen.
- b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 15 Activiteit openbare dienstverlening

15.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit openbare dienstverlening' is toegestaan:

- a. openbare dienstverlening en daarmee te vergelijken activiteiten;
- b. en ondergeschikt voor kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 16 Activiteit park

16.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit park' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot:

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

16.2 Verboden activiteiten

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

verleend.

Artikel 17 Activiteitwonen

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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 18m² 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

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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.

18.4 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.

18.5 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).

18.6 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 32 niet van toepassing.

18.7 Natuurinclusief bouwen

een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. hieraan wordt voldaan indien het bouwen voldoet aan het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen van de Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen;
- b. de genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.

18.8 Installaties

Installaties mogen uitsluitend worden opgericht indien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op omliggende woningen voldoet aan de streefwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Artikel 19 Bouwregel archeologie middelhoge verwachting

19.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden mogen in aanvulling op het bepaalde in artikel 18 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen worden gebouwd, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
 - 2. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt of
 - 3. bouwwerken waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt, de daarmee gepaard gaande bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en die zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

19.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 19.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijken als bedoeld in lid 19.2 sub a. kan, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijken als bedoeld in lid 19.2 sub a. kan voorts, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Artikel 20 Bouwregel groen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 18 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel groen' uitsluitend in de activiteiten passende bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting.

Artikel 21 Bouwregel park

21.1 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 18 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel park' niet worden gebouwd.

21.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 61.1 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken mits:

1. deze passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels;
2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Hoofdstuk 6 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 22 Algemene omgevingsplanactiviteit

22.1 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

- a. het geen raamprostitutie betreft;
- b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
- c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
- d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
- e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
- f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
- h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
- i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

22.2 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 18 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, rioolgemaal, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 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 23 Omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting

23.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting' zonder omgevingsvergunning :

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
 - b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. af te wijken van het bepaalde in lid 19.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 500 m², de verstoringdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en deze ligt in een beschermd stadsgezicht.

23.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 23.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

- a. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of een omvang van 500 m¹;
- b. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 23.1, onder 1 en 2, kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 23.1, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 24 Omgevingsplanactiviteit park

24.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone - omgevingsplanactiviteit park' zonder omgevingsvergunning:

- a. de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;

2. het aanbrengen van beplantingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
 4. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
 5. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 6. het ophogen van gronden;
 7. het aanleggen, verbreden of verharderen van voet- en rijwielpaden;
 8. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m².
- b. af te wijken van het bepaalde in 21.1.

24.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 24.1 onder a is niet van toepassing indien:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

24.3 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.1 onder a mag alleen worden verleend indien:
 - a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en
 - b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.1 onder a mag alleen worden verleend indien:
 - a. deze bouwwerken passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels;
 - b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Artikel 25 Omgevingsplanactiviteit verkamering

25.1 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).

25.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 25.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita;

25.3 Beoordelingsregels

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 25.1 kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
 1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
 2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m² gebruiksoppervlakte; en;
 3. het verkamerede gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m² ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m² bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
- b. De omgevingsvergunning 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 26 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

26.1 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 zelfstandige woningen.

26.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 26.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m², en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 7 Algemene regels

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels activiteiten

27.1 Ontspanning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor het toelaten van activiteiten gericht op ontspanning mits de activiteit:

- a. aanvullend is op het bestaande aanbod;
- b. een bijdrage levert aan het toegankelijk maken van het Arnhemse erfgoed en
- c. het een ontwikkeling op een strategische sleutellocatie betreft.

27.2 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

- a. het geen raamprostitutie betreft;
- b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
- c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
- d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
- e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
- f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
- h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
- i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in de 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 18.2 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, rioolgemaal, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 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 29 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 30 Overige regels

30.1 Parkeren

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

30.2 Laden of lossen

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

30.3 Specifieke gebruiksregels

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

30.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 30.1 en 30.2:

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

30.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 30.1 en 30.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

30.6 Beleidsregels

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

Artikel 31 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;
- c. het gebruik van locaties of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

32.1.1 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.

32.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 32.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 32.1.1 met maximaal 10%.

32.1.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Het bepaalde in lid 32.1.1 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.

32.2 Overgangsrechtgebruik

32.2.1 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.

32.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 32.2.1 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.

32.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 32.2.1 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.

32.2.4 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Het bepaalde in lid 32.2.1 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan De Hobbit.

